

**INSTITUTO FEDERAL DE EDUCAÇÃO, CIÊNCIA E TECNOLOGIA DE SANTA
CATARINA – CÂMPUS FLORIANÓPOLIS
DEPARTAMENTO ACADÊMICO DE CONSTRUÇÃO CIVIL
CURSO DE GRADUAÇÃO EM ENGENHARIA CIVIL**

SARA LUÍSA WEISS BROERING SERINO

**O DESENVOLVIMENTO SOCIOECONÔMICO DO MUNICÍPIO DE
RANCHO QUEIMADO: UMA ANÁLISE A PARTIR DA IMPLANTAÇÃO
DOS CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS HORIZONTAIS RURAIS
(2003 A 2023)**

FLORIANÓPOLIS, 2024.

**INSTITUTO FEDERAL DE EDUCAÇÃO, CIÊNCIA E TECNOLOGIA DE SANTA
CATARINA – CÂMPUS FLORIANÓPOLIS
DEPARTAMENTO ACADÊMICO DE CONSTRUÇÃO CIVIL
CURSO DE GRADUAÇÃO EM ENGENHARIA CIVIL**

SARA LUÍSA WEISS BROERING SERINO

**O DESENVOLVIMENTO SOCIOECONÔMICO DO MUNICÍPIO DE
RANCHO QUEIMADO: UMA ANÁLISE A PARTIR DA IMPLANTAÇÃO
DOS CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS HORIZONTAIS RURAIS
(2003 A 2023)**

Trabalho de Conclusão de Curso submetido
ao Instituto Federal de Educação, Ciência e
Tecnologia de Santa Catarina como parte
dos requisitos para obtenção do título de
Engenheira Civil.

Orientador:
Prof. João Alberto da Costa Ganzo
Fernandez, Dr.

FLORIANÓPOLIS, 2024.

Ficha de identificação da obra elaborada pelo autor.

Serino, Sara Luísa Weiss Broering
O desenvolvimento socioeconômico do município de Rancho Queimado: uma análise a partir da implantação dos condomínios residenciais horizontais rurais (2003 a 2023)
/ Sara Luísa Weiss Broering Serino; orientação de João Alberto da Costa Ganzo Fernandez. - Florianópolis, SC, 2024.
Trabalho de Conclusão de Curso (TCC) - Instituto Federal de Santa Catarina, Câmpus Florianópolis. Bacharelado em Engenharia Civil. Departamento Acadêmico de Construção Civil.
Inclui Referências.

1. Rancho Queimado. 2. Condomínios Rurais. 3. Desenvolvimento Socioeconômico. I. Fernandez, João Alberto da Costa Ganzo. II. Instituto Federal de Santa Catarina. III. O desenvolvimento socioeconômico do município de Rancho Queimado: uma análise a partir da implantação dos condomínios residenciais horizontais rurais (2003

**O DESENVOLVIMENTO SOCIOECONÔMICO DO MUNICÍPIO DE RANCHO
QUEIMADO: UMA ANÁLISE A PARTIR DA IMPLANTAÇÃO DOS CONDOMÍNIOS
RESIDENCIAIS HORIZONTAIS RURAIS
(2003 A 2023)**

SARA LUÍSA WEISS BROERING SERINO

Este trabalho foi julgado adequado para obtenção do título de Engenheira Civil e aprovado na sua forma final pela banca examinadora do Curso de Engenharia Civil do Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia de Santa Catarina.

Florianópolis, 03 de setembro de 2024.

Banca Examinadora:

João Alberto da Costa Ganzo Fernandez, Dr.

Anelise Christine Macari, Dr.^a
Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia de Santa Catarina

Luciana da Rosa Espíndola, Dr.^a
Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia de Santa Catarina

À minha mãe,

Sua força, determinação, amor incondicional e sabedoria foram a base sobre a qual construí cada passo desta jornada acadêmica. A sua paciência e apoio constantes foram fundamentais para a conclusão deste trabalho, e por isso sou eternamente grata. Este trabalho é dedicado a você, que sempre acreditou em mim e me inspirou a buscar o melhor.

Com todo o meu amor e gratidão.

AGRADECIMENTOS

A realização deste Trabalho de Conclusão de Curso é, sem dúvida, fruto de um esforço coletivo e de muito apoio. Neste momento de celebração, não posso deixar de expressar minha profunda gratidão à minha família, que esteve ao meu lado em cada passo desta jornada, à equipe da Prefeitura de Rancho Queimado, que foi muito solícita em todas as minhas requisições, e aos meus amigos que apoiaram as minhas escolhas.

A minha mãe, suas palavras de encorajamento, paciência e amor incondicional foram o alicerce que sustentaram minha determinação. A sua confiança em mim, mesmo nos meus momentos mais difíceis, foi fonte de motivação. Agradeço por todos os sacrifícios que fizeste por mim e por acreditar no meu potencial, ajudando-me a chegar até aqui.

Ao Dr. Prof. João Alberto da Costa Ganzo Fernandez, que me orientou nessa jornada, me ensinou sobre tantos aspectos e se tornou uma referência para mim.

Este trabalho é dedicado a todos vocês, que tornaram possível a realização deste sonho e que não me deixaram desistir dessa jornada. Agradeço de coração por estarem sempre ao meu lado e por contribuírem, de forma tão significativa, para o meu sucesso.

Com todo o meu carinho e gratidão,

Sara.

“A única maneira de fazer um ótimo trabalho é amar o que você faz. ”
Steve Jobs

RESUMO

Desde 1996, no município de Rancho Queimado, tem se destacado a implantação de condomínios residenciais horizontais em áreas rurais. Esta implantação sofre críticas em razão de possível processo de gentrificação, com destaque para a valorização imobiliária e do aumento da desigualdade. Porém, o aumento de arrecadação tributária, potencializada pela implantação dos condomínios, pode contribuir para desenvolvimento socioeconômico de maneira geral, incluindo saúde e educação. O objetivo deste trabalho é fazer uma análise do município de Rancho Queimado e correlacionar o desenvolvimento socioeconômico à implantação dos condomínios entre os anos de 2003 à 2023, comparando especificamente dados de arrecadação com os serviços de saúde e educação durante o período. Foram analisados os dados de arrecadação de IPTU, dados dos condomínios e suas implantações, os incrementos nas matrículas escolares e atendimentos à saúde, o uso dessas estruturas pela população flutuante originada dos condomínios, a visão política da atual gestão e informações da atual gestão que não foram encontradas em dados estatísticos do município. Ao longo do período analisado, a arrecadação de IPTU aumentou cerca de 4.277%. O atendimento à saúde, especificamente o atendimento médico individual, entre os anos de 2020 e 2023, aumentou 2,55 vezes. A quantidade de matrículas escolares teve, em média, um aumento de 315% no período. A conclusão desta pesquisa é que a carência de informações sistematizadas e a dificuldade em obtê-las torna inviável uma afirmação categórica de que a implantação dos condomínios rurais contribuiu positivamente no desenvolvimento socioeconômico de Rancho Queimado.

Palavras-chave: Rancho Queimado. Condomínios Rurais. Desenvolvimento Socioeconômico.

ABSTRACT

Since 1996, the municipality of Rancho Queimado has been experiencing a notable increase in the number of residential condominiums implemented in rural areas. This implementation has been criticized due to a possible gentrification process, particularly in terms of real estate appreciation and increased inequality. However, the increase in tax revenues, boosted by the implementation of condominiums, can contribute to socioeconomic development in general, including health and education. The objective of this study is to analyze the municipality of Rancho Queimado and correlate socioeconomic development with the implementation of condominiums between 2003 and 2023, specifically comparing data on revenue collection with health and education services during the period. The following data were analyzed: IPTU revenue data, data on condominiums and their implementations, increases in school enrollments and health services, the use of these structures by the floating population originating from the condominiums, the political vision of the current administration, and information from the current administration that was not found in the municipality's statistical data. Over the period analyzed, IPTU collection increased by approximately 4,277%. Health care, specifically individual medical care, increased 2.55 times between 2020 and 2023. The number of school enrollments increased by an average of 315% during the period. The conclusion of this research is that the lack of systematized information and the difficulty in obtaining it make it impossible to categorically state that the implementation of rural condominiums contributed positively to the socioeconomic development of Rancho Queimado.

Keywords: Rancho Queimado. Rural Condominiums. Socioeconomic Development.

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 - Imagem do Mapa de localização do município	18
Figura 2 - Imagem aérea da região central de Rancho Queimado.....	19
Figura 3- Imagem do Centro de Eventos Morangão	20
Figura 4 - Imagem da Cervejaria Unika.....	20
Figura 5 - Imagem do Condomínio Fazenda Terramília.....	21
Figura 6 - Imagem do mapa do município com a localização dos condomínios.....	22
Figura 7 - Mapa de localização do município e condomínios atualizado.....	35
Figura 8 - Página do relatório do índice de longevidade de Rancho Queimado	45

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 - Condomínios e suas estatísticas.....	34
Tabela 2 - Quantidade de edificações com moradores fixos vs lotes nos condomínios.....	36

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1 – Censos de população de Rancho Queimado	37
Gráfico 2 – PIB Per Capita anual do município de Rancho Queimado	38
Gráfico 3 – IDHM de Rancho Queimado	39
Gráfico 4 – Quantidade de matrículas no Centro de Educação Infantil Menino Jesus.....	40
Gráfico 5 – Quantidade de matrículas na Escola Municipal Altamiro Diniz	41
Gráfico 6 – Quantidade de matrículas no Centro de Educação Infantil Mariazinha ..	41
Gráfico 7 – Quantidade de atendimentos médicos básicos anualmente	43
Gráfico 8 – Quantidade de atendimentos médicos individuais anualmente	43
Gráfico 9 – Arrecadação municipal de IPTU nos últimos vinte anos	46
Gráfico 10 – Análise da arrecadação de IPTU e a destinação em 2023	47
Gráfico 11 – Gastos com manutenção de coleta de lixo	48
Gráfico 12 – Comparativo entre população, renda, saúde e educação em linha do tempo	49

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
IDL	Instituto de Longevidade
IDHM	Índice de Desenvolvimento Humano Municipal
IDS	Índice de Desenvolvimento Social
IPTU	Imposto Predial Territorial Urbano
PMRQ	Prefeitura Municipal de Rancho Queimado

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO	15
1.2	Justificativa	17
1.3	Objetivo Geral	17
1.4	Objetivos Específicos	17
2	FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA	18
2.1	História do município	18
2.2	Regulamentos Administrativos e Condomínios	23
2.2.1	Parcelamento do solo	23
2.2.2	Plano diretor municipal.....	24
2.2.3	Código tributário.....	26
2.3	Desenvolvimento socioeconômico	27
2.3.1	Indicadores de desenvolvimento socioeconômico	28
3	MÉTODO	30
3.1	Métodos aplicados	30
3.1.1	Entrevista Estruturada.....	31
4	RESULTADOS E DISCUSSÕES	33
4.1	Caracterização dos condomínios em Rancho Queimado	33
4.1.1	Condomínios aprovados e implantados no município.....	33
4.1.2	Moradores fixos nos condomínios em 2024.....	35
4.2	Desenvolvimento Socioeconômico de Rancho Queimado	36
4.2.1	População	37
4.2.2	Escolas e matrículas ofertadas pelo município	39
4.2.3	Ofertas de saúde no município	42
4.2.4	Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU)	45
4.3	Análise Comparativa	49
5	CONSIDERAÇÕES FINAIS	51
5.1	Sugestões para trabalhos futuros	51
	REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	

1 INTRODUÇÃO

A partir da década de 50, após a segunda guerra mundial, o êxodo rural tornou-se mais frequente no mundo. Com isso, um novo processo econômico iniciou e impactou tanto os grandes centros como pequenos municípios. A história estava sendo moldada para uma nova era, de novas tecnologias e novas formas de indústria. Desde então, o comércio se expandiu para outras possibilidades e dentre elas está o mercado imobiliário, que a cada ano cresce de forma ascendente (MATOS, 2017). Segundo Matos (2017), com o crescimento do mercado imobiliário foram criadas outras formas de parcelamento do solo, tais como loteamentos e condomínios, presentes na realidade mundial.

Os condomínios são definidos pelo art. 2º da Lei Nº 17.492 que “Dispõe sobre a responsabilidade territorial urbana, o parcelamento do solo, e as novas modalidades urbanísticas, para fins urbanos e rurais, no Estado de Santa Catarina e adota outras providências.”, como a subdivisão de um terreno compartilhado entre diversos proprietários, onde cada um possui uma unidade privativa e também áreas comuns, hoje são usuais no mercado imobiliário (SANTA CATARINA, 2018). Tanto os condomínios gerais (verticais e horizontais) como os condomínios de lote são uma realidade hoje na composição dos territórios municipais, incluindo-se o território de Rancho Queimado.

O município de Rancho Queimado vem recebendo, desde 1996, uma quantidade expressiva de condomínios (MACARI, 2009). Na época, o município ainda não tinha uma legislação que regulamentasse a implantação de tais condomínios. Esta foi criada em 2008, afim de regularizar os condomínios já existentes e estabelecer os critérios de implantação para os novos empreendimentos. A Lei Complementar nº 2 que “Dispõe sobre o Plano Diretor Participativo do município de Rancho Queimado e dá outras providências” (Rancho Queimado, 2008). O Plano Diretor Participativo teve sua primeira revisão no ano de 2021, onde alguns perímetros urbanos e rurais sofreram alterações em benefício do crescimento socioeconômico da cidade. O “termo condomínios rurais”, citado pela Lei nº 2 (Rancho Queimado, 2008), apesar de não constar nas legislações federais, é encontrado na Instrução Normativa nº 55, que regulamenta o licenciamento ambiental de condomínios residenciais horizontais rurais (FATMA, 2016). Portanto, como a população rancho-queimadense

assim denomina os condomínios do município, serão citados dessa forma ao longo do trabalho.

Os condomínios ocasionam a vinda de pessoas de municípios vizinhos, outros estados ou até mesmo de outros países à Rancho Queimado. Os proprietários que possuem casa/lote em condomínio no município, mas que não se trata da sua residência fixa, são denominados de população flutuante. A população flutuante de um local se refere a pessoas que permanecem na localidade apenas em determinada época do ano ou temporada, como por exemplo em uma cidade turística em que a população flutuante pode incluir visitantes que permanecem temporariamente, seja por alguns dias ou semanas (BERNAL, 2021). Na visão de Macari (2009), a implantação de condomínios em áreas que eram rurais traz algumas preocupações:

Dentre as possíveis consequências observadas, destacam-se: a redução na atividade agrícola do município, a alteração da estrutura fundiária e do uso do solo, e o aumento do valor da terra e da demanda por serviços públicos.

Ao longo dos anos, com o aumento no número de condomínios legalizados e, conseqüentemente, da população flutuante, tem-se como consequência econômica o aumento da arrecadação, mas pode resultar também no aumento da demanda por serviços de educação e saúde. O objetivo dessa pesquisa é fazer uma análise do município e correlacionar a implantação dos condomínios ao desenvolvimento socioeconômico do município de Rancho Queimado, especificamente comparando dados de arrecadação com os incrementos na prestação de serviços de educação e saúde no período dos anos de 2003 a 2023.

1.1 Problematização

Os condomínios de lotes, denominados pela população nativa como condomínios rurais, ocupam boa parte do município, conforme já afirmou Macari (2009, pág. 144). A população residente de forma fixa nos condomínios também gera demandas no município assim como os moradores nativos e a população flutuante.

Assim, o problema de pesquisa pode ser sintetizado na seguinte pergunta: *De que maneiras a implantação de condomínios impactou o desenvolvimento socioeconômico do município de Rancho Queimado, especificamente nos serviços de educação e saúde para a população?*

1.2 Justificativa

Conforme afirma Constante (2011), a urbanização gerada pela implantação de condomínios pode gerar impactos sociais e econômicos. Portanto, este trabalho se justifica para contribuir no balizamento de ações relacionadas ao planejamento urbano do município de Rancho Queimado, auxiliando nas tarefas de agentes políticos, engenheiros civis, arquitetos e profissionais correlatos.

1.3 Objetivo Geral

Analisar a implantação de condomínios rurais em relação ao desenvolvimento socioeconômico do município de Rancho Queimado, especificamente nos serviços de saúde e educação ofertados à população.

1.4 Objetivos Específicos

Os objetivos específicos são:

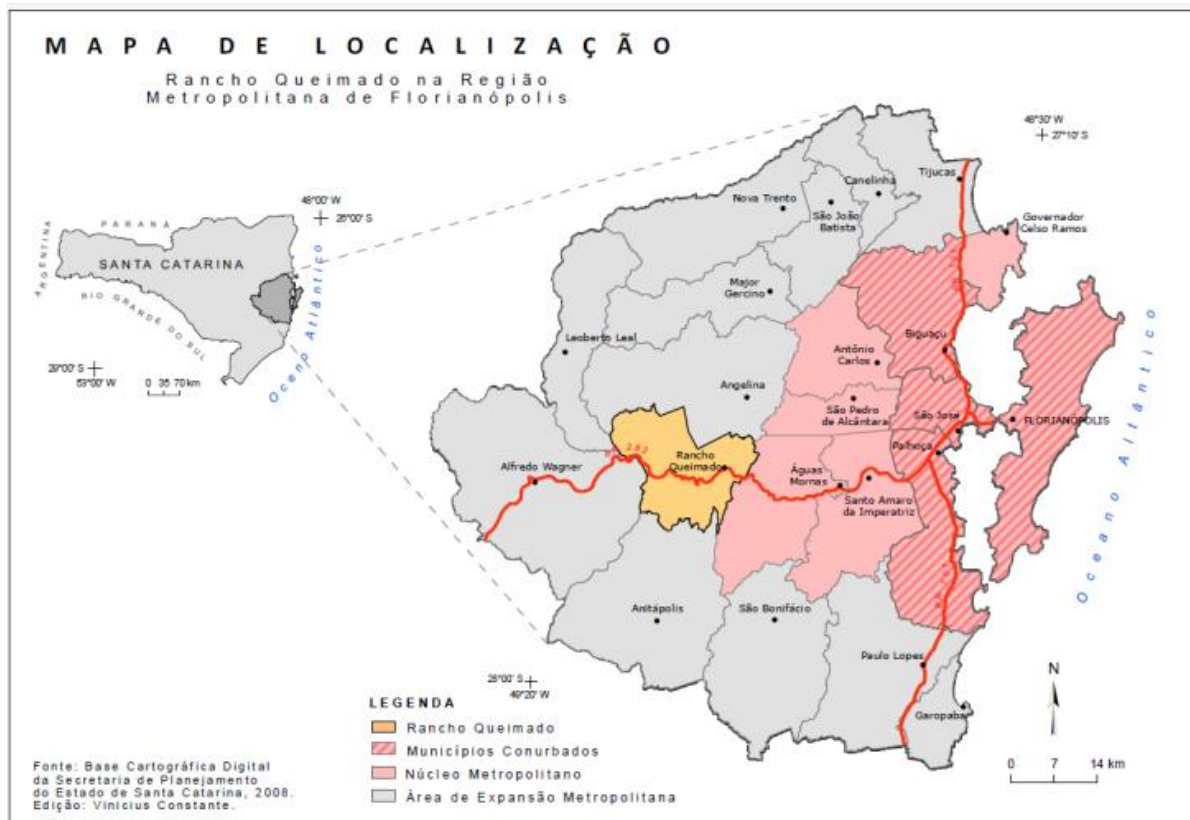
- a) Apontar os valores de arrecadação de tributos municipais (IPTU) nos últimos vinte anos correlacionados aos condomínios.
- b) Identificar os incrementos na oferta de vagas escolares e nas unidades básicas de saúde nos últimos vinte anos.
- c) Descrever a visão política dos gestores atuais.
- d) Identificação da proporção de moradores permanentes dentro dos condomínios.
- e) Apontar a porcentagem da ocupação do solo por parte dos condomínios.

2 FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

2.1 História do município

Rancho Queimado, pertencente à Grande Florianópolis (figura 01), foi fundada no dia 08 de novembro de 1962 (PREFEITURA MUNICIPAL DE RANCHO QUEIMADO, 2024). Com um clima temperado e as estações do ano bem definidas, a cidade possui paisagens que atraem a atenção de muitos (CONSTANTE, 2011). A figura 02 apresenta a vista aérea da região central do município.

Figura 1 - Imagem do Mapa de localização do município



Fonte: Constante, 2011.

Figura 2 - Imagem aérea da região central de Rancho Queimado



Fonte: Viagens e caminhos, 2023.

No ano de 1974, o pastor Silvino Schneider e sua esposa trouxeram para o município um incentivo à agricultura familiar e para a melhoria de renda da população local: o cultivo do morango (WUERGES, 2005). Em 2002, Rancho Queimado se tornou, então, a Capital Catarinense do morango e, até hoje, é reconhecida em âmbito nacional por conta do cultivo próspero da fruta. A ideia principal, conforme ressalta Wuerges (2005), era melhorar a economia municipal com a agricultura, ao invés de investir no turismo de estadia, conforme faziam cidades como Gramado, no Rio Grande do Sul. Desde então o morango, assim como a cebola e o tomate, alavancou a economia e trouxe maior qualidade de vida para os agricultores (WUERGES, 2005). Atualmente o morango faz parte da cultura da cidade, onde o “colhe e paga”, a culinária e a tradicional festa do morango, juntamente com o turismo e estadias trazem muitos turistas para a cidade (VERONEZI, 2024). Segundo Veronezi (2024), com o intuito de promover ainda mais a popularidade da cidade e atrair novos turistas, o centro de eventos com um morango em tamanho gigante foi construído para a alegria das crianças e a diversão dos turistas (figura 03).

Figura 3- Imagem do Centro de Eventos Morangão



Fonte: Sara Luísa Weiss Broering Serino, 2023.

Além da produção de morango, o município conta com produtores de cerveja artesanal (figura 04).

Ao longo dos anos, a cidade se tornou notada por muitos investidores, pois além da produção agrícola, a terra fértil e o clima propício possibilitam outros cultivos. As tecnologias e técnicas de marketing com a Capital Catarinense do Morango chamam a atenção para Rancho Queimado, assim como os atrativos naturais, que favorecem a implantação dos condomínios e empreendimentos na cidade.

Figura 4 - Imagem da Cervejaria Unika



Fonte: Prefeitura Municipal de Rancho Queimado, 2023.

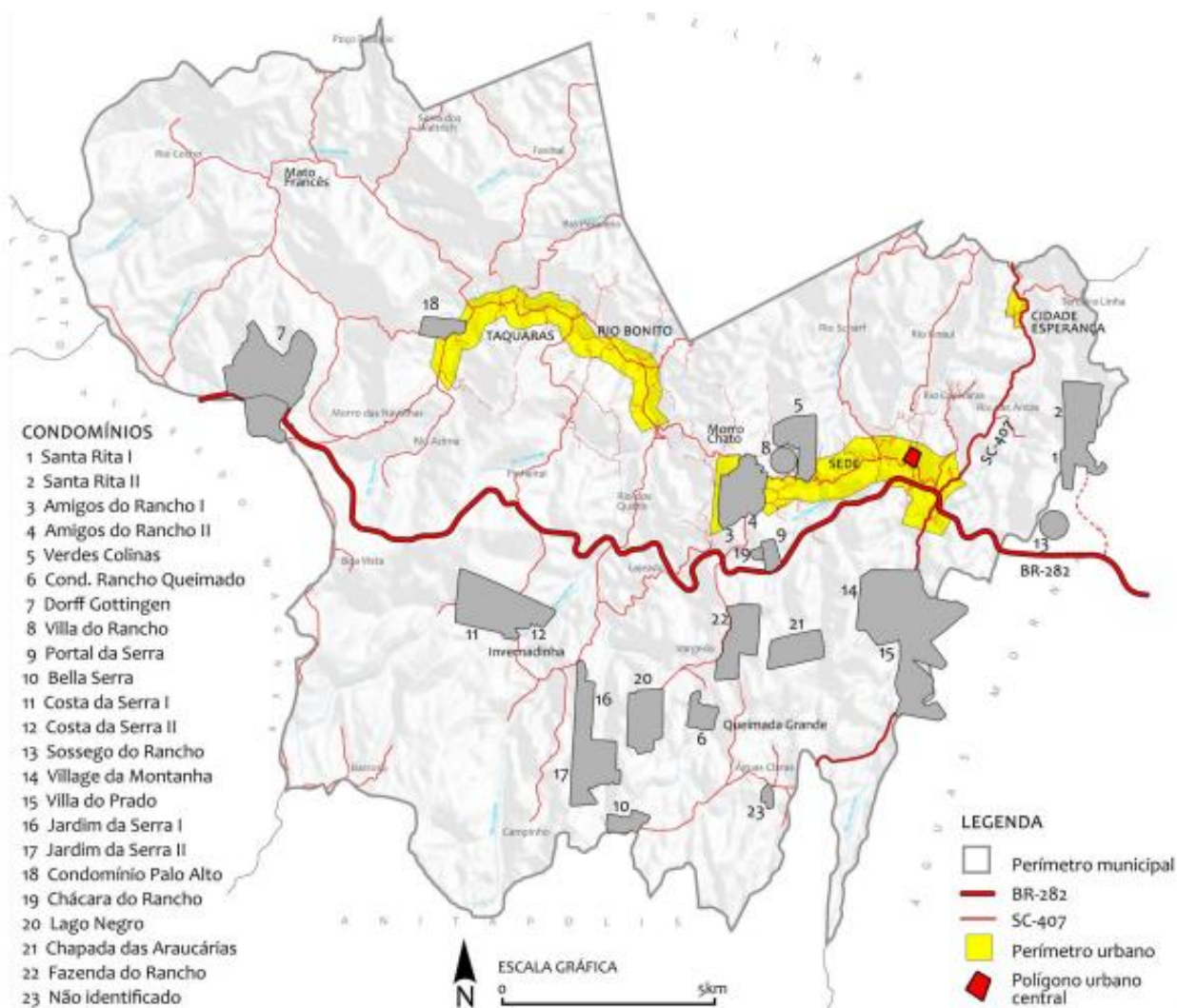
Figura 5 - Imagem do Condomínio Fazenda Terramília



Fonte: Sara Luísa Weiss Broering Serino, 2023.

O primeiro condomínio implantado em Rancho Queimado foi o Condomínio Sossego do Rancho, em 1996. Apesar disso, segundo Macari (2009), o processo de regularização para fins de tributação do condomínio só foi aprovado junto à PMRQ no ano de 2006. Os demais condomínios surgiram a partir de 2000, porém a aprovação dos processos de regularização para fins de tributação se deram a partir do ano de 2003 com os empreendimentos Soterras Serviços Imobiliários Ltda, Dorff Gottingen e Novo Solo Empreendimentos Imobiliários Ltda (MACARI, 2009). A figura 05 apresenta um dos empreendimentos imobiliários do município, o Condomínio Fazenda Terramília. Segundo dados da Prefeitura Municipal de Rancho Queimado (2024), atualmente têm-se vinte e dois condomínios legalizados no município. Estes condomínios estavam situados em áreas rurais até o ano de 2021, quando o Plano Diretor Municipal foi alterado (Prefeitura Municipal de Rancho Queimado, 2024). Na figura 06 é possível observar a quantidade de condomínios no município no ano de 2009 e as suas proporções.

Figura 6 - Imagem do mapa do município com a localização dos condomínios



Fonte: Anelise C. Macari, 2009.

Conforme o último censo do IBGE, de 2022, há 3.279 habitantes no município, dado que não leva em conta a população flutuante, pois é desconsiderada no censo do IBGE por ter a segunda residência no município e não a primeira (IBGE, 2022). Estima-se que a população flutuante é uma estatística considerável e influencia no desenvolvimento de Rancho Queimado (MACARI, 2009).

2.2 Regulamentos Administrativos e Condomínios

2.2.1 Parcelamento do solo

Afim de compreender como se dá o parcelamento do solo para que seja efetuado um empreendimento, utiliza-se a Lei Federal nº 6.766 (BRASIL, 1979) como guia. Dessa forma, define-se os parâmetros a serem seguidos para que, por exemplo, seja possível “dividir” grandes áreas de terra em parcelas menores.

Para adentrar-se no assunto, define-se condomínio segundo o Código Civil Brasileiro, determinado pela Lei 10.406 de janeiro de 2002, como Condomínio Geral ou Condomínio Edilício. Condomínio Geral é onde sobre um mesmo bem se tem dois ou mais direitos de propriedade, enquanto Condomínio Edilício, que pode se tratar tanto de condomínios verticais quanto horizontais, cada condômino possui uma fração ideal do imóvel (BRASIL, 2002).

A Legislação Federal nº 6.766 (BRASIL, 1979) determina sobre o parcelamento do solo para fins urbanos em âmbito nacional e define loteamento:

Art. 2º - O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e as das legislações estaduais e municipais pertinentes.

§ 1º Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

§ 2º Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

§ 3º (VETADO) (Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999)

§ 4º Considera-se lote o terreno servido de infraestrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou lei municipal para a zona em que se situe. (Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999)

§ 5º Consideram-se infraestrutura básica os equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário e abastecimento de água potável, e de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de circulação pavimentadas ou não. (Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999)

§ 5º A infraestrutura básica dos parcelamentos é constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação. (Redação dada pela Lei nº 11.445, de 2007). (Vigência)

§ 6o A infraestrutura básica dos parcelamentos situados nas zonas habitacionais declaradas por lei como de interesse social (ZHIS) consistirá, no mínimo, de: (Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999)

I - Vias de circulação; (Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999)

II - escoamento das águas pluviais; (Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999)

III - Rede para o abastecimento de água potável; e (Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999)

IV - Soluções para o esgotamento sanitário e para a energia elétrica domiciliar. (Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999)

§ 7o O lote poderá ser constituído sob a forma de imóvel autônomo ou de unidade imobiliária integrante de condomínio de lotes. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)

§ 8o Constitui loteamento de acesso controlado a modalidade de loteamento, definida nos termos do § 1o deste artigo, cujo controle de acesso será regulamentado por ato do poder público Municipal, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)

(BRASIL, 1979, on-line).

Já no âmbito estadual, tem-se a lei estadual nº 17.492 (SANTA CATARINA, 2018) que determina a responsabilidade territorial urbana, modalidades urbanísticas, parcelamento do solo e outros parâmetros a serem seguidos. Esta também define “condomínio urbanístico”: divisão da gleba ou terreno em lotes, caracterizados como unidades autônomas destinadas à edificação residencial, comercial, empresarial, industrial, de logística e de serviços.

Essas definições são úteis para que se possa distinguir os empreendimentos denominados como “condomínios rurais” no município de Rancho Queimado de loteamentos.

2.2.2 Plano diretor municipal

A Lei Complementar nº 2 (RANCHO QUEIMADO, 2008): “Dispõe sobre o Plano Diretor Participativo do município de Rancho Queimado e dá outras providências” rege a política de desenvolvimento integrado da área urbana e rural, controle e expansão do município. Denominado de Plano Diretor Participativo, este documento orienta o cidadão à organização e zoneamentos do município, assim como

a preservação do meio ambiente e características do local. O documento foi atualizado no ano de 2021 com a Lei Complementar nº 7 (RANCHO QUEIMADO, 2021).

O município define condomínio no artigo nº 153 da Lei Complementar nº 7 de 2021:

Condomínio: a subdivisão da gleba em espaços dividido por diversos proprietários, que também compartilham áreas em comum, porém fechadas. Cada proprietário possui sua unidade privativa, de acordo com as especificações feitas no momento da compra. Em relação as áreas comuns, os condôminos possuem os mesmos direitos e deveres (RANCHO QUEIMADO, 2021).

Para a implantação de condomínios o Plano Diretor municipal, Lei nº 2 (RANCHO QUEIMADO, 2008), atualizada pela Lei nº 7 (RANCHO QUEIMADO, 2021), solicita a aprovação de projetos detalhada pelo artigo nº 185:

Art. 185 O Poder Público somente procederá à aprovação de Projetos de condomínios horizontais depois de cumpridas pelos interessados as seguintes etapas:

I - Consulta de viabilidade;

II - Projeto definitivo.

(RANCHO QUEIMADO, 2008).

O projeto de condomínio, para que siga com a aprovação, deve ainda seguir o disposto no artigo nº 189 da Lei nº 2 (RANCHO QUEIMADO, 2008):

Art. 189 Todo e qualquer projeto de condomínio horizontal só será aprovado pelo Município, se:

I - Estiver de acordo com as regras de zoneamento constante na presente Lei;

II - ~~Sua área máxima não ultrapassar os 30.000m² (trinta mil metros quadrados) na área urbana;~~ (Revogada pela Lei Complementar nº 7/2021)

III - ~~Sua testada não ultrapassar os 300m (trezentos metros), na área urbana;~~ (Revogada pela Lei Complementar nº 7/2021)

IV - Sua taxa de ocupação não ultrapassar 10% (dez por cento) na área rural;

V - As áreas de uso comum corresponderem a, no mínimo, 35% (trinta e cinco por cento) da área total do imóvel;

VI - Possuir entrada principal com afastamento de, no mínimo, 15m (quinze metros) da via pública, para fins de desobstrução do trânsito;

VII - Houver compatibilidade do empreendimento com a infraestrutura urbana já existente ou demandada no entorno;

~~IX - Aprovado pelo Conselho de Desenvolvimento Integrado de Rancho Queimado. (Revogada pela Lei Complementar nº 7/2021)~~

§ 2º - O Poder Público Municipal não terá responsabilidade pela manutenção das áreas internas do condomínio horizontal, salvo nos casos expressamente previstos em lei.

~~§ 1º O Poder Público Municipal não terá responsabilidade pela manutenção das áreas internas dos condomínios, salvo nos casos expressamente previstos em lei. (Redação dada pela Lei Complementar nº 7/2021)~~

§ 3º - É vedado aos condomínios horizontais a obstrução de vias municipais existentes ou em projeto.

~~§ 2º É vedado aos condomínios horizontais à obstrução de vias municipais existentes ou sendo projetadas. (Redação dada pela Lei Complementar nº 7/2021)~~

(RANCHO QUEIMADO, 2008).

Essas definições ajudam a analisar a burocracia que a criação de um condomínio no município exige.

2.2.3 Código tributário

Para que seja possível analisar a arrecadação de IPTU no município, é preciso compreendê-lo. A Lei federal nº 5.172: “Dispõe sobre o Sistema Tributário Nacional e institui normas gerais de direito tributário aplicáveis à União, Estados e Municípios” (BRASIL, 1966). Essa lei indica a diferença entre o perímetro rural e o perímetro urbano de um município.

Assim sendo, define-se perímetro urbano através da aplicabilidade do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU):

Art. 32. O imposto, de competência dos Municípios, sobre a propriedade predial e territorial urbana tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel por natureza ou por acessão física, como definido na lei civil, localizado na zona urbana do Município.

§ 1º Para os efeitos deste imposto, entende-se como zona urbana a definida em lei municipal; observado o requisito mínimo da existência de melhoramentos indicados em pelo menos 2 (dois) dos incisos seguintes, construídos ou mantidos pelo Poder Público:

I - Meio-fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais;

II - Abastecimento de água;

III - sistema de esgotos sanitários;

IV - Rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar;

V - Escola primária ou posto de saúde a uma distância máxima de 3 (três) quilômetros do imóvel considerado.

(BRASIL, 1966, on-line).

Utilizando o código tributário é possível confirmar que, conforme o plano diretor municipal, sendo que todos os condomínios aprovados estão em área urbana, estes devem contribuir com o imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU).

2.3 Desenvolvimento socioeconômico

A vida no campo pode ser compreendida de diferentes formas, de pontos de vista que variam de acordo com a região do país. Conforme salienta Marafon e Lima (2018), o rural está sendo redefinido e não mais caracterizado apenas pelo agronegócio, mas também pelo apelo ao turismo e a valorização dos aspectos naturais.

Ao fazer uma analogia com o livro *Uma Cidade Numa Ilha* (CECA/FNMA,1997), onde os autores analisam Florianópolis e o desenvolvimento socioeconômico desde a sua colonização, percebe-se que algumas práticas como a pesca e o porto deixaram de ser cultura e característica da ilha. O turismo, que explora em maior parte a beleza natural das praias, tornou-se o foco de economia e a principal atração do local. A fonte de economia mudou, assim como a população florianopolitana. A gentrificação, processo associado à descolonização da população de baixa renda que não consegue arcar com os custos crescentes de moradia e estilo de vida por conta das classes superiores, ocorreu em grandes metrópoles como São Paulo. (De Marco, C. M., Santos, P. J. T., & Möller, G. S., 2020). Em Florianópolis, houve as segregações das classes populacionais por bairros. Alguns bairros são conhecidos pela ocupação da classe alta, outros pela classe baixa. O desenvolvimento de Florianópolis, segundo o livro *Uma Cidade Numa Ilha* (1997), foi afetado por essa segregação, assim como o foco do turismo.

A transformação do espaço geográfico aos poucos transforma as características do município e preocupa em relação à gentrificação, pois os bairros onde a produção agrícola ainda é persistente não possuem outras atividades. Macari (2009) fez uma análise, na época, dos valores de lotes/hectares por bairros, onde já se notava uma alta no custo em bairros mais nobres, que possuíam fácil acesso e não

eram muito acidentados. O acesso às escolas e unidades de saúde, assim como estradas pavimentadas contribuem para essa fragmentação e valorização/desvalorização de cada zona do município. Por outra visão, a transformação da área agrícola em lotes urbanos não foi benéfica para a economia local e para a sociedade:

A alta valorização dos imóveis tem gerado conflitos, contradições e uma segregação acentuada. Enquanto uma parte da população local, com a predominância de baixos salários que apresenta, vê-se atraída pela venda de seus imóveis, outra parte, principalmente a ligada à agricultura visando à expansão da área de produção, vê seu poder de compra reduzido (MACARI, 2009).

Existe, portanto, um “outro lado da moeda” que precisa ser considerado quando se analisa os efeitos colaterais do desenvolvimento socioeconômico.

2.3.1 Indicadores de desenvolvimento socioeconômico

Para a implementação de políticas públicas os indicadores sociais desempenham um papel fundamental, onde são utilizadas como forma de concretizar conceitos abstratos ou demandas programáticas. Esses indicadores, que podem ser diferentes de acordo com o estado/região, são instrumentos que apontam, sugerem e aproximam de maneira prática as diversas dimensões sociais de interesse, as quais são previamente definidas com base em escolhas teóricas ou políticas. Os indicadores de desenvolvimento socioeconômico são cruciais no apoio às atividades de planejamento público e na formulação de políticas sociais nas esferas do governo. Além disso, permitem a supervisão das condições de vida e do bem-estar da população tanto pelo poder público quanto pela sociedade civil. Os indicadores auxiliam, ainda, a aprofundar pesquisas acadêmicas quando se referem às mudanças sociais e aos fatores determinantes de diversos fenômenos sociais (Jannuzi, 2005).

O IBGE, Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, utiliza a renda per capita como forma de mensurar o desenvolvimento do município. Além deste, encontra-se ainda o Índice de Desenvolvimento Humano Municipal (IDHM), que visa mensurar o bem-estar e o desenvolvimento das pessoas em um município. Apesar disso, alguns estados possuem outros indicadores, como é o caso da Bahia, que

possui o Índice de Desenvolvimento Social (IDS), instituído pela Superintendência de Estudos Econômicos e Sociais da Bahia (SEI/BA). De forma geral, os índices de desenvolvimento social consistem em uma diversidade de indicadores que englobam várias facetas do desenvolvimento humano. Estes incluem elementos como a infraestrutura econômica, o desempenho nos setores de saúde e educação, a disponibilidade de serviços essenciais à população, bem como o rendimento da mão-de-obra formal, entre outros (SEPLAN, 2003).

Além destes, tem-se ainda o Índice de Longevidade. O Índice de Desenvolvimento Sociodemográfico da Longevidade (IDL), desenvolvido pelo Instituto de Longevidade, avalia o nível de prontidão dos municípios brasileiros para lidar com o envelhecimento de suas populações. Por meio deste índice são destacadas as atuais condições de 5.570 cidades brasileiras, considerando sua habilidade em disponibilizar serviços e infraestrutura que atendam às necessidades básicas de vida, com foco especial na população idosa (IDL, 2023).

Apesar do estado de Santa Catarina não utilizar o Índice de Desenvolvimento Social (IDS) para verificar o desenvolvimento humano, é possível identificar a evolução de um município e sua população com base nos indicadores desse índice. Vagas escolares e atendimento à saúde pública serão indicadores utilizados nessa pesquisa.

3 MÉTODO

Para a realização do projeto foram realizadas pesquisas documentais, entrevistas estruturadas e amostragem por conveniência.

Uma entrevista estruturada, conforme afirma Boni e Quaresma (2005), é uma série de perguntas previamente formuladas que, ao serem aplicadas a diferentes usuários, é possível realizar uma comparação entre as respostas para as mesmas perguntas. Entre os entrevistados estão os atuais gestores, como a Prefeita Cleci A. Veronezi, o Secretário de Tributos Rafael Santos, e o Diretor da Saúde Marcos Eger que se dispuseram a responder a pesquisa.

A pesquisa documental, como o próprio nome sugere, utiliza o documento como principal fonte de investigação (FONSECA, 2002). A Prefeitura de Rancho Queimado, o IBGE, o IDL e o Atlas foram fontes de pesquisa.

A amostragem por conveniência, conforme Suárez (2022), consiste em uma abordagem empregada para formar amostras com base na facilidade de acesso e disponibilidade dos participantes em um intervalo específico de tempo. Para a realização da amostragem, foram consultados 11 síndicos de condomínios no município que se disponibilizaram a responder a pesquisa.

3.1 Métodos aplicados

Para a realização desse projeto foram realizadas pesquisas documentais junto à Prefeitura de Rancho Queimado, visando obter dados de arrecadação de tributos ao longo dos últimos vinte anos, verificação da quantidade de condomínios aprovados e das suas estatísticas, dados de atendimentos no sistema de saúde, quantidade de matrículas no sistema educacional, assim como entrevistas estruturadas com gestores atuais. Os gestores participantes da entrevista, a Prefeita Cleci A. Veronezi e o Secretário de Tributos, Rafael dos Santos, foram questionados em março de 2024 a respeito dos condomínios de lotes, benefícios e malefícios de sua implantação para o município, de maneira a verificar o pensamento político em relação à implantação dos condomínios. O Secretário de Tributos também forneceu informações acerca da arrecadação de IPTU. O Diretor da Saúde, Marcos Eger,

contribuiu com a pesquisa repassando os dados da saúde no município e respondendo questões como o motivo da falta de conexão entre os dados e a queda no índice da utilização de atendimentos básicos de saúde entre o período analisado. As entrevistas estruturadas com gestores também serviram de amparo para as pesquisas, visto que tem certa carência de dados estatísticos no município. Além disso, identificou-se a proporção de moradores permanentes e flutuantes dentro dos condomínios por intermédio de amostragem por conveniência

3.1.1 Entrevista Estruturada

A entrevista estruturada é composta por questões diversificadas em relação ao município, visando identificar a visão política da atual gestão e obter informações pertinentes para esta pesquisa.

A entrevista é composta pelos seguintes questionamentos:

- Houveram políticas públicas na implantação de “condomínios rurais”?
- Houve um aumento na oferta de vagas escolares por parte do município nos últimos 20 anos?
- A capacidade de atendimento nas unidades básicas de saúde melhorou nos últimos anos?
- Qual a porcentagem da arrecadação de IPTU é destinada à saúde e educação no município?
- Os condomínios têm algum aspecto negativo para o município?

3.1.2 Pesquisa documental

A pesquisa documental foi realizada junto à Prefeitura de Rancho Queimado, nos setores da Secretaria de Tributos, Secretaria da Educação e Secretaria da Saúde. A secretaria de tributos contribuiu com os dados de arrecadação de IPTU, dados dos condomínios, projetos e aprovações dos condomínios. A secretaria da educação disponibilizou a quantidade de matrículas realizadas anualmente em cada escola municipal. A secretaria da saúde reuniu dados do Sistema Único de Saúde (SUS) e disponibilizou para a pesquisa. Foram utilizados os

sites do IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatísticas) e do IDL (Instituto de Longevidade) para consultar as estatísticas do município de Rancho Queimado.

4 RESULTADOS E DISCUSSÕES

4.1 Caracterização dos condomínios em Rancho Queimado

4.1.1 Condomínios aprovados e implantados no município

A Prefeitura Municipal de Rancho Queimado disponibilizou os arquivos de aprovação dos condomínios que estão regularizados e implantados no município. Na documentação constavam os projetos dos condomínios e os dados referentes aos parâmetros exigidos pelo plano diretor e informados na tabela 01.

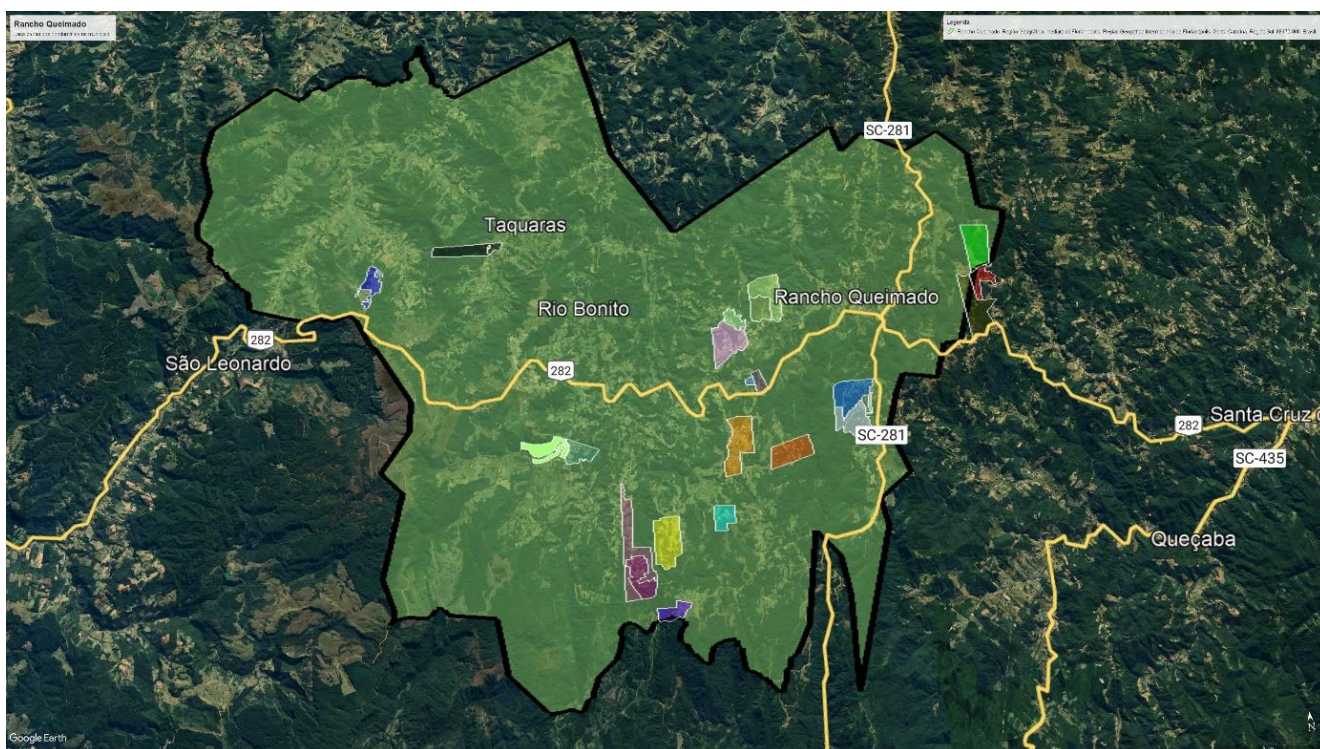
Ao analisar a tabela, pode-se verificar que o município possui ao todo vinte e dois condomínios regulares e que, realizando a soma, o total da porcentagem de ocupação da área total do município é de apenas 4,6316%.

Tabela 1 - Condomínios e suas estatísticas

MUNICÍPIO DE RANCHO QUEIMADO - Área total (m²)							286.432.000
CONDOMÍNIOS	QUANTIDADE DE LOTES	ÁREA DE LOTES (m²)	ÁREA DE LAZER/USO COMUM (m²)	ÁREA INTERNA (m²)*	RESERVA FLORESTAL /APP (m²)	ÁREA TOTAL (m²)	% OCUPAÇÃO DOS CONDOMÍNIOS NO MUNICÍPIO
Santa Rita Empreendimentos Imobiliários I	93,00	213505,40	60762,39	28963,24	75807,76	379038,79	0,00132331
Santa Rita Empreendimentos Imobiliários II	245,00	541196,83	4604,27	70150,42	348045,56	963997,08	0,00336554
Soterrar Serviços Imobiliários LTDA (AR II)	25,00	203500,15	96654,80	-	-	300154,95	0,00104791
Nova Sala Empreendimentos Imobiliários (ARI)	121,00	535622,00	209154,00	-	101003,00	845779,00	0,00295281
Candamínia Verdor Calinar	153,00	289554,18	71154,74	-	159718,83	792930,04	0,00276830
Rancho Queimado Candamínia	35,00	21875,00	-	364453,60	-	386328,60	0,00134876
Candamínia Darff Gattinon	133,00	210463,61	146073,47	43861,97	-	400399,05	0,00139789
Candamínia Villa da Rancho	23,00	2810,83	-	482813,77	-	485624,60	0,00169543
Candamínia Partal da Serra	30,00	12000,00	-	174657,17	-	186657,17	0,00065166
Candamínia Bela Serra	49,00	19600,00	-	255400,00	-	275000,00	0,00096009
Carta da Serra Empreendimentos Imobiliários I	225,00	249810,04	6537,33	35347,73	124654,97	416350,07	0,00145357
Carta da Serra Empreendimentos Imobiliários II	186,00	193297,94	-	231702,06	-	425000,00	0,00148377
Candamínia Sarzeqa da Rancho	70,00	380431,00	605856,00	-	-	986287,00	0,00344335
Vilaque da Mantanha - Villa da Prada	173,00	177592,29	163032,27	51880,00	317960,01	710464,57	0,00248840
Vilaque da Mantanha - Villa da Cachoeira	178,00	181254,16	288328,01	14360,00	283110,00	767052,17	0,00267796
Jardim da Serra I	97,00	577543,07	-	42147,37	347894,22	967585,00	0,00337886
Jardim da Serra II	66,00	359859,00	-	26003,30	187525,65	573389,00	0,00200183
Fazenda da Rancho (Terramília)	113,00	515648,78	-	271858,32	196895,00	984402,10	0,00343677
Pala Alta Empreendimentos Imobiliários	35,00	54000,00	120000,00	227600,00	267732,00	669332,00	0,00233679
Candamínia Chácaras da Rancho	11,00	29054,37	4466,78	3444,66	20861,19	57827,00	0,00020189
Candamínia Lago Negra	156,00	172626,00	-	770053,32	-	942679,32	0,00329111
Candamínia Chapada das Araucárias	79,00	409266,13	9645,31	39380,00	291708,56	750000,00	0,00261842

Fonte: Da autora com base nos dados da Prefeitura Municipal de Rancho Queimado, 2024.

Figura 19 - Mapa de localização do município e condomínios atualizado



Fonte: Da autora com base nos dados da Prefeitura Municipal de Rancho Queimado, 2024.

A figura 07 mostra a quantidade de condomínios aprovados, documentados e implantados no município segundo a Prefeitura Municipal de Rancho Queimado (2024).

4.1.2 Moradores fixos nos condomínios em 2024

A pesquisa de amostragem por conveniência que foi realizada com onze síndicos de condomínios resultou na tabela abaixo, na qual classificou-se a quantidade de lotes existentes nos condomínios e as quantidades de moradores fixos. Apesar do município ter vinte e dois condomínios legalizados em funcionamento, apenas onze síndicos se disponibilizaram a participar da pesquisa. Na pesquisa, os síndicos foram questionados quanto à quantidade de habitações já construídas e em construção, porém não possuíam dados exatos. Portanto, para a elaboração da tabela foram utilizados a quantidade total de lotes disponíveis no condomínio, sendo estes com ou sem habitações edificadas, e a quantidade de casas que de fato possuem moradores.

Tabela 25 - Quantidade de edificações com moradores fixos vs lotes nos condomínios

CONDOMÍNIO	BAIRRO	QTDDE DE LOTES	QTDDE MORADORES FIXOS
Rancho Queimado	Queimada Grande	35	2
Jardim da Serra	Invernadinha	81	9
Palo Alto	Taquaras	28	1
Verdes Colinas	Morro Chato	99	12
Villa do Rancho	Morro Chato	18	1
Chapada das Araucárias	Rio dos Quatis	79	3
Villa da Cachoeira	Fett	178	6
Villa do Prado	Fett	172	2
Costa da Serra	Invernadinha	409	5
Portal da Serra	Rio dos Quatis	30	3
Fazenda Terramília	Queimada Grande	120	1

Fonte: Administração de cada condomínio, 2024.

Analisando a tabela 2, o bairro Morro Chato é o que tem mais lotes com moradores fixos em seus condomínios. Pode-se observar que a porcentagem de lotes com moradores em relação à quantidade de lotes dos condomínios não ultrapassa a 12%.

4.2 Desenvolvimento Socioeconômico de Rancho Queimado

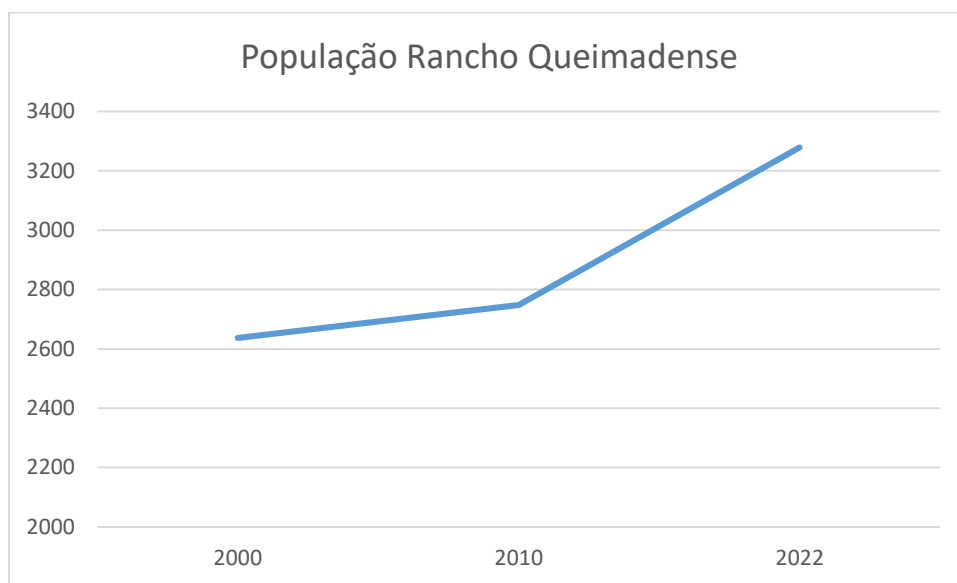
A entrevista estruturada foi realizada com a Prefeita Cleci Aparecida Veronezi e com o Secretário de Tributos, Rafael dos Santos. Segundo a Prefeita, presente na política no município desde o ano de 2013, a implantação dos condomínios trouxe muitos benefícios. No seu ponto de vista, o aumento da arrecadação de IPTU é apenas um desses benefícios, pois essa população trouxe ao município novas ideias, novos recursos, possibilidades, culturas. Muitas pessoas tentam ajudar a administração do município de diversas formas, alavancando a gestão e ajudando no progresso de Rancho Queimado (VERONEZI, 2024).

Segundo a Prefeita (2024), a população flutuante dos condomínios já contribuía com IPTU antes do atual plano diretor, sendo considerados sítios de recreios, que são considerados os terrenos em que a população utiliza apenas para lazer. A porcentagem de IPTU destinada à saúde equivale a 15% e para a educação 25% do total (VERONEZI, 2024).

4.2.1 População

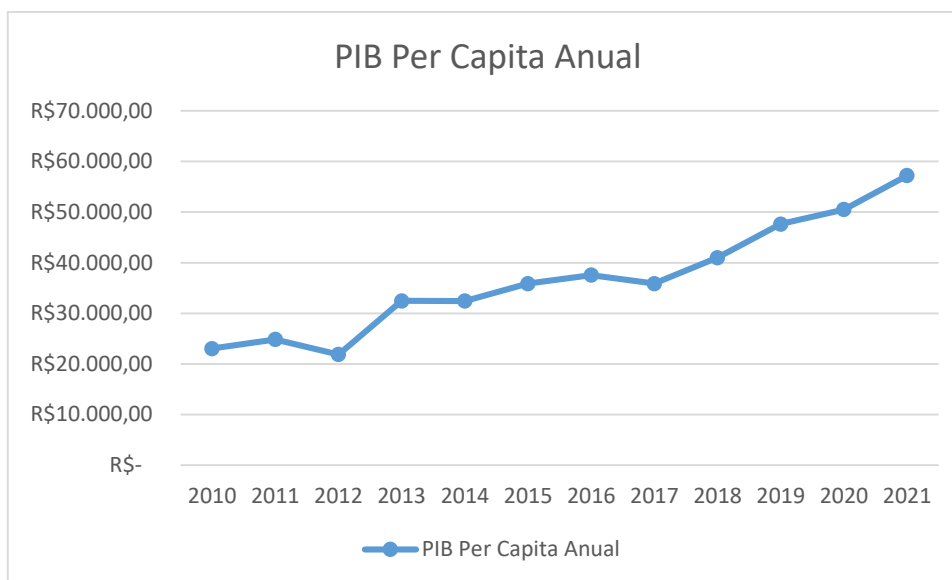
O crescimento da população Rancho Queimadense em relação aos anos 2000 foi constante, porém não expressiva. Nos últimos vinte anos a população não chegou a dobrar de tamanho, aumentando apenas 1,24 vezes entre os anos 2000 e 2022, conforme o gráfico 1.

Gráfico 1 - Censos de população de Rancho Queimado



Fonte: IBGE, 2024.

Segundo o IBGE (2024), o PIB per capita é uma medida que calcula o produto interno bruto (PIB) de um local dividido pela população. Esse dado é um indicador do valor médio de bens e serviços produzidos por pessoa em um determinado período, usado como indicador do padrão de vida e do nível de desenvolvimento econômico da população. Para analisar o desenvolvimento econômico de Rancho Queimado, os censos do IBGE que informam os dados de PIB per capita anualmente foram utilizados e transformados no gráfico 2.

Gráfico 2 - PIB Per Capita anual do município de Rancho Queimado

Fonte: IBGE, 2024.

Apesar da tentativa de realizar a pesquisa no período dos anos de 2003 a 2023, não se encontrou dados anteriores a 2010 nas fontes de pesquisa. Mesmo não sendo constantemente ascendente, o PIB Per Capita de Rancho Queimado aumentou 2,48 vezes quando se compara o valor da renda no ano de 2021 com o ano de 2010.

O Índice de Desenvolvimento Humano Municipal (IDHM) é um indicador que mede a qualidade de vida nos municípios do Brasil. Ele faz parte do Índice de Desenvolvimento Humano (IDH), e é utilizado para avaliar o progresso do local em termos de desenvolvimento humano e qualidade de vida em diferentes áreas (UNDP, 2024).

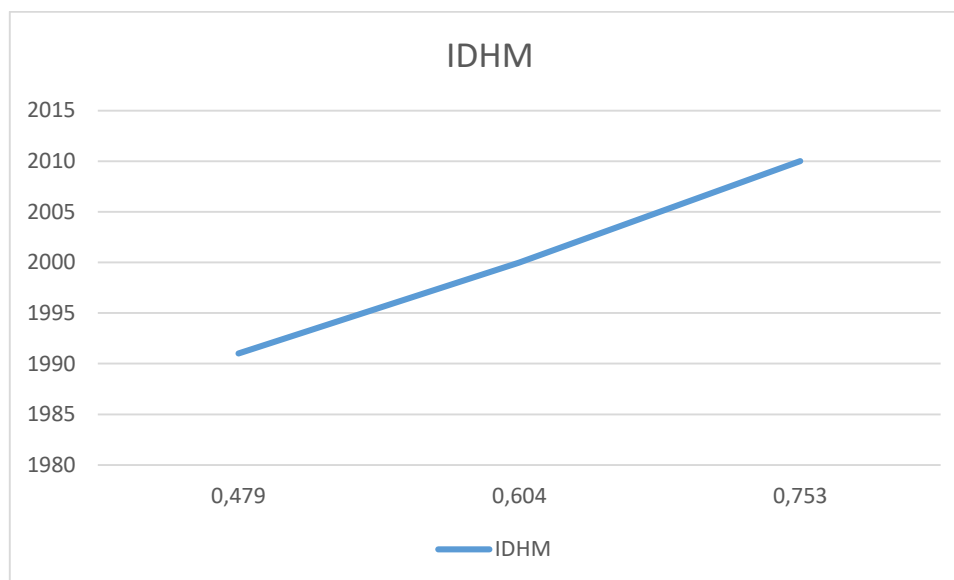
O IDHM é calculado com base em três dimensões principais:

1. Longevidade: Expectativa de vida ao nascer.
2. Educação: Avaliada pela taxa de alfabetização e da média de anos de estudo da população.
3. Renda: Avaliada pela renda per capita do município.

Segundo a UNDP (2024), essas dimensões são combinadas para criar um índice que varia de 0 a 1, onde valores mais próximos de 1 indicam melhores condições de vida e desenvolvimento humano.

Em Rancho Queimado, o IDHM foi medido pelo IBGE apenas três vezes e está representado pelo gráfico 3.

Gráfico 3 - IDHM de Rancho Queimado



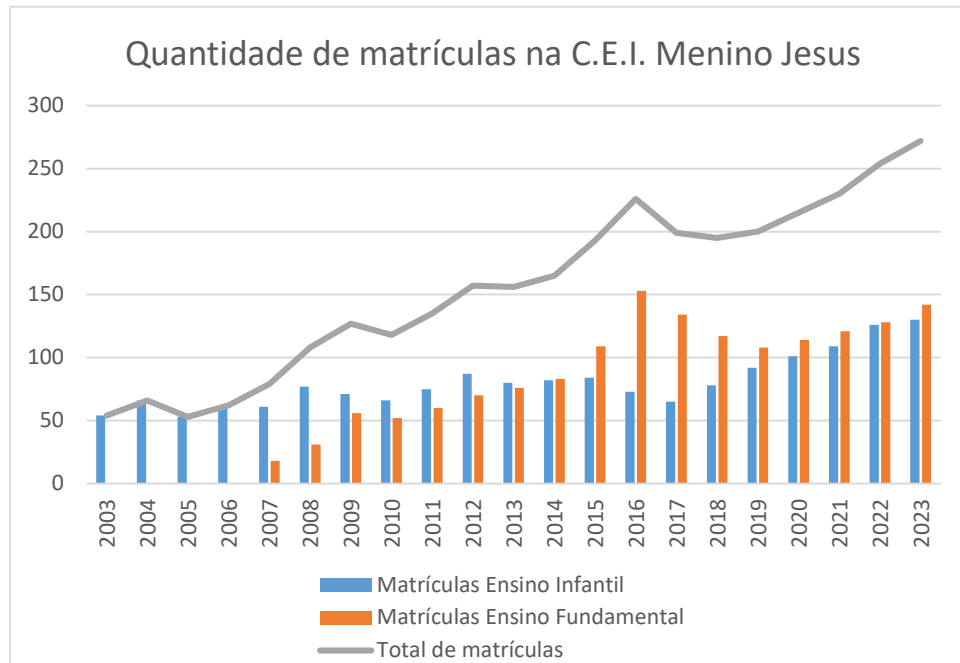
Fonte: Atlas Brasil, 2024.

Apesar de que o IDHM só foi medido nos anos de 1991, 2000 e 2010 em Rancho Queimado, ao analisar o gráfico vê-se que nesse período houve um aumento considerável entre as medições. Em termos de porcentagem, o aumento foi de 57,20%.

4.2.2 Escolas e matrículas ofertadas pelo município

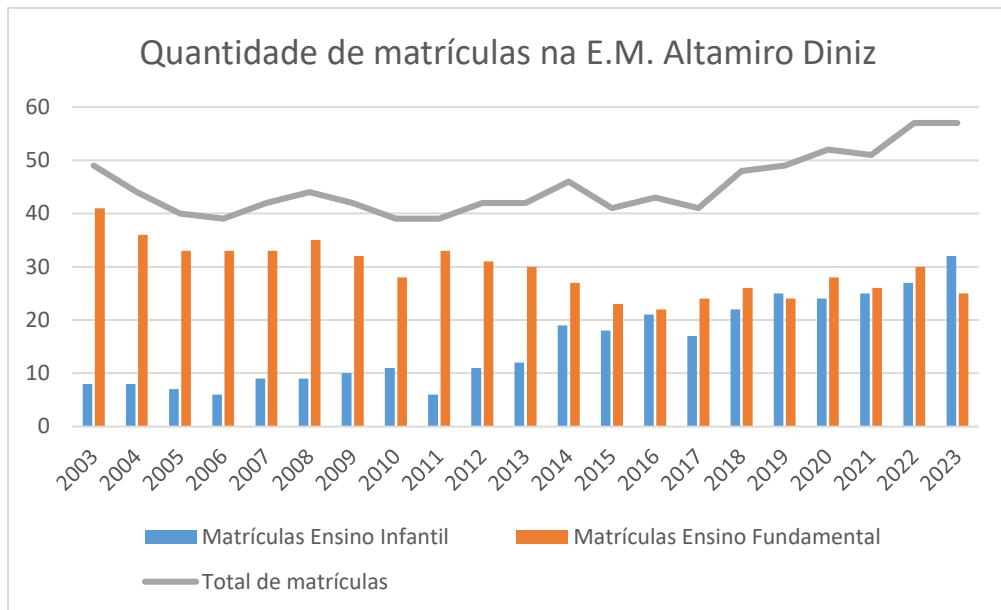
Em solicitação à Secretaria da Saúde de Rancho Queimado obtive dados das quantidades de matrículas escolares anuais realizadas nas escolas municipais no período de 2003 à 2023.

Gráfico 4 - Quantidade de matrículas no Centro de Educação Infantil Menino Jesus



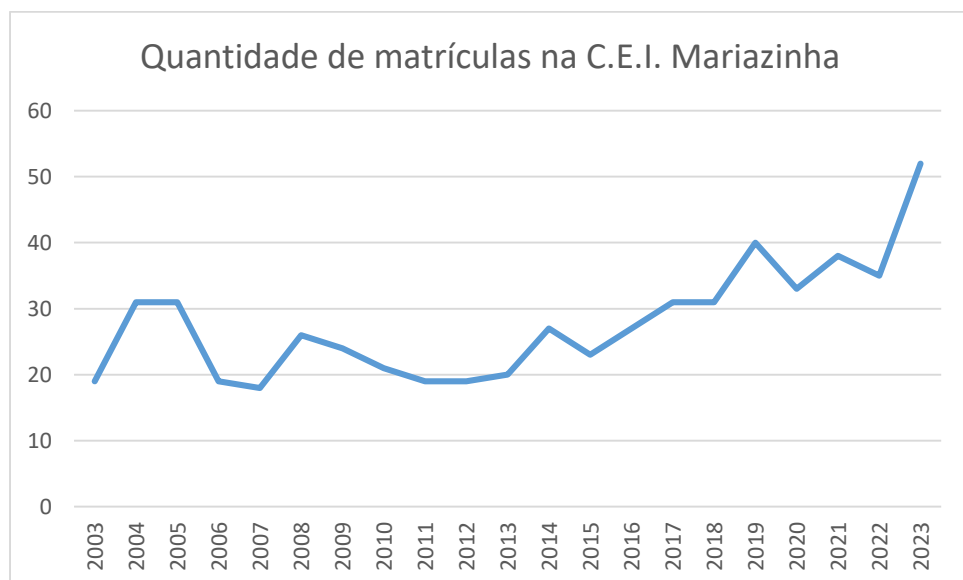
Fonte: Da autora com base nos dados da Prefeitura Municipal de Rancho Queimado, 2024.

Analisando o gráfico 4, observamos que a quantidade de matrículas no Centro de Educação Infantil Menino Jesus no total aumentou 241% nos últimos vinte anos.

Gráfico 5 - Quantidade de matrículas na Escola Municipal Altamiro Diniz

Fonte: Da autora com base nos dados da Prefeitura Municipal de Rancho Queimado, 2024.

Analisando o gráfico 5, observa-se que a quantidade de matrículas de educação infantil na Escola Municipal Altamiro Diniz no total aumentou 400% nos últimos vinte anos.

Gráfico 6 - Quantidade de matrículas no Centro de Educação Infantil Mariazinha

Fonte: Da autora com base nos dados da Prefeitura Municipal de Rancho Queimado, 2024.

Analisando o gráfico 6, observa-se que a quantidade de matrículas no Centro de Educação Infantil Mariazinha no total aumentou 274% nos últimos vinte anos.

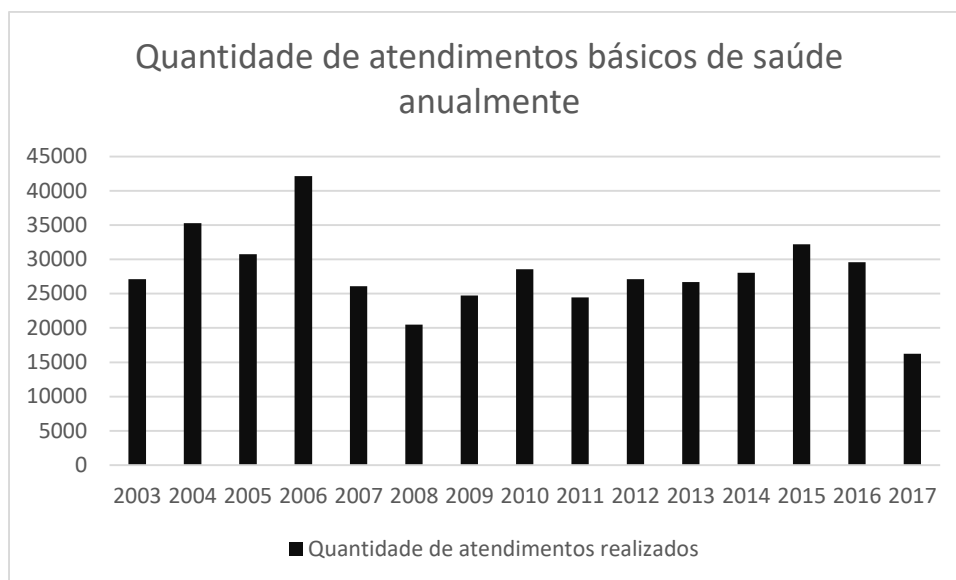
Com relação ao aumento da população no período mais próximo, de 2000 a 2022, que foi de aproximadamente 124% segundo dados do IBGE (2022), pode-se observar que o aumento de vagas escolares no município foi maior do que o aumento da população percentualmente.

4.2.3 Ofertas de saúde no município

Atualmente o município de Rancho Queimado possui duas unidades básicas de saúde, um centro odontológico e um complexo aquático disponíveis à população. O centro odontológico e o complexo aquático são utilizados pela população mediante encaminhamento médico (Prefeitura Municipal de Rancho Queimado, 2024).

Com o auxílio da Secretaria de Saúde de Rancho Queimado, foram obtidos os dados de atendimentos básicos à saúde no município. Nesse parâmetro se encaixam aplicação de vacinas, atendimentos de enfermagem e consultas médicas no que diz respeito ao atendimento básico. O sistema do SUS gerou uma tabela anual da quantidade de atendimentos básicos realizados até o ano de 2017. A partir de 2017 o sistema sofreu uma atualização e não foi possível gerar os mesmos dados para que fosse possível realizar uma comparação.

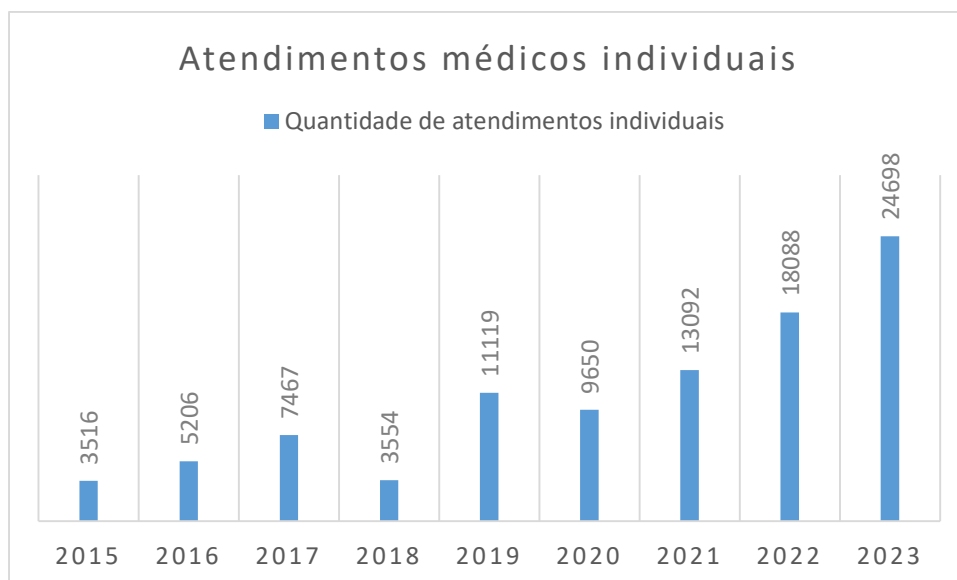
O gráfico 7 representa a comparação da quantidade de atendimentos anuais no período de 2003 a 2017.

Gráfico 7 - Quantidade de atendimentos médicos básicos anualmente

Fonte: Da autora com base nos dados da Prefeitura Municipal de Rancho Queimado, 2024.

O gráfico 7 apresenta, então, a variação da quantidade de atendimentos médicos básicos. Em 2006, por exemplo, observa-se um pico de 42137 atendimentos realizados. Já em 2017, último ano em que se é possível comparar com o restante a partir dos dados fornecidos, teve uma queda na quantidade de atendimentos. Segundo a Secretaria de Saúde de Rancho Queimado (2024), essa variação dá-se pela aceitação da população à vacinação e às suas necessidades médicas.

Dados de atendimentos individuais também foram disponibilizados pela secretaria do município, porém só existem os registros no período de 2015 a 2023.

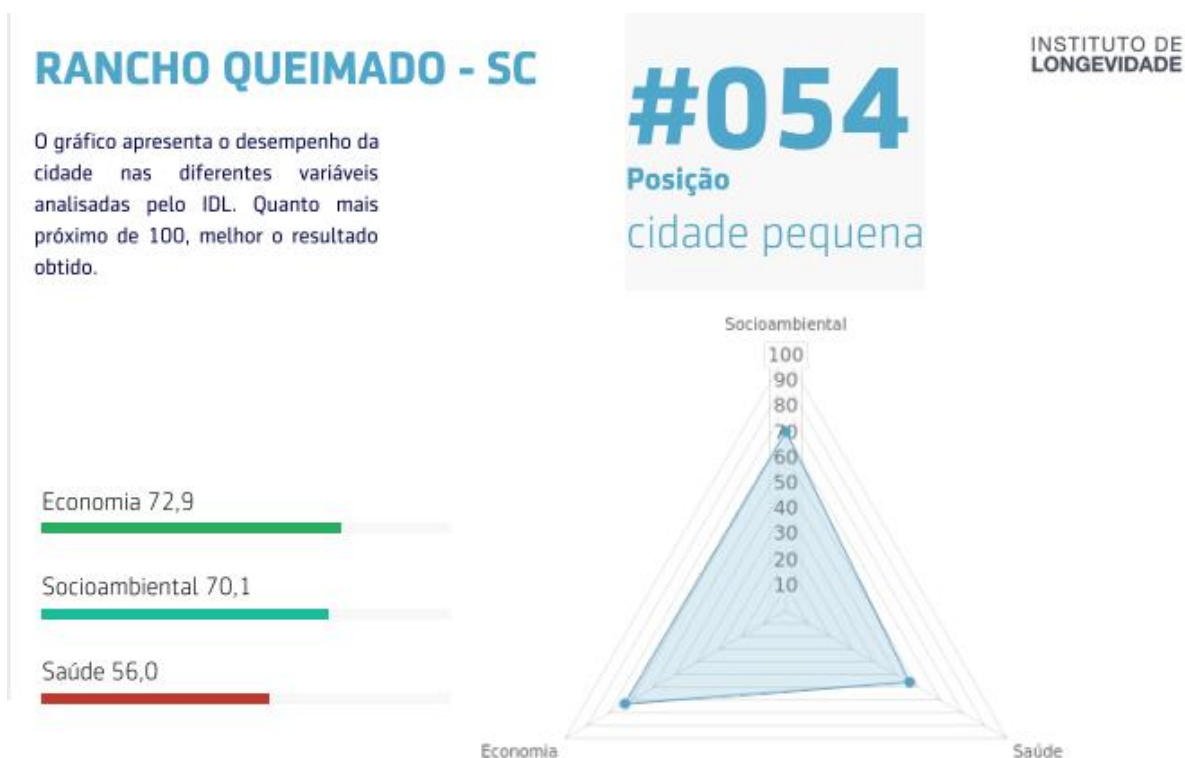
Gráfico 8 - Quantidade de atendimentos médicos individuais anualmente

Fonte: Da autora com base nos dados da Prefeitura Municipal de Rancho Queimado, 2024.

A quantidade de atendimentos médicos individuais variou entre os anos de 2015 a 2023, mas teve um aumento brusco de 2020 em diante, conforme pode-se observar no gráfico 8. Em 2023 a quantidade de atendimentos aumentou 2,55 vezes com relação ao ano de 2020.

O Índice de Desenvolvimento Urbano para a Longevidade (IDL), desenvolvido pelo Instituto de Longevidade, avaliou o grau de preparação dos municípios brasileiros para o envelhecimento de suas populações. Este índice busca revelar as condições atuais das 5.570 cidades brasileiras, especificamente na capacidade de oferecer serviços e infraestrutura adequados para atender às necessidades básicas de vida, com especial atenção à população idosa (IDL, 2023).

Figura 27 - Página do relatório do índice de longevidade de Rancho Queimado



Fonte: IDL, 2023.

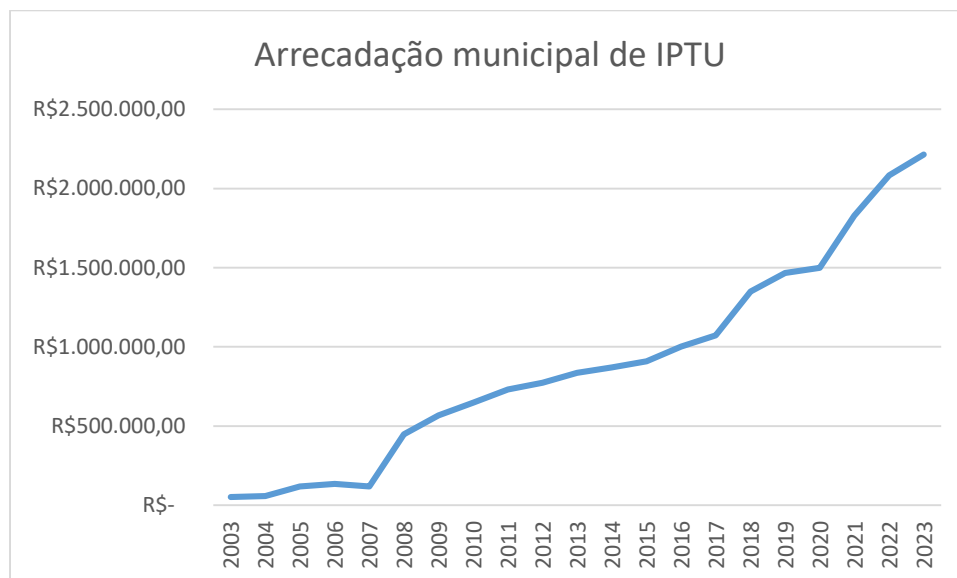
Segundo o Instituto de Longevidade (2023), Rancho Queimado está na 54ª posição no ranking de cidades pequenas e a sua média é considerada boa. No quesito economia, Rancho Queimado está mais próximo da nota ideal do que nos demais. Visto isso, se tratando de um índice medido recentemente, em 2023, é possível afirmar que o município precisa melhorar nos demais critérios deste índice para que possa melhor atender a população idosa.

4.2.4 Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU)

A Secretaria de Tributos de Rancho Queimado disponibilizou um documento detalhando a arrecadação de IPTU anualmente no período dos anos de 2003 à 2023. Além disso, por não conseguir obter dados anuais referentes à arrecadação de IPTU derivada dos condomínios, o secretário de tributos foi entrevistado, informando uma porcentagem da arrecadação no ano 2023 correspondente aos condomínios, portanto não existe uma tabela linear que relacione

a quantidade total da arrecadação de IPTU com a quantidade de arrecadação derivada dos condomínios.

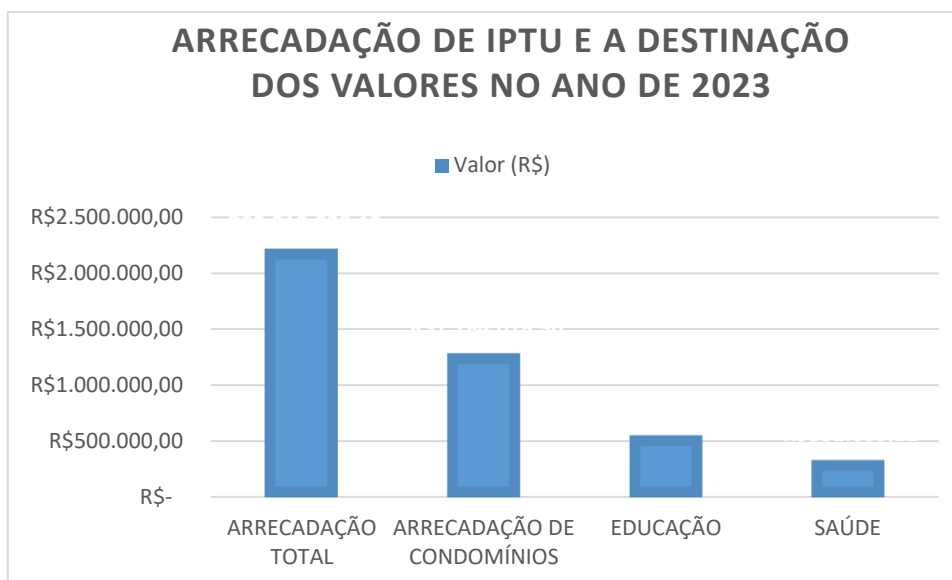
Gráfico 9 - Arrecadação municipal de IPTU nos últimos vinte anos



Fonte: Da autora com base nos dados da Prefeitura Municipal de Rancho Queimado, 2024.

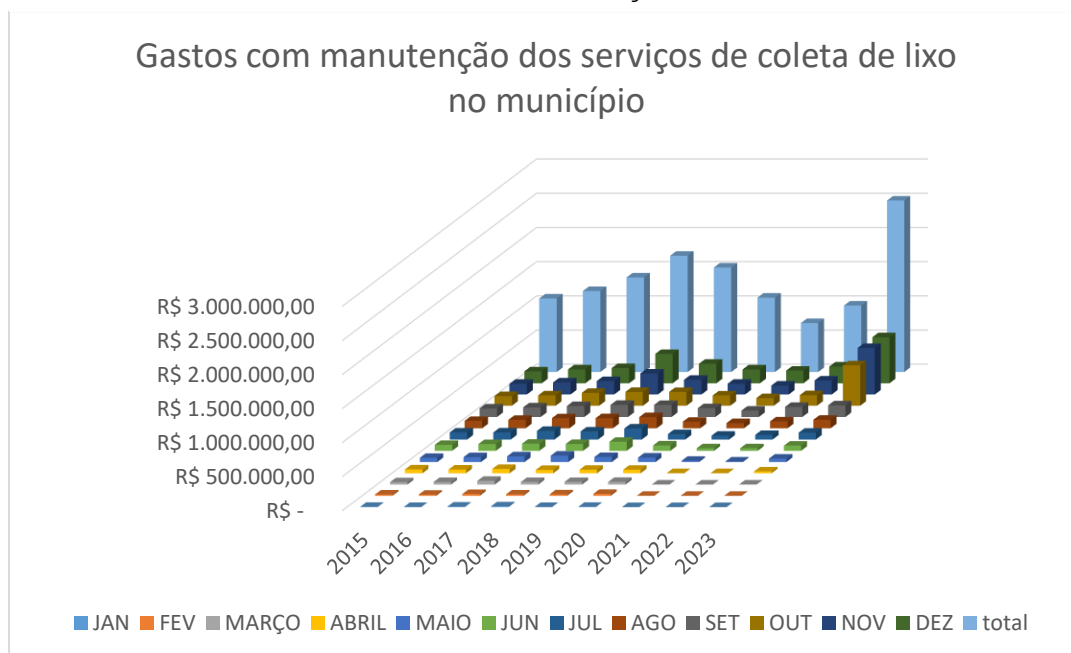
No gráfico 9 temos a progressão da arrecadação de IPTU bem expressiva entre os anos de 2003 e 2023. Esse aumento foi de quase 43 vezes e a arrecadação em 2023 equivale a 4.277% do valor arrecadado em 2003.

Segundo o Secretário de Tributos, não é possível obter os dados exatos do volume de arrecadação de IPTU derivados dos condomínios, porém o secretário fez uma estimativa de que esse valor, atualmente, corresponde a aproximadamente 58% do total do município. Assim sendo, pode-se observar no gráfico 10 a comparação entre o valor de IPTU arrecadado no município, o valor de IPTU derivado dos condomínios e a quantidade repassada para a educação e saúde no município no ano de 2023.

Gráfico 10 - Análise da arrecadação de IPTU e a destinação em 2023

Fonte: Da autora com base nos dados da Prefeitura Municipal de Rancho Queimado, 2024.

Durante uma breve entrevista em setembro de 2024 a Prefeita Cleci A. Veronezi afirmou que além da porcentagem destinada à educação e saúde a arrecadação de IPTU também é utilizada para pagar a manutenção de coleta de lixo no município. Apesar disso, pode-se observar no gráfico 11 que os gastos com a manutenção de coleta de lixo no município são valores consideráveis que são pagos não apenas com a arrecadação de IPTU, mas também com o auxílio de verbas e projetos que a prefeitura recebe (VERONEZI, 2024).

Gráfico 11 - Gastos com manutenção de coleta de lixo

Fonte: Da autora com base nos dados da Prefeitura Municipal de Rancho Queimado, 2024.

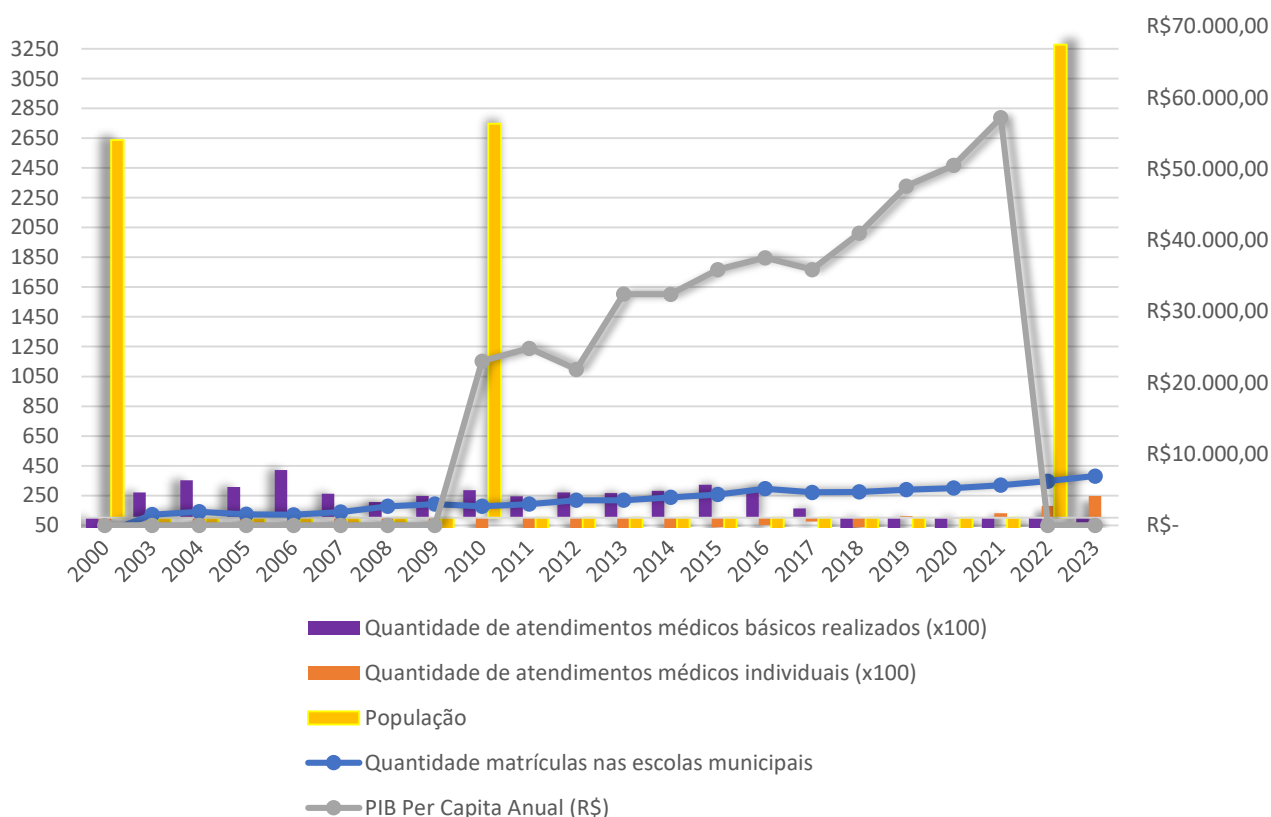
O gráfico 11 apresenta os gastos mensais e anuais com a manutenção do sistema de coleta de lixo do município. No período em que se tem os dados sistematizados, de 2015 a 2023, o menor valor gasto anualmente foi no ano de 2021, valor correspondente à R\$ 718.846,58, que conforme Veronezi (2024), se justifica pelo auge do projeto R4 – Rancho, Reduz, Recicla, Recomeça, que disponibilizou composteiras à população, reduzindo o lixo orgânico. Já no ano de 2023, o valor foi o mais alto do período analisado, correspondente à R\$ 2.509.166,50, e que, conforme a entrevista em setembro de 2024 com a Prefeita Cleci A. Veronezi, deu-se por conta da obra do centro de triagem de resíduos sólidos do município. A obra, conforme Veronezi (2024), foi realizada com recursos ganhos para o projeto em questão.

4.3 Análise Comparativa

Na tentativa de realizar uma análise comparativa, o gráfico 12 foi elaborado para comparar a quantidade populacional, a renda per capita, as matrículas nas escolas e o atendimento à saúde anualmente.

Gráfico 12 - Comparativo entre população, renda, saúde e educação em linha do tempo

Comparação entre população, renda, saúde e educação no município



Fonte: Da autora com base nos dados da Prefeitura Municipal de Rancho Queimado e do IBGE, 2024.

O gráfico acima apresenta as medições populacionais realizadas pelo IBGE ao longo da história, o PIB Per Capita medido pelo IBGE no período de 2010 a 2021 e os atendimentos à saúde e a quantidade de matrículas escolares registrados pelo município no período de 2003 a 2023. O gráfico 12, mostra, portanto, que mesmo na tentativa de comparação ao longo do tempo a deficiência significativa de dados impede uma análise conclusiva. A ausência de informações contínuas e completas

não possibilitam uma avaliação detalhada e precisa sobre o desenvolvimento socioeconômico de Rancho Queimado, principalmente em relação aos condomínios.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Apesar das várias fontes de informações disponíveis, a disponibilidade de dados sobre a população de Rancho Queimado no período de pesquisa não foi o suficiente para obter um conjunto completo e consistente de dados que permita realizar uma análise conclusiva sobre a relação da implantação dos condomínios residenciais e o desenvolvimento socioeconômico. A carência de dados atualizados e detalhados, as lacunas nas informações históricas e a falta de sistematização causaram a impossibilidade de se correlacionar de forma assertiva o desenvolvimento socioeconômico de rancho queimado com a implantação dos condomínios.

Na ausência de um banco de dados acessível e robusto, as tentativas de analisar ou aferir mudanças no desenvolvimento socioeconômico significativas para Rancho Queimado constituem-se, dessa forma, como especulativas apenas.

5.1 Sugestões para trabalhos futuros

Sugere-se, para trabalhos futuros, um aprofundamento do incremento populacional derivado dos condomínios e do aumento da demanda por serviços de saúde e educação, para verificar-se as vantagens advindas das políticas públicas que favorecem a implantação.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Atlas Brasil. Índice de Desenvolvimento Humano Municipal (IDHM) 2024. Brasília: Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (IPEA), 2024. Disponível em: <https://www.atlasbrasil.org.br/>. Acesso em: 16 mar. 2024.

BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.** Institui o Código Civil. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm. Acesso em: 17 set. 2023.

BRASIL. **Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966.** Dispõe sobre o Sistema Tributário Nacional e Institui Normas Gerais de Direito Tributário Aplicáveis à União, Estados e Municípios. Disponível em: <https://www2.camara.leg.br/legin/fed/lei/1960-1969/lei-5172-25-outubro-1966-358971-normaatualizada-pl.html>. Acesso em: 17 set. 2023.

BRASIL. **Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017.** Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União; altera as Leis n^{os} 8.629, de 25 de fevereiro de 1993, 13.001, de 20 de junho de 2014, 11.952, de 25 de junho de 2009, 13.340, de 28 de setembro de 2016, 8.666, de 21 de junho de 1993, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 12.512, de 14 de outubro de 2011, 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil), 11.977, de 7 de julho de 2009, 9.514, de 20 de novembro de 1997, 11.124, de 16 de junho de 2005, 6.766, de 19 de dezembro de 1979, 10.257, de 10 de julho de 2001, 12.651, de 25 de maio de 2012, 13.240, de 30 de dezembro de 2015, 9.636, de 15 de maio de 1998, 8.036, de 11 de maio de 1990, 13.139, de 26 de junho de 2015, 11.483, de 31 de maio de 2007, e a 12.712, de 30 de agosto de 2012, a Medida Provisória nº 2.220, de 4 de setembro de 2001, e os Decretos-Leis n^{os} 2.398, de 21 de dezembro de 1987, 1.876, de 15 de julho de 1981, 9.760, de 5 de setembro de 1946, e 3.365, de 21 de junho de 1941; revoga dispositivos da Lei Complementar nº 76, de 6 de julho de 1993, e da Lei nº 13.347, de 10 de outubro de 2016; e dá outras providências. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm#art78. Acesso em: 15 out. 2023.

BRASIL. **Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964.** Dispõe sobre o Estatuto da Terra, e dá outras providências. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4504.htm. Acesso em: 17 set. 2023.

BRASIL. **Lei nº 6.746, de 10 de dezembro de 1979.** Altera o disposto nos arts. 49 e 50 da Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964 (Estatuto da Terra), e dá outras providências. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/1970-1979/l6746.htm. Acesso em: 23 set. 2023.

BRASIL. **Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979**. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6766.htm. Acesso em: 23 set. 2023.

CECA/FNMA. **Uma cidade numa ilha**. Florianópolis: Insular, 1997.

CONSTANTE, Vinícius Tavares. **Rancho Queimado: uma periferia de amenidades da grande florianópolis?** . 2011. 168f. Dissertação (Mestrado em Geografia) Programa de Pós-Graduação em Geografia, do Centro de Filosofia e Ciências Humanas, da Universidade Federal de Santa Catarina, UFSC, Florianópolis, 2011. Acesso em: 18 mai. 2023.

De Marco, C. M., Santos, P. J. T., & Möller, G. S. (2020). **Gentrificação no Brasil e no contexto latino como expressão do colonialismo urbano: o direito à cidade como proposta decolonizadora**. Revista Brasileira de Gestão Urbana, 12, e20190253. Disponível em: <https://doi.org/10.1590/2175-3369.012.e20190253> Acesso em: 21 out. 2023.

FATMA. **Instrução Normativa nº 55**, de 29 de agosto de 2016. Condomínio Residencial Horizontal Rural. Disponível em: <https://in.ima.sc.gov.br/>. Acesso em: 21 abr. 2024.

FONSECA, J. J. S. **Metodologia da pesquisa científica**. Fortaleza: UEC, 2002. Apostila.

IBGE – INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Censo Brasileiro de 2022**. Florianópolis: IBGE, 2023.

Imagem da internet: **Imagem aérea da praça central de Rancho Queimado**. Fonte: Caminhos e viagens. Disponível em: <https://www.viagensecaminhos.com/wp-content/uploads/2023/02/rancho-queimado-sc.jpg>. Acesso em: 21 out.2023.

Imagem da internet: **Imagem da Cervejaria Unika**. Fonte: Prefeitura Municipal de Rancho Queimado. Disponível em: <https://www.rq.sc.gov.br/midias/galerias/15052358881.jpg>. Acesso em: 21 out.2023.

IDL – INSTITUTO DE LONGEVIDADE. **Índice de Longevidade**. Rancho Queimado: IDL, 2023.

JANNUZZI, P. M. **Indicadores para diagnóstico, monitoramento e avaliação de programas sociais no Brasil**. *Revista do Serviço Público*, Brasília, p. 137-160, abr./jun. 2005. Acesso em: 02 nov. 2023.

MACARI, Anelise Christine. **Condomínios Fechados em Áreas Rurais: O Caso de Rancho Queimado na Região Metropolitana de Florianópolis**. 2009. 216f. Dissertação (Mestrado em Urbanismo, História e Arquitetura da Cidade) PGAU-Cidade, UFSC, Florianópolis, 2009. Acesso em: 10 set. 2023.

MARAFON, G.J., and LIMA, V.M.S. **Turismo rural: resgatando conceitos e atualizando reflexões**. In: MARAFON, G.J., ARIAS, L.Q., and SÁNCHEZ, M.A., orgs. Apresentação. In: Estudos territoriais no Brasil e na Costa Rica (online). Rio de Janeiro: EDUERJ, 2018, pp. 91-111. ISBN 978-85-7511- 499-5. Disponível em: <http://books.scielo.org/id/j3jbg/epub/marafon-9788575114995.epub>. Acesso em: 21 out. 2023.

MATOS, Thiago Oliveira R T. **A expansão do mercado imobiliário no Brasil: Um paralelo entre a evolução dos preços no mercado brasileiro e a bolha imobiliária norte-americana**. 2017. 48f. Monografia (Departamento de Ciências Econômicas) Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2017. Acesso em: 23 set. 2023.

NINO, M. **Desenvolvimento Socioeconomico Sustentável:: Da Transferência de Renda às Ações e Iniciativas Geradoras de Renda e Riqueza**. MISES: Interdisciplinary Journal of Philosophy, Law and Economics, São Paulo, v. 4, n. 2, p. 353–376, 2016. DOI: 10.30800/mises. 2016.v4.135. Disponível em: <https://www.revistamises.org.br/misesjournal/article/view/135>. Acesso em: 13 ago. 2024.

PREFEITURA MUNICIPAL DE RANCHO QUEIMADO. **História**. Disponível em: <https://www.rq.sc.gov.br/historia>. Acesso em: 17 set. 2023.

PREFEITURA MUNICIPAL DE RANCHO QUEIMADO. **Relatórios de Condomínios**. Secretaria de Tributos: Prefeitura Municipal de Rancho Queimado, 2024.

PREFEITURA MUNICIPAL DE RANCHO QUEIMADO. **Relatório de arrecadação de IPTU**. Secretaria de Tributos: Prefeitura Municipal de Rancho Queimado, 2024.

PREFEITURA MUNICIPAL DE RANCHO QUEIMADO. **Relatório de matrículas em escolas municipais**. Secretaria da Educação: Prefeitura Municipal de Rancho Queimado, 2024.

PREFEITURA MUNICIPAL DE RANCHO QUEIMADO. **Relatório de atendimentos médicos no município**. Secretaria da Saúde: Prefeitura Municipal de Rancho Queimado, 2024.

RANCHO QUEIMADO. **Lei nº 2, de 24 de junho de 2008**. Dispõe sobre o plano diretor participativo do município de Rancho Queimado e dá outras providências. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/plano-diretor-rancho-queimado-sc>. Acesso em: 17 set. 2023.

RANCHO QUEIMADO. **Lei nº 7, de 22 de dezembro de 2021**. Altera a Lei Complementar nº 2, de 24 de junho de 2008, que instituiu o plano diretor participativo do município de Rancho Queimado. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a/sc/r/rancho-queimado/lei-complementar/2021/0/7/lei-complementar-n-7-2021-altera-a-lei-complementar-n-2-de-24-de-junho-de-2008-que>

instituiu-o-plano-diretor-participativo-do-municipio-de-rancho-queimado. Acesso em: 17 set. 2023.

RANCHO QUEIMADO. **Lei nº 22, de 15 de dezembro de 2022**. Institui o código de posturas do município de Rancho Queimado. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a/sc/r/rancho-queimado/lei-complementar/2022/3/22/lei-complementar-n-22-2022-institui-o-codigo-de-posturas-do-municipio-de-rancho-queimado>. Acesso em: 23 set. 2023.

RANCHO QUEIMADO. **Lei nº 23, de 15 de dezembro de 2022**. Institui o código de obras do município de Rancho Queimado. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a/sc/r/rancho-queimado/lei-complementar/2022/3/23/lei-complementar-n-23-2022-institui-o-codigo-de-obras-do-municipio-de-rancho-queimado>. Acesso em: 07 out. 2023.

RIBEIRO, Francisca Gilderlane. **Gestão pública e desenvolvimento socioeconômico dos municípios brasileiros**. 2018. 90 f. Dissertação (mestrado) - Universidade Federal do Ceará, Faculdade de Economia, Administração, Atuária e Contabilidade, Programa de Pós-graduação em Administração e Controladoria, Fortaleza-CE, 2018. Disponível em: <https://repositorio.ufc.br/handle/riufc/31599> Acesso em: 13 ago. 2024.

SANTA CATARINA. **Lei nº 17.492, de 22 de janeiro de 2018**. Dispõe sobre a responsabilidade territorial urbana, o parcelamento do solo, e as novas modalidades urbanísticas, para fins urbanos e rurais, no Estado de Santa Catarina e adota outras providências. Disponível em: http://leis.alesc.sc.gov.br/html/2018/17492_2018_Lei.html. Acesso em: 07 out. 2023.

SANTOS, Rafael dos. Entrevista concedida por Sara Luísa W. B. Serino. Entrevista presencial. Rancho Queimado, 24 abr. 2024.

SEBRAE. **Caderno de Desenvolvimento de Santa Catarina – Rancho Queimado**. 2019. 79f. Disponível em: <https://datasebrae.com.br/municipios/sc/m/Rancho%20Queimado%20-%20Cadernos%20de%20Desenvolvimento.pdf>. Acesso em: 21 out. 2023.

Secretaria do Planejamento e Desenvolvimento do Estado de Goiás.
Índice de Desenvolvimento Econômico - IDE e Índice de Desenvolvimento Social - IDS dos Municípios Goianos: 2000. - Goiânia: SEPLAN, 2003.
78 p. ; il.

SUÁREZ, Jennifer. **Estratégias de amostragem: O que são, tipos e sua importância**. Qualylife, setembro, 2022. Disponível em: <https://blog.qualylife.com.br/estrategias-de-amostragem-o-que-sao-tipos-e-sua-importancia/>. Acesso em: 02 nov. 2023.

UNDP. **O que é o IDHM?**. United Nations Development Programme. Disponível em: <https://www.undp.org/pt/brazil/o-que-e-o-idhm>. Acesso em: 16 mar. 2024.

VERONEZI, Cleci Aparecida. Entrevista concedida por Sara Luísa W. B. Serino. Entrevista presencial. Rancho Queimado, 19 mar. 2024.

WUERGES, Edson Walmor. **Empoderamento e conflitos em experiências de planejamento e ações de desenvolvimento: um estudo de caso no município de Rancho Queimado – SC.** 2005. 145 f. Dissertação (Mestrado em Agro ecossistemas) – Centro de Ciências Agrárias, UFSC, Florianópolis, 2005. Acesso em: 10 set. 2023.