

**UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA CATARINA**  
**CENTRO SÓCIO ECONÔMICO**  
**DEPARTAMENTO DE ECONOMIA E RELAÇÕES INTERNACIONAIS**

**EXPANSÃO E VALORIZAÇÃO DOS IMÓVEIS NA DINÂMICA IMOBILIÁRIA DE  
FLORIANÓPOLIS ENTRE 2009 E 2012**

**MICHELLE BARTHOLOMEI CASTANHEIRA**

Florianópolis (SC), fevereiro de 2013

MICHELLE BARTHOLOMEI CASTANHEIRA

**EXPANSÃO E VALORIZAÇÃO DOS IMÓVEIS NA DINÂMICA IMOBILIÁRIA DE  
FLORIANÓPOLIS ENTRE 2009 E 2012**

Monografia submetida ao curso de Economia e Relações Internacionais da Universidade Federal de Santa Catarina, como requisito obrigatório para a obtenção do grau de Bacharelado.

Florianópolis (SC), fevereiro de 2013

**UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA CATARINA**  
**DEPARTAMENTO DE ECONOMIA E RELAÇÕES INTERNACIONAIS**

A Banca Examinadora resolveu atribuir a nota 8,0 (oito) à aluna MICHELLE BARTHOLOMEI CASTANHEIRA na disciplina CNM 5420 – Monografia, como requisito obrigatório para a obtenção do grau de Bacharelado em Ciências Econômicas.

Banca Examinadora:

---

Prof. Dr. Valdir Alvim da Silva  
Orientador – CNM-RI/CSE/UFSC

---

Prof. Dr. Armando de Melo Lisboa  
Membro 1 – CNM-RI/CSE/UFSC

---

Prof. Dr. Marcos Alves Valente  
Membro 2 – CNM-RI/CSE/UFSC

FLORIANÓPOLIS, 2013

## AGRADECIMENTOS

Agradeço inicialmente à minha mãe, por sempre me apoiar e se sacrificar para que minha vida e minhas conquistas saiam da melhor maneira possível, além de me dar todo o apoio nos momentos mais difíceis, quando com maior afabilidade do mundo entregava-me seu amor para que eu pudesse estar onde hoje estou.

Ao meu pai, que me possibilitou e me apoiou para atingir meus sonhos e minhas conquistas.

Aos meus Avôs, que apesar de toda a distância física, sempre se fizeram presentes em todas as etapas da minha vida.

Ao professor Valdir Alvim, único que me apoiou neste projeto, possibilitando estudar e entender um tema tão desconhecido, que sempre foi de meu interesse. Muito obrigada pela paciência, calma, dedicação e claro, por todo o tempo a mim dispendido.

Meu amor, Danilo Brisola, que sempre esteve ao meu lado, ouvindo meus problemas e me incentivando a passar por essa etapa tão difícil e estressante da vida, sendo sempre tão atencioso e preocupado comigo. Muito obrigada por fazer parte dessa história.

Aos meus padrinhos Márcia e Gelson e meus tios Marlise e Sandro, que de todas as formas possíveis me apoiaram, motivaram e incentivaram, se sacrificando para que meus estudos ocorressem perfeitamente, sempre focando no meu futuro. Muito obrigada por tudo que fizeram, serei eternamente grata.

Agradeço também à família Brisola, por ter me adotado de forma tão carinhosa e sincera.

E a todos que não foram aqui citados, mas que de alguma forma também contribuíram para a realização deste trabalho, o meu... Muito obrigada!

## RESUMO

CASTANHEIRA, Michelle Bartholomei. **Expansão e valorização dos imóveis na dinâmica imobiliária de Florianópolis entre 2009 e 2012**. Florianópolis, 2012. 86f. Monografia (Graduação) – Universidade Federal de Santa Catarina, Centro Sócio-Econômico.

O objetivo desta pesquisa consistiu da investigação do processo de valorização de imóveis residenciais e na dinâmica socioeconômica do setor imobiliário em áreas urbanas nos principais bairros de Florianópolis entre 2009 e 2012. Neste caso o estudo realizado teve como foco o mercado de imóveis nos bairros da Capital que obtiveram maior expansão territorial e valorização nos preços no período investigado. O processo de valorização imobiliária é fundamental na metamorfose da área urbana e no desenvolvimento das regiões de uma cidade. Sendo assim, estuda-se a constituição histórica da cidade de Florianópolis, e sua relação com a aceleração do crescimento após o lançamento do plano Minha Casa Minha Vida, projetado pelo governo para prover moradias de qualidade à população de baixa renda, alterar o rumo da economia do país no período de crise mundial no ano de 2009. Para tanto, os dados foram buscados em jornais arquivados na Biblioteca Pública de Santa Catarina e na internet em sites de venda de imóveis da cidade de Florianópolis. Os dados foram selecionados por localização (bairros), tipo de imóvel por bairro (casas ou apartamentos), número de quartos no imóvel, número de suítes, quantidade de garagens e vista para o mar. Então, uma análise de causalidade foi feita para determinar qual destas variáveis influenciou nos preços, e o número de quartos foi a variável escolhida para explicar as mudanças dos preços. O resultado alcançado foi a percepção de que os imóveis de Florianópolis no geral ainda estão em uma etapa de crescimento de preços, mesmo que em ritmo desacelerado. Alguns deles estão começando a seguir a inflação normal, somado a uma pequena valorização a mais, natural em imóveis, e alguns bairros chegaram ao ponto inclusive de começarem a ter queda em seus preços efetivos, apesar de nominalmente continuarem crescendo, dando a impressão de crescimento constante.

**Palavras-chave:** Valorização imobiliária; Preço dos imóveis; Florianópolis.

## ABSTRACT

CASTANHEIRA, Michelle Bartholomei. **Expansão e valorização dos imóveis na dinâmica imobiliária de Florianópolis entre 2009 e 2012**. Florianópolis, 2012. 86f. Monografia (Graduação) – Universidade Federal de Santa Catarina, Centro Sócio-Econômico.

The objective of this research consisted of the investigation of the process of valorization of immobile residential and in the socioeconomic dynamics of the real estate section in urban areas in the principal neighborhoods of Florianópolis between 2009 and 2012. In this case the accomplished study had as focus the market of properties in the neighborhoods of the Capital that obtained larger territorial expansion and valorization in the prices in the investigated period. The process of housing valuation is a key element to boost urban development. To do so, it was made a comparison of the historical establishment of Florianópolis and the growth acceleration of housing prices after the launch of “Minha Casa Minha Vida” Plan. That Plan was projected by the Brazilian government to provide good quality housing for the lower income households and to change the course of the national economy during the economic crisis that affected the world on 2009. To achieve this, the data was gathered from local newspapers kept on the public library of Santa Catarina and from local real estate websites. The information was filtered by location (neighborhood), type of property (houses or apartments), number of bedrooms, number of suites, the quantity of garage spots and whether or not it has ocean view. Then, a causality analysis was made to determine which of these variables influenced prices, and number of bedrooms was the variable chosen to explain changes in housing prices. It was from this experience proved that housing prices in Florianópolis are no longer in an early stage of development, where prices are rapidly losing value. Some housing prices are growing at the same pace as inflation. Additionally, some neighborhoods even got to the point where real prices are dropping, although nominally they are still growing. This phenomenon creates the impression that prices have a constant growth rate.

**Keywords:** Real state valorization, Housing Prices, Florianópolis.

## LISTA DE FIGURAS

Figura 1. Florianópolis: localização no mapa do Brasil .....	28
Figura 2. Florianópolis: divisão dos Núcleos Distritais.....	30

## LISTA DE TABELAS

Tabela 1.	Brasil: custo total na construção civil (m <sup>2</sup> ) – mai-2009 a set-2012 .....	16
Tabela 2.	Florianópolis: variação da população 1991/2000/2010 .....	28
Tabela 3.	Florianópolis: Arrecadação de IPTU - 2006-2010 .....	35
Tabela 4.	Florianópolis: m <sup>2</sup> por bairro dos Habite-se emitido entre 2009-2012 .....	40
Tabela 5.	Florianópolis: preço médio efetivo dos imóveis por bairro - 2012 e 2009 .....	45
Tabela 6.	Florianópolis: diferença de preço dos imóveis por bairro - 2012 e 2009 .....	46
Tabela 7.	Valor dos imóveis na Agronômica – 2009.....	47
Tabela 8.	Valor dos imóveis na Agronômica – 2012.....	48
Tabela 9.	Diferença Média de valores dos imóveis na Agronômica - 2012/2009.....	49
Tabela 10.	Valor dos imóveis na Cachoeira do Bom Jesus – 2009 .....	50
Tabela 11.	Valor dos imóveis na Cachoeira do Bom Jesus – 2012.....	51
Tabela 12.	Diferença Média de valores dos imóveis no bairro Cachoeira do Bom Jesus - 2012/2009.....	51
Tabela 13.	Quantidade de quartos na Cachoeira do Bom Jesus – 2009 e 2012 .....	52
Tabela 14.	Valor dos imóveis no Campeche – 2009 .....	53
Tabela 15.	Valor dos imóveis no Campeche – 2012 .....	54
Tabela 16.	Diferença Média de valores dos imóveis no bairro do Campeche – 2012/2009 ...	54
Tabela 17.	Quantidade de quartos no Campeche – 2009 e 2012.....	55
Tabela 18.	Valor dos imóveis em Canasvieiras – 2009 .....	56
Tabela 19.	Valor dos imóveis em Canasvieiras - 2012.....	57
Tabela 20.	Diferença Média de valores dos imóveis no bairro de Canasvieiras – 2012/2009	58
Tabela 21.	Valor dos imóveis no Centro - 2009.....	59
Tabela 22.	Valor dos imóveis no Centro – 2012 .....	60
Tabela 23.	Diferença Média de valores dos imóveis no Centro – 2012/2009.....	60



Tabela 24. Valor no Centro por número de quartos –2009 e 2012.....	61
Tabela 25. Valor dos imóveis em Coqueiros - 2009.....	62
Tabela 26. Valor dos imóveis em Coqueiros - 2012.....	63
Tabela 27. Diferença Média de valores dos imóveis no bairro de Coqueiros – 2012/2009....	63
Tabela 28. Quantidade de quartos no Coqueiros – 2009 e 2012 .....	64
Tabela 29. Valor dos imóveis nos Ingleses – 2009.....	66
Tabela 30. Valor dos imóveis nos Ingleses - 2012 .....	67
Tabela 31. Diferença Média de valores dos imóveis no bairro da Ingleses – 2012/2009.....	67
Tabela 32. Valor dos imóveis no Itacorubi - 2009 .....	69
Tabela 33. Valor dos imóveis no Itacorubi – 2012.....	70
Tabela 34. Diferença Média de valores dos imóveis no bairro do Itacorubi – 2012/2009 .....	70
Tabela 35. Quantidade de quartos no Itacorubi – 2009 e 2012 .....	71
Tabela 36. Valor dos imóveis no Saco Grande - 2009.....	72
Tabela 37. Valor dos imóveis no Saco Grande – 2012.....	73
Tabela 38. Diferença Média de valores dos imóveis no bairro do Saco Grande – 2012/2009	74
Tabela 39. Quantidade de quartos no Saco Grande – 2009 e 2012 .....	74
Tabela 40. Valor dos imóveis na Trindade - 2009.....	75
Tabela 41. Valor dos imóveis na Trindade - 2012.....	76
Tabela 42. Diferença Média de valores dos imóveis no bairro da Trindade – 2012/2009 .....	77
Tabela 43. Quantidade de quartos na Trindade – 2009 e 2012 .....	77

## LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1. Florianópolis: Valor Adicionado bruto -setores no PIB 2010.....	29
Gráfico 2. Gráfico de oferta e demanda .....	33
Gráfico 3. Brasil: total de unidades imobiliárias financiadas – 2009-2012.....	37
Gráfico 4. Brasil: total de financiamento imobiliário aprovado – jan-2009 a jul-2012 .....	38
Gráfico 5. Florianópolis: diferença de preço dos imóveis por bairro - 2012 e 2009 .....	46

## LISTA DE ABREVIATURA E SIGLAS

UFSC – Universidade Federal de Santa Catarina  
IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística  
IPUF – Instituto de Planejamento Urbano de Florianópolis  
PMF – Prefeitura Municipal de Florianópolis  
SINDUSCON - FPOLIS – Sindicato da Construção Civil de Florianópolis  
CRI – Cartório de Registro de Imóveis  
IPTU – Imposto para Propriedade Predial e Territorial Urbano  
PNUD – Programa da Nações Unidas para o Desenvolvimento  
PIB – Produto Interno Bruto  
ANAMACO - Associação Nacional dos Comerciantes de Material de Construção  
ITBI – Imposto Transmissão de Bens Imóveis Inter-Vivos  
PVG - Planta Genérica de Valores  
ABECIP – Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança  
CEF – Caixa Economia Federal  
BB – Banco do Brasil  
PAC – Programa de Aceleração do Crescimento  
PMCMV – Programa Minha Casa Minha Vida  
POF – Pesquisa de Orçamento Familiar  
SINAPI - Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil  
IDH – Índice de Desenvolvimento Humano  
DC – Jornal Diário Catarinense  
BPSC – Biblioteca Pública de Santa Catarina  
IGP-M – Índice Geral de Preço – Mensal  
EPAGRI – Empresa de Pesquisa e Extensão Rural de Santa Catarina  
UDESC – Universidade do Estado de Santa Catarina  
CELESC – Centrais Elétricas de Santa Catarina S.A.  
FIESC – Federação das Indústrias do Estado de Santa Catarina  
SENAI – Serviço Nacional de Aprendizagem Industrial do Estado de Santa Catarina  
DC – Jornal Diário Catarinense

## SUMÁRIO

<b>CAPITULO I. O SETOR IMOBILIÁRIO EM FLORIANÓPOLIS: EXPANSÃO TERRITORIAL E VALORIZAÇÃO RESIDENCIAL .....</b>	<b>14</b>
1. Tema e problema de pesquisa.....	14
1.1. Formulação da situação-problema.....	17
1.2. Objetivos .....	21
1.3. Metodologia.....	21
<b>CAPITULO II. O MERCADO IMOBILIÁRIO EM FLORIANÓPOLIS .....</b>	<b>24</b>
2.1. O desenvolvimento urbano e migrações por expulsão.....	24
2.2. Ocupação efetiva da Ilha de Santa Catarina por migração externa.....	25
2.3. A situação problemática da regularização fundiária: divergências cadastrais - distritos, bairros e praias em Florianópolis.....	28
2.4. A regularização fundiária e as especificidades da valorização e desvalorização no mercado imobiliário de Florianópolis.....	31
2.5. Os impostos sobre propriedade, domínio útil ou posse dos imóveis e o aquecimento do mercado imobiliário.....	35
<b>CAPITULO III. PANORAMA DO MERCADO IMOBILIÁRIO EM FLORIANÓPOLIS: BAIRROS DE MAIOR CRESCIMENTO .....</b>	<b>37</b>
3.1. Financiamentos Imobiliários: capacidade de sensibilizar o desenvolvimento social e econômico.....	37
3.2. Os bairros com maior expansão por emissão de Habite-se/ m <sup>2</sup> .....	38
<b>CAPITULO IV. PANORAMA DO MERCADO IMOBILIÁRIO EM FLORIANÓPOLIS: BAIRROS DE MAIOR VALORIZAÇÃO .....</b>	<b>42</b>
4.1 Valorização imobiliária e crescimento acelerado da população urbana.....	42
4.2 Critérios localizacionais e variação no preço das terras nas áreas urbanas.....	43
4.3 Os preços de mercado, valor venal e a valorização imobiliária por bairro de Florianópolis.....	44
4.5 Preço dos imóveis na Cachoeira do Bom Jesus no extremo Norte da Ilha.....	49
4.6 Preço dos imóveis no Campeche região da planície Leste.....	52
4.7 Preço dos imóveis em Canasvieiras no Norte da Ilha.....	55
4.8 Preço dos imóveis no Centro de Florianópolis.....	58
4.9 Preço dos imóveis em Coqueiros na região continental.....	61
4.10 Preço dos imóveis nos Ingleses no Norte da Ilha.....	65

4.11 Preço dos imóveis no Itacorubi no caminho para a Lagoa da Conceição.....	67
4.12 Preço dos imóveis no Saco Grande na região centro-norte da Ilha.....	71
4.13 Preço dos imóveis na Trindade região da Universidade Federal de Santa Catarina.....	75
<b>CONCLUSÃO.....</b>	<b>78</b>
<b>REFERÊNCIAS.....</b>	<b>80</b>
<b>ANEXOS.....</b>	<b>85</b>

## **CAPITULO I. O SETOR IMOBILIÁRIO EM FLORIANÓPOLIS: EXPANSÃO TERRITORIAL E VALORIZAÇÃO RESIDENCIAL**

### **1. Tema e problema de pesquisa**

A urbanização está sendo entendida no cenário atual como força motora da expansão capitalista, substituindo a industrialização que exercia esse papel até então, como dizia Lefebvre (1970), tornando as cidades um espaço central para o desenvolvimento de uma economia urbana.

O espaço sofre constantes alterações por consequência de ordens internas e externas de sua constituição. Milton Santos (1996, p. 71) define o espaço como “*o conjunto de objetos e de relações que se realizam sobre estes objetos*”. O espaço tem sua constituição nas relações sociais, as quais se materializam quando o mesmo é produzido. Na concepção de Santos (1985) as relações sociais podem se materializar no espaço através da forma, quando define aspecto visível de determinado item, e da função que lhe dão os agentes sociais, como atividade ou tarefa esperada da forma, pessoa ou instituição.

As cidades têm passado por períodos de grandes transformações nas formas e nas suas funções nos últimos tempos. Há algumas décadas observou-se o fenômeno do êxodo rural para as grandes cidades que se industrializavam, com as pessoas fixando-se e ocupando terras em locais urbanos mais afastados dos centros das cidades ou das Capitais.

Porém, atualmente podemos notar a tendência de um maior interesse das pessoas pelas atividades e oportunidades oferecidas nos locais, nas funções econômicas próximas de suas moradias e que possuem boa infraestrutura, como ocorre historicamente com os centros das cidades, onde se é possível ir a mercados, farmácias, shoppings, estudar e trabalhar, sem ter de se deslocar para locais distantes e ficar à mercê dos infortúnios do trânsito caótico das grandes cidades brasileiras.

Na cidade de Florianópolis, capital de Santa Catarina, a dinâmica imobiliária tem suas especificidades, por se tratar de uma cidade muito visada para turismo nacional e internacional.

O Censo de 2010 registra uma população de 421.240 habitantes. Na estação do verão sua população chega próximo de um milhão de pessoas, convivendo e disputando cada

pedaço de areia das suas praias. Muitos desses turistas sazonais, ao conhecerem a cidade, popularmente denominada “Ilha da Magia”, acabam optando por ficar e não retornam mais para suas cidades, permanecendo em Florianópolis e dando mais impulso para a expansão dos moradores na capital brasileira considerada uma das mais “caras” do Brasil.

A população residente de Florianópolis hoje possui um alto nível de riqueza, sendo 27,7% de sua população da classe A e 41,6% ao analisar as classes A e B somadas, ultrapassando cidades como Rio de Janeiro/RJ e São Paulo/SP, considerando matéria de Henrique Gomes Batista no Jornal O Globo (2012).

Essa população local e os que migram e fixam residência, tendo alta capacidade de compra, resulta no aquecimento da demanda imobiliária e por consequência tendem a expandir ainda mais os preços de mercado dos imóveis. Isto posto como hipótese, o aumento da demanda de imóveis torna-os mais valorizados monetariamente, incentivando a venda pelas pessoas que vivem nas regiões centrais mais valorizadas. Essa sedução acaba retirando estas pessoas das áreas valorizadas deslocando-as para regiões mais periféricas fixando residência nesses locais. A demanda por imóveis cresce neste nível e a oferta de novos não consegue acompanhar no mesmo ritmo acelerado, por ser um produto complexo que requer um prazo mais extenso para produção. Além disso, se depara com espaços limitados para expansão, fazendo com que os custos aumentem e os preços de mercado se expandam.

Pode-se observar este fenômeno do aumento de custos a partir dos dados do Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil (SINAPI), que realiza uma análise dos custos das obras da construção civil, dividindo-os em custos de mão de obra e custos de material. Na Tabela 1 é possível observar que a variação dos custos da mão de obra e do material, no custo do metro quadrado de uma obra, a fez crescer 21,17% entre maio de 2009 e setembro de 2012.

**Tabela 1. Brasil: custo total na construção civil (m<sup>2</sup>) – mai-2009 a set-2012**

<b>Ano</b>	<b>Custo Total (R\$)</b>	<b>Mão de obra (R\$)</b>	<b>Participação (%)</b>	<b>Material (R\$)</b>	<b>Participação (%)</b>
mai/09	699,15	295,12	<b>42,21%</b>	404,03	<b>57,79%</b>
set/12	847,18	397,19	<b>46,88%</b>	449,99	<b>53,12%</b>
<b>Varição</b>	<b>21,17%</b>	<b>34,59%</b>	<b>100,00%</b>	<b>11,38%</b>	<b>100,00%</b>

Fonte: SINAPI - CEF

Elaboração: Autora

Neste período, a variação do custo da hora da mão-de-obra foi maior em 34,59%, ampliando sua participação no custo total de 42,21% para 46,88%. O custo do material por metro construído cresceu menos, 11,38%, reduzindo proporcionalmente sua participação no custo total da obra em 4,67 pontos percentuais, de 57,79% para 53,12%. Esse fator apresenta um evento importante que têm acontecido no Brasil nos últimos anos. A mão de obra para o setor da construção civil tem se escasseado, o que se deve tanto ao desinteresse da população por atuar em um mercado estimado para populações de renda inferior (ainda que o setor demande mão de obra especializada), quanto pela expansão da oferta de empregos culminada com a realização da copa do Mundo no Brasil em 2014 e o Programa Minha Casa Minha Vida, que estão gerando juntos uma enorme expansão nas obras realizadas pelo país, conforme reportagem de Aluísio Alves, publicada no Jornal O Globo (2012).

Esses são os efeitos da velha lei da oferta e da procura, com o apoio do Estado, num mercado em expansão e economia em crescimento, aumentando a demanda por mão de obra cada vez mais qualificada e especializada. Esse fenômeno do aumento na demanda por trabalho, proporcionalmente maior do que a oferta acaba por revelar os sucessivos aumentos no volume dos investimentos nesses setores. Isto resulta na ampliação da procura por terrenos, do aumento na oferta de vagas e a consequente elevação dos salários e remunerações, distribuindo funcionalmente uma parte a mais de renda para os trabalhadores desse setor e consequentemente aquecendo o mercado imobiliário.

Por outro lado, Barcellos (2004) relata que a especulação em torno dos valores econômicos, sociais e culturais associados à localização dos terrenos e das propriedades urbanas causa grandes desigualdades nas populações de baixa renda, pois ao especular com imóveis do centro da cidade com a valorização acima do preço de mercado, por exemplo, a população mais carente que mora de aluguel próximo à região, é obrigada a buscar um local com alugueis mais baixos. Geralmente ocorre a busca pelos locais que possuem menores



preços de locação, que conseqüentemente são mais distantes e possuem pior infraestrutura. Ocorre também que as pessoas mais pobres constroem suas residências de forma irregular, em locais proibidos, áreas de preservação ambiental, terrenos baldios ou terras devolutas, e sem a infraestrutura necessária para ocupação com moradias.

Em Florianópolis podemos perceber este problema de forma visível, em determinados bairros muito valorizados como o Centro, por exemplo, onde encontramos poucas pessoas abaixo da classe B, que possam comprar ou locar um imóvel para residência, devido ao alto custo de vida do local, fazendo com que as pessoas que ali trabalham não residam no local, mas em locais próximos, como nos morros e maciços que circundam a região central.

### **1.1. Formulação da situação-problema**

Os temas econômicos relacionados com a valorização imobiliária nos bairros têm estado cada vez mais em pauta nas discussões sobre o futuro das cidades, e o aumento da demanda tornou o imóvel uma forma de investimento muito rentável para os investidores, principalmente os que desejam correr um risco menor para maximizar seu capital.

Um imóvel gera segurança para quem está comprando, pois se o mesmo está sendo pago em dia, não será “tomado” pelo governo ou banco, ou quiçá “roubado” por um ladrão, conforme pode ocorrer com outras formas de moeda. Além disso, no Brasil o mercado imobiliário é historicamente estável tendendo ao crescimento, e nos últimos anos têm seguido com forte expansão.

O mercado imobiliário têm recebido também a poupança dos jovens que utilizam as facilidades do crédito para realizar investimentos e pensar no futuro. Esse perfil de consumidor não era o que normalmente dispndia seus recursos no mercado imobiliário. Porém muitos desses jovens possuem histórias parecidas, provavelmente por terem crescido acompanhando seus pais e avós ganhando dinheiro com a venda de terrenos ou casas, mesmo as que possuíam alugadas. Historicamente vale a máxima de que “todo imóvel se constitui numa excelente alternativa de investimento” e dificilmente deixará de ser assim no longo prazo, diz o diretor da Pirâmides Imóveis, Fernando Azevedo, em entrevista à Revista Mercatto Immobiliare (2012).

Muitos desses jovens, nascidos aproximadamente no início da década de 1980, cujo perfil familiar já é identificado com os tipos de trabalho que desenvolvem auferindo maior renda como casal. A Pesquisa de Orçamento Familiar (POF) do IBGE de 2008 e 2009 indicava que com maior acesso ao estudo e com famílias menores, os jovens atuais possuem melhores condições para planejar suas vidas. Segundo a pesquisa, o grupo que mais investe em imóveis é o de casais de 30 a 39 anos, sem filhos, apesar de não possuírem a maior renda, condição que ficou para os casais de 50 a 59 anos, com filhos. A geração de filhos foi deixada para o segundo plano, pois ao invés de ampliar os gastos, utilizam parte da renda para alocar em gastos/investimentos imobiliários.

A dinâmica de alteração espacial leva o Estado a desempenhar papel essencial, seja atuando na oferta e manutenção de infraestrutura, instituindo políticas de incentivos para realocação de investimentos produtivos, utilizando-se da manutenção da ordem social com a utilização dos mecanismos da legislação e fiscalização. Quanto melhor a infraestrutura engendrada pelo Estado nos espaços urbano ou rural, maior a quantidade de pessoas concentradas naquele determinado espaço.

Para Corrêa (1995) o Estado utiliza um conjunto de instrumentos institucionais para preparar essa estrutura, sendo eles:

- a) direito de desapropriação e precedência na compra de terras;
- b) regulamentação do uso do solo;
- c) controle e limitação dos preços de terras;
- d) limitação da superfície da terra de que cada um pode se apropriar;
- e) impostos fundiários e imobiliários que podem variar segundo a dimensão do imóvel, uso da terra e localização;
- f) taxação de terrenos livres, levando a uma utilização mais completa do espaço urbano;
- g) mobilização de reservas fundiárias públicas, afetando o preço da terra e orientando espacialmente a ocupação do espaço;
- h) investimento público na produção do espaço, através de obras de drenagem, desmontes, aterros e implantação da infraestrutura;
- i) organização de mecanismos de crédito à habitação; e
- j) pesquisas, operações-teste sobre materiais e procedimentos de construção, bem como o controle de produção e do mercado deste material.

A valorização imobiliária nas capitais brasileiras tem sucedido de forma acelerada, principalmente pela consequência da política de quedas nas taxas de juros bancárias proposta pelo Ministro da Fazenda Guido Mantega, em acordo com os principais bancos públicos Caixa Econômica Federal e Banco do Brasil. Este acordo começou a ter validade no dia 12 de abril de 2012, facilitando o acesso ao mercado imobiliário por pessoas sem muitos recursos

poupados, possibilitando que a nova classe média brasileira possa realizar o sonho da casa própria.

A queda nas taxas de juros foi feita como parte de uma estratégia para intensificar o crescimento econômico através do consumo. Buscou-se inicialmente, consecutivas quedas da Taxa Básica de juros, a Taxa Selic, e posteriormente ao acordo entre o governo e os bancos estatais, os bancos privados foram induzidos a seguirem o mesmo caminho evitando assim perda de recursos de seus clientes para os bancos públicos.

De uma forma geral a queda das taxas de juros levou o setor da construção civil à percepção de que os incentivos dos programas do Governo Federal beneficiavam os empreendimentos das Construtoras, de acordo com fatores considerados importantes para o intensivo crescimento dos investimentos imobiliários. Na outra ponta, o financiamento dos imóveis diretamente ao consumidor ofertava juros mais baixos que os do mercado, além de outros subsídios.

No âmbito do Programa de Aceleração do Crescimento (PAC), foi criado o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) como um incentivo à produção para as construtoras e aquisição de novas unidades habitacionais para a população. Vigente desde 13.04.2009, o PMCMV foi regulamentado pela Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, que estipula que os imóveis podem ser construídos com financiamento de bancos públicos, e podem ser vendidos também com financiamento dos mesmos bancos, beneficiando tanto o construtor, quanto o comprador.

As Construtoras, que antes da criação do programa procuravam voltar seu trabalho para a construção de imóveis que requeriam maior valor agregado, passaram a vislumbrar uma oportunidade de crescimento focado em uma classe social antes não muito interessante para os empresários do setor. Agora esta classe social detém o status de compradora de imóveis com valores de até R\$ 190 mil. Neste caso, de acordo com as alterações das regras do programa em outubro de 2012, o Habite-se do imóvel deve ter sido emitido há no máximo 180 dias e a renda familiar máxima para o enquadramento no projeto é de 10 salários mínimos.

O programa possibilitou que muitas cidades ou bairros anteriormente não valorizados se tornassem espaço de investimento para as Construtoras. Considerando que o plano objetiva ampliar a oferta de moradias para as classes mais baixas da população, as regiões centrais deixaram de ser visadas “abrindo os olhos” do setor para outras regiões possibilitando um

desenvolvimento mais disperso, e melhoria da infraestrutura em locais com população de renda restringida.

Os investimentos do mercado imobiliário para a população de mais baixa renda abrem as portas para um mercado viável e muito interessante para as Construtoras. Os novos empreendimentos propiciados pelas Construtoras acabam por atrair a população, expandindo-se para determinadas regiões. Estas são definidas pelas Construtoras, e as opções por investir acabam contribuindo na geração de empregos e renda para o local, melhorando a qualidade de vida da população próxima e residente.

Para ter acesso aos créditos o Programa estabelece como parâmetro uma primeira classe de renda familiar de até três salários mínimos; a segunda classe com renda de até seis salários mínimos; e a renda de até 10 salários mínimos como uma terceira e última classe abrangida pelo programa.

O valor do financiamento, que pode ser subsidiado pelo Governo, tem como limite o valor de R\$ 23 mil, sendo que, para alguns níveis de renda, o imóvel pode ter até 100% de seu valor financiado. Variando de acordo com as classes e a renda efetiva das famílias, as taxas de juros nominais representam entre 4,5% a 7,16% ao ano.

Segundo a Caixa Econômica Federal (CEF), o PMCMV foi planejado em duas etapas, sendo a primeira entre os anos de 2009 e 2011, e a segunda, atualmente ativa, entre os anos de 2012 e 2014. No site do PAC, as informações disponibilizadas pelo Governo dão conta de que na primeira fase foram construídas mais de 1,0 milhão de residências, entre casas e apartamentos. A expectativa colocada para a segunda fase é a de construir mais 2,0 milhões de moradias, diminuindo o problema da escassez da casa própria, e influenciando na redução das desigualdades e da miséria no país.

Neste contexto de mercado imobiliário aquecido, a problemática está em identificar quais os bairros que foram foco das Construtoras, incentivando o crescimento, desenvolvimento e consequente valorização dos imóveis, expandindo os preços de mercado, na cidade de Florianópolis no período de 2009 a 2012.

## **1.2. Objetivos**

### **1.2.1 Objetivo Geral**

O objetivo geral consiste no mapeamento das áreas urbanas dos bairros do município de Florianópolis que obtiveram maior expansão do setor imobiliário residencial e analisar a valorização e ampliação dos preços de mercado dos imóveis no período de 2009 a 2012.

### **1.2.2 Objetivos Específicos**

- 1) Resgatar uma pequena parte da história de Florianópolis, sua colonização, sua povoação, e alguns fatores importantes no seu processo de ocupação territorial e sua relação com a história do mercado imobiliário contemporâneo;
- 2) Identificar e analisar os dez bairros da cidade de Florianópolis que obtiveram uma maior expansão, considerando o crescimento residencial do setor imobiliário entre 2009 e 2012;
- 3) Investigar nos bairros de maior expansão, a trajetória da valorização dos preços de mercado dos imóveis residenciais;
- 4) Analisar a expansão residencial e entender a dinâmica dos dez bairros mais valorizados da cidade de Florianópolis.

## **1.3. Metodologia**

Para atingir o objetivo geral da pesquisa investigou-se o foco dos investimentos imobiliários entre os anos de 2009 e 2012, a partir das séries históricas das bases de dados da Prefeitura Municipal de Florianópolis (PMF) e do Sindicato das Indústrias da Construção Civil (Sinduscon). Estas séries proporcionaram a verificação do comportamento da expansão

das áreas urbanas e da valorização dos preços no setor imobiliário residencial nos dez bairros de maior expansão e valorização da cidade Florianópolis.

Para obter o melhor resultado possível de acordo com objetivo geral, o plano descritivo da pesquisa foi estruturado em cinco capítulos.

O primeiro capítulo apresenta uma introdução com a formulação da situação-problema, os objetivos da pesquisa relacionados aos temas centrais da expansão urbana nos bairros de Florianópolis, e na valorização dos preços dos imóveis no setor imobiliário residencial no período entre 2009 e 2012, além desta metodologia.

O segundo capítulo busca descrever o primeiro objetivo específico que trata, inicialmente, de aspectos da historiografia de Florianópolis, apresentando elementos de seu processo de ocupação a partir da colonização, povoação, e alguns dos fatores desse processo para se compreender o presente momento. A pesquisa histórica teve como base teses e dissertações acadêmicas, sites governamentais e pesquisa bibliográfica específica da história local. Na sequência, aborda-se os elementos constituintes da história do mercado imobiliário e do crédito imobiliário no Brasil, sua relação com Santa Catarina, e mais especificamente, com foco na microrregião da cidade de Florianópolis.

Os bairros de maior expansão territorial em Florianópolis serão tratados no terceiro capítulo, objeto de descrição do segundo objetivo específico. Nesta etapa do trabalho, o foco se constituiu na identificação dos bairros, destacando-se como critério a quantidade de m<sup>2</sup> contidos nos Habite-se emitidos pela PMF para os bairros do município, analisando a expansão do número de residências no ano de 2009 até o ano de 2012. Essa pesquisa foi realizada a partir de fontes primárias baseadas no banco de dados da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Urbano da PMF e dos relatórios do Sindicato das Indústrias da Construção Civil (Sinduscon), atualizados mensalmente.

Para atender o terceiro e quarto objetivos específicos, a análise dos 10 bairros que sofreram maior expansão territorial foi delimitada no quarto capítulo, porém identificando a valorização dos preços na trajetória da expansão. Neste caso realizou-se análise comparativa nos valores dos imóveis, levando-se em consideração uma amostra dos 20 maiores valores de imóveis em cada um dos 10 bairros. Para tanto, pesquisou-se os preços de mercado dos imóveis de 2009 no acervo da Biblioteca Pública do Estado de Santa Catarina (BPSC), onde são mantidos os jornais mais importantes da cidade de Florianópolis. Os preços atuais foram

coletados dos 20 primeiros imóveis encontrados em sites de busca especializados em imóveis na internet.

Por fim, a última parte conclui as análises realizadas dos últimos anos, ficando perceptível que os preços de mercado dos imóveis residenciais estão desacelerando e que o momento de grande valorização imobiliária está chegando ao fim, devido até mesmo ao suprimimento do déficit de moradias existente entre as classes menos beneficiadas. Sugere-se recomendações de temas para futuras pesquisas que venham a aprimorar e enriquecer o conhecimento sobre a realidade dos bairros de Florianópolis no que diz respeito à expansão dos investimentos imobiliários, dos preços no setor residencial e na ocupação das áreas urbanas.

## **CAPITULO II. O MERCADO IMOBILIÁRIO EM FLORIANÓPOLIS**

### **2.1. O desenvolvimento urbano e migrações por expulsão**

Segundo Singer (1973, p. 217), “as migrações internas são sempre historicamente condicionadas, sendo o resultado de um processo global de mudança, do qual não devem ser separadas”. Os determinantes da migração pelo fator de expulsão é a reestruturação das relações e meios de produção e o desenvolvimento acelerado das forças produtivas no sistema capitalista, o que torna o sistema agrícola autossuficiente possibilitando a diminuição da mão de obra nela atuante.

Neste caso a política de desenvolvimento urbano executada pelo Poder Público deve ter por objetivo fazer com que a cidade se estruture e funcione executando suas funções sociais, garantindo a qualidade de vida necessária e bem-estar aos seus residentes e turistas com a melhor ordem possível. Esse ponto é comprovado pelo artigo 182 da Constituição Federal decreta que “A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretriz geral fixadas em lei tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes” (BRASIL, 1988).

Isso demonstra que, toda política têm por objetivo fazer com que a cidade tenha seu funcionamento na mais perfeita ordem possível, no que diz respeito à saúde, segurança, transporte urbano, moradia, entre tantas outras necessidades das cidades brasileiras, embora frequentemente os objetivos não sejam efetivamente alcançados. As cidades ao terem seu crescimento ocorrido naturalmente, e não planejadamente, acabam por criar e permitir que alguns dos problemas mais frequentes cresçam juntos. São Paulo, por exemplo, consiste numa capital que cresceu em grande escala e se expandiu em pouco tempo sem ter a possibilidade, ou até mesmo o interesse dos governantes em focar, ou priorizar as políticas urbanas nas suas mais severas deficiências durante esse crescimento. Atualmente segurança e transporte urbano são dois pontos extremamente críticos na cidade e se levarmos em conta a dimensão territorial que a cidade adquiriu, torna-se muito difícil conseguir mudar esses pontos sem um grande gasto público e muito planejamento urbano.



A cidade é fruto de um grupo de seres humanos, que há centenas de anos optaram por se estabelecer em determinado local ao invés de seguir com a vida nômade, seguida desde a antiguidade. Com o tempo essas cidades começaram a criar regras para uma convivência mais harmônica, podendo dessa forma crescer e formar mercados. Ao longo desse período, algumas cidades que foram constituídas próximas umas das outras, e acabaram por se ver próximas umas das outras, momento em que foi perceptível a necessidade de criar divisas e limites territoriais para as mesmas.

Especialista em política urbana, Singer (1987) elucida que a cidade, em uma situação normal e sem interferência de políticas públicas, se desenvolve vagarosamente sendo resultado de um processo de constituição de uma classe dominante, livre das obrigações de produção direta da terra, se dedicando a atividades de guerra, religião, e recebendo do restante da sociedade seu sustento material, através de um fluxo do excedente do campo para a cidade. Sendo assim estruturadas as classes, inicia-se diferenciação entre cidades (meio urbano) e campo (meio rural). O autor explica ainda que o crescimento da população e a ocupação cada vez mais densa do solo fazem surgir choques entre vizinhanças, tornando inviável fazer parte do processo de produção e de proteção simultaneamente. Esse processo de afastamento acaba gerando a divisão de classes, instituindo as duas primeiras classes: os agricultores e os soldados. Desse ponto em diante, de acordo com a necessidade as classes foram sendo instituídas.

A aglomeração de seres humanos em determinados locais permite a expansão da divisão social do trabalho. O limite da divisão do trabalho está no tamanho do mercado onde se trabalha, conforme Adam Smith defendia em seus livros e teorias. O tamanho é dado pelas fronteiras políticas e o custo dos transportes, os quais criam as distâncias (SINGER, 1987). Sendo assim, os mercados são considerados grandes quando se possui um meio de transporte pouco custoso e ágil ligando eles a outros centros. Em caso contrário, torna-se dificultosa a negociação entre os mercados, considerando-os como mercados pequenos.

## **2.2. Ocupação efetiva da Ilha de Santa Catarina por migração externa**

Segundo o site IBGE Cidades, primitivamente a região da Ilha de Santa Catarina era povoada pelos índios tupis-guaranis, e em 1526, com a chegada dos europeus na Ilha houve o

cruzamento com os habitantes locais tupi-guaranis que gerou o índio Carijó, que significa “o que vem do branco”.

Diversos navegadores passaram pela Ilha desde o início do século XVII, porém somente em 1673 o bandeirante nascido no litoral paulista, na cidade de Santos, Francisco Dias Velho enviou à ilha seu irmão José Dias Velho acompanhado de mais de cem índios para ocupar o local que passaria no ano de 1738 a ser conhecida como Vila de Nossa Senhora do Desterro, ao ser separado de Laguna. Em 1687, Dias Velho prendeu parte da tripulação de um barco pirata que conduzia prata. Um ano depois, os piratas que haviam conseguido escapar da prisão de Dias Velho voltaram, pegando a cidade de surpresa e causando a destruição de toda a cidade, e principalmente, matando seu fundador e benfeitor Dias Velho. Em 1689 a cidade havia sido quase totalmente abandonada, ocorrendo a deserção de praticamente todos os seus povoadores, entre eles, índios e escravos negros.

Em 1712, segundo relatos de Sobrinho (1976), a ilha foi visitada pelo engenheiro Amadée François Frezier, que permaneceu durante somente 10 dias, tempo suficiente para realizar o levantamento do mapa da região que estava surgindo.

Em 1726, Desterro foi elevada à categoria de Vila, desligando-se de Laguna, tendo como seu primeiro Capitão-Mor da vila, Sebastião Rodrigues de Bragança (SINGER, 1977). Em 11 de agosto de 1738 o território catarinense foi desligado da Capitania de São Paulo e a metrópole reconheceu que seria um ato conveniente focar na ocupação efetiva da Ilha de Santa Catarina e responsabilizar-se pelo seu povoamento. Aproximadamente em 1738 a ilha retomou seu crescimento. Para essa missão foi convocado o Brigadeiro José da Silva Paes, e em 1748 chegaram os primeiros casais açorianos com o objetivo de sustentar uma vida agrícola. Nesse momento foram construídos prédios e fortes que fariam a proteção da ilha. Entre 1748 e 1756 cerca de seis mil imigrantes portugueses foram levados à ilha, focando em seu povoamento (PINTO, 1995).

A independência do Brasil ocorreu em 7 de setembro de 1822, porém a informação somente chegou a Santa Catarina em 7 de outubro do mesmo ano, mostrando a deficiência do processo de comunicação da época. Com a independência de Portugal, o Brasil obteve status de Império, tendo então de constituir os cargos Executivos, como o de Presidente da província, o qual tinha seu preenchimento feito através de indicação (ALVIM DA SILVA, 1996).

Pouco tempo depois da independência, Nossa Senhora do Desterro já possuía sua administração básica pronta, e foi elevada à categoria de cidade. Por sua localização privilegiada, logo a cidade tornou-se importante referência para os navios de cargas nacionais e internacionais, tornando-se em pouco tempo um importante porto do país.

Os conflitos entre republicanos e federalistas se tornaram frequentes pela disputa do poder, dando vida à revolução Federalista, conhecida por ser uma ramificação da revolução Farroupilha. Após diversas batalhas ocorridas entre esses grupos do estado de Santa Catarina, em 16 de abril de 1894, os republicanos definitivamente tomaram o poder, após a vitória em um combate naval ocorrido na Ilha de Santa Catarina. Com a posse de Hercílio Luz no governo, a capital perde seu nome de Nossa Senhora do Desterro, para homenagear os vencedores comandados por Floriano Peixoto, assumindo a partir de então o nome de Florianópolis (ALVIM DA SILVA, 1996).

Goulart Filho (1997) cita em seu livro voltado para formação econômica de Santa Catarina, que o período de 1880 a 1945 foi o de maior crescimento e desenvolvimento das grandes indústrias no estado, estando entre elas a indústria madeireira, alimentar, carbonífera e têxtil. Carente de mão-de-obra para atuarem junto a essas empresas, o governo atuou à frente de uma campanha de incentivo à imigração para o estado. Sucederam duas grandes campanhas, uma de imigrantes europeus, prevalecendo entre os anos de 1875 a 1900, e mantendo-se, porém em ritmo pouco acelerado, até 1920. E uma segunda, que incentivava a vinda da população do Rio Grande do Sul para o estado de Santa Catarina entre 1917 a 1959. Para os imigrantes poderem viajar e se fixar no local era necessário três auxílios por parte do governo, sendo eles: financiamento governamental, terras disponíveis e companhias colonizadoras. As companhias organizavam a viagem e instalação, já o governo oferecia as terras e os financiamentos, os quais poderiam ser pagos em espécie, dinheiro, ou serviços prestados ao mesmo, como abertura de estradas, criação de pontes e construção de prédios públicos. O resultado foi muito positivo, tendo o estado catarinense um acréscimo populacional de 77,6% entre 1872 e 1890.

### 2.3. A situação problemática da regularização fundiária: divergências cadastrais - distritos, bairros e praias em Florianópolis

Segundo dados do IBGE (2012), em 1991 a população de Florianópolis era de 255.390 habitantes, esse número passou para 342.315 habitantes em 2000 e chegou a 421.240 habitantes em 2010, quantidade essa que chega a quase um milhão no verão. Através da Tabela 2, podemos verificar esse crescimento da população aos longos das duas décadas.

**Tabela 2. Florianópolis: variação da população 1991/2000/2010**

<b>Ano</b>	<b>1991</b>	<b>2000</b>	<b>2010</b>
População (habitantes)	255.390	342.315	421.240
Porcentagem de aumento por período	-	134%	123%
Porcentagem de aumento acumulativo	-	134%	165%

Fonte: IBGE

Elaboração: Autora

A população de Florianópolis ocupa a maior parte de seu território que está localizado em uma ilha, e a cidade atua estrategicamente na função centralizadora das atividades político-administrativas devido a sua posição de Capital do Estado de Santa Catarina.

A figura 1 mostra a localização do município de Florianópolis no mapa do Brasil.



**Figura 1. Florianópolis: localização no mapa do Brasil**

Fonte: Cartório Silva – Florianópolis/SC

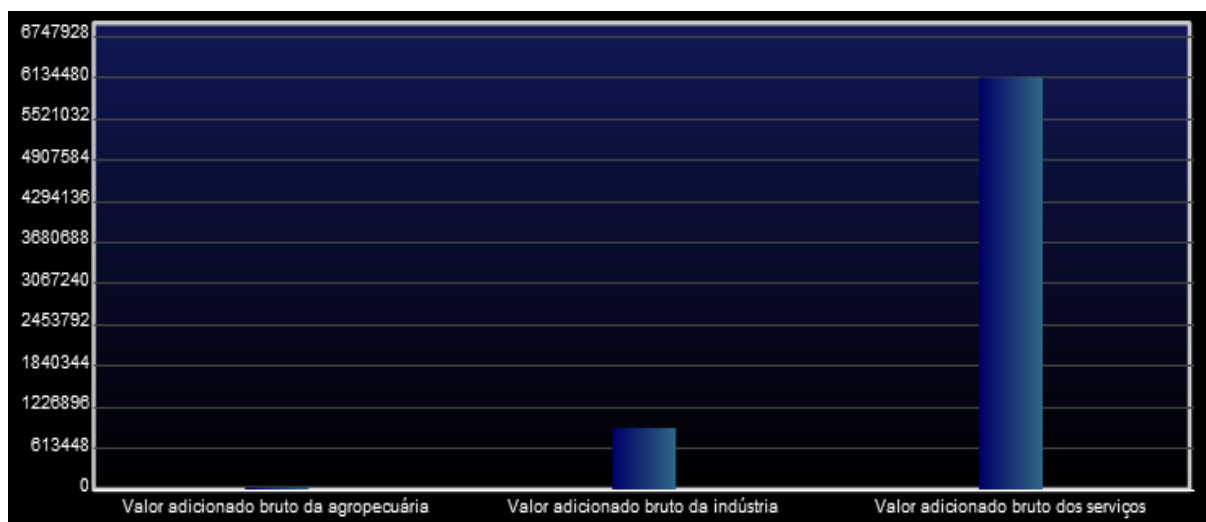
Geograficamente, a cidade possui uma área de 436,5 mil m<sup>2</sup> sendo dividido em área urbana e rural. Na Lei Complementar Nº 001/97, de 18 de fevereiro de 2007, no artigo 3, inciso 1º, está descrito a divisão dessas áreas, sendo a zona urbana dividida em duas partes: a Continental e a Insular. Já a zona rural ocupa todo o restante do território situado entre os limites das Zonas Urbanas e os limites do Município.

I - A Área Urbana Continental, delimitada ao Norte, ao Sul e ao Leste pelo Oceano Atlântico, e a Oeste pela linha demarcatória do limite entre os Municípios de Florianópolis e São José;

II - A Área Urbana Insular delimita-se por uma linha que parte do Oceano, na Ponta do Siqueira, em Cacupé, seguindo o divisor de águas até encontrar a cota altimétrica dos 100 m (cem metros), a qual segue na direção sul, até alcançar o divisor de águas do Morro da Represa no Rio Tavares, descendo por este até a Rodovia SC 405, seguindo em linha reta até o Rio Tavares, descendo por este até o mar e seguindo pela linha do Oceano até a Ponta do Siqueira.

Economicamente, a cidade de Florianópolis é prioritariamente baseada no setor comercial, na prestação de serviços públicos, no turismo e nas indústrias de transformação.

No gráfico 1 podemos visualizar o Valor Adicionado Bruto na composição do Produto Interno Bruto (PIB) da cidade da Ilha de Santa Catarina, rateando o valor entre os setores de agropecuária, indústria e serviços.



**Gráfico 1. Florianópolis: Valor Adicionado bruto -setores no PIB 2010**

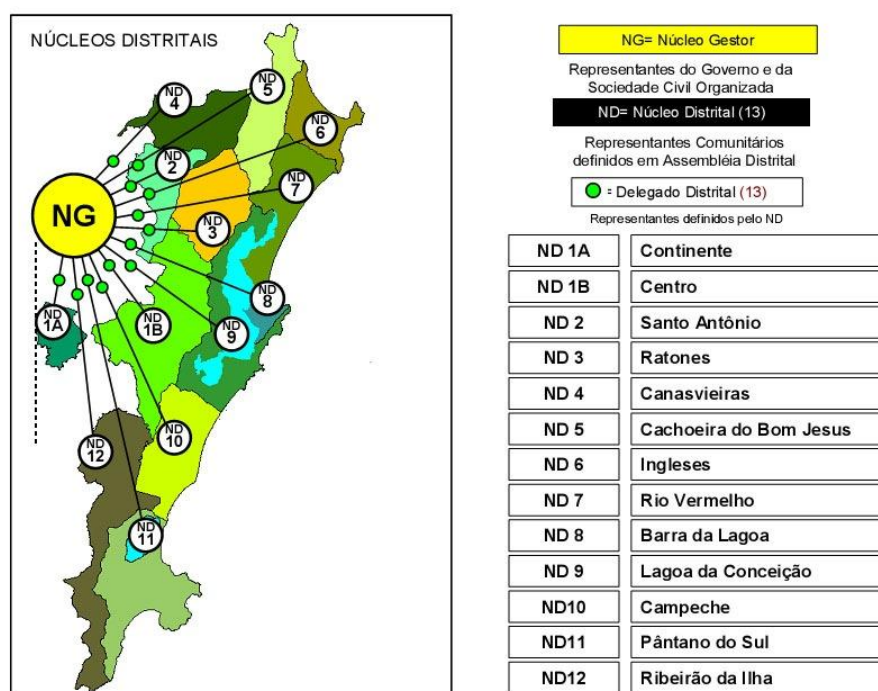
Fonte: IBGE

Conforme apresentado no gráfico 1, o setor agropecuário de Florianópolis não possui relevância na constituição do PIB da cidade. Já o setor industrial, apesar de apresentar uma superior importância se comparado ao setor agropecuário, ainda assim é um setor com reduzida incidência no PIB, gerando menos de 15% do valor da produção da cidade. Por fim,

o setor de serviços é responsável pela maior parte dos valores adicionados ao PIB, gerando mais de 80% das receitas da cidade.

Com essas características, observa-se no Atlas do Desenvolvimento Humano da PMF (2012) que Florianópolis possuía a quarta melhor posição entre os Índices de Desenvolvimento Humano (IDH) apresentado pelas cidades do Brasil, estando entre os 0,1% melhores nesse ranking. De acordo com o Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento (PNUD, 2012), o próximo ranking só será divulgado no início do ano de 2013, tendo como referência o Censo do ano de 2010.

Oficialmente, a cidade é dividida administrativamente em 13 Núcleos Distritais, sendo eles: Continente; Centro; Santo Antônio; Ratoles; Canasvieiras; Cachoeira do Bom Jesus; Ingleses; Rio Vermelho; Barra da Lagoa; Lagoa da Conceição; Campeche; Pântano do Sul; e Ribeirão da Ilha. A localização exata desses distritos no bairro pode ser visualizada na figura 2 abaixo identificando a estrutura do Núcleo Gestor e os 13 Distritais.



**Figura 2. Florianópolis: divisão dos Núcleos Distritais**

Fonte: IBGE

Administrativamente, os Distritos são delimitados por “bairros” de Florianópolis, porém possuem problemas em diversas divergências cadastrais. A cada órgão da PMF ocorrem adições ou subtrações de alguns bairros, apresentando informações que diferem entre

si sobre os bairros. No cadastro de IPTU vigente da cidade, é possível encontrar na divisão por bairros e distritos, nomes identificados como Barra do Sambaqui, Ratonés, Freguesia, Praia Mole, Aeroporto, Lagoa do Peri, Matadeiro, Caeira da Barra do Sul, entre outros, que não são considerados na listagem de emissões de Habite-se da cidade (PMF, 2012a).

Em alguns casos é possível identificar que um bairro possui dois cadastros diferentes como sendo a divisão em duas partes, por exemplo Caeira da Barra do Sul, região considerada como parte do bairro Caeira e que foi apresentado como um novo bairro. Outra situação problemática são as praias pertencentes aos bairros. No caso de o bairro se tornar conhecido apenas pelo nome popular da praia, é comum que o bairro popularmente perca sua identidade, sendo conhecido apenas o nome da praia. Como exemplo, podemos considerar o caso da praia de Matadeiro e Praia Mole, as quais estão sendo consideradas como nomes de bairros na divisão de cadastro de imóveis para fins de cadastro de IPTU na prefeitura.

Portanto a definição dos bairros a serem considerados para o trabalho foi a definição do critério oficial utilizado para liberação de “habite-se”, das bases de dados da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Urbano da PMF, confrontados com os relatórios do Sinduscon, atualizados mensalmente, sendo eles: Itacorubi, Centro, Ingleses do Rio Vermelho, Canasvieiras, Campeche, Trindade, Saco Grande, Cachoeira do Bom Jesus, Agrônômica, Coqueiros, Córrego Grande, Santo Antônio de Lisboa, Lagoa da Conceição, Estreito, João Paulo, Capoeiras, Costeira do Pirajubaé, Ribeirão da Ilha, Jardim Atlântico, Santa Mônica, Saco dos Limões, Abraão, Pântano do Sul, Pantanal, São João do Rio Vermelho, Canto, Barra da Lagoa, Monte Verde, Bom Abrigo, Ratonés, Coloninha, Itaguaçu, Balneário e José Mendes.

#### **2.4. A regularização fundiária e as especificidades da valorização e desvalorização no mercado imobiliário de Florianópolis**

Conforme teorias de Pindyck e Rubinfeld (2005), as alterações de preço no mercado não geram muita alteração de demanda no curto prazo, devido à falta de capacidade dos consumidores em alterar essa demanda rapidamente. No mercado, ao diminuir o preço de determinado produto no tempo1 (T1), esse valor não é repassado instantaneamente ao consumidor, alguns lojistas trabalham com estoque e levam algum tempo a fazer a alteração de preço, esse valor somente é repassado no T2, momento em que os consumidores sentirão o

efeito da alteração de preço e poderão demonstrar maior interesse pelo produto. O problema é que caso todos tenham interesse em consumir maior quantidade daquele produto ou serviço em T2, ainda existe a necessidade de adequação da produção para expandir a oferta do mesmo. Os consumidores somente estarão consumindo o novo nível desejado deste produto no T3, quando as quantidades e preços já estiverem adequados ao novo nível de consumo.

O termo mercado nos remete a um grupo de compradores e vendedores, onde o interesse dos mesmos define o preço dos produtos negociados. Comprador é definido como qualquer pessoa física, jurídica ou pública que demande qualquer bem, produto ou serviço do mercado. A soma de todos os compradores (demandadores) define a demanda do produto ou serviço. Já o vendedor é qualquer pessoa que ofereça algum produto, bem ou serviço à comunidade. A soma de todos os vendedores (ofertantes) define a oferta do produto ou serviço.

A demanda é originada por todos os consumidores que desejem comprar certo produto, tendo cada um seu preço máximo de compra definido. Ao comprar um produto desejado, é formada a satisfação do cliente, considerando que a soma das satisfações pelo consumo de determinados produtos é indicada pelo seu grau de utilidade, que ao computar todos as informações é possível originar um gráfico decrescente (PAULO, 2008).

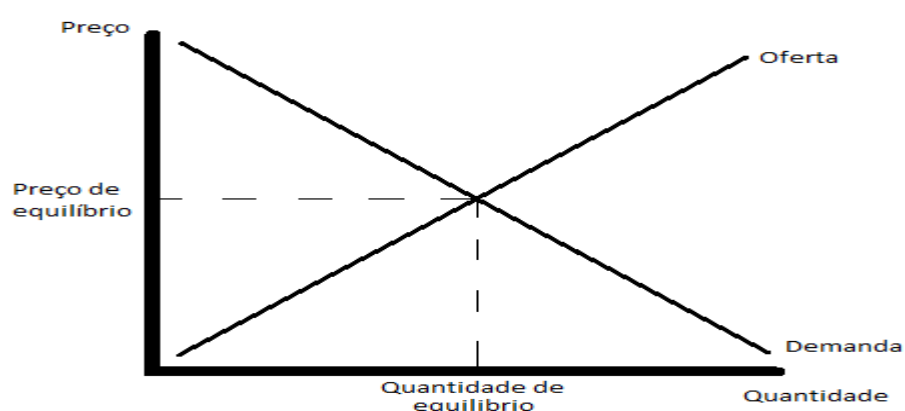
Esse gráfico é formado pelos dados das quantidades consumidas, no eixo horizontal e dos preços no eixo vertical. O gráfico em questão é decrescente, pois ao aumentar a quantidade de determinado produto existe um ponto em que a utilidade ao consumidor se torna nula, fazendo com que o gráfico analisado se torne decrescente. Essa informação é explicado pela teoria da satisfação decrescente, onde a satisfação gerada pela compra do primeiro produto, é maior do que a gerada na compra do segundo item do mesmo produto, que é maior do que a gerada na compra do terceiro item do mesmo produto e assim por diante.

Um exemplo da teoria da satisfação decrescente é a compra de aparelhos televisores. Ao comprar o primeiro televisor a satisfação gerada é grande, pois o mesmo será plenamente usado e anteriormente não se possuía esse item. Ao comprar um segundo televisor, ele gerará satisfação, pode ser utilizada em outro ambiente ou deixada no escritório, mas satisfará menos. O terceiro aparelho terá uma utilidade menor ainda, será pouco usada, mas talvez ainda consiga gerar uma satisfação para determinadas pessoas. Já um quarto aparelho, para muitas pessoas já não gera satisfação alguma, o aparelho não terá mais utilidade, o aparelho



teve um custo, não é útil e ainda pode criar um novo problema, a falta de local para armazenar um aparelho.

Já o gráfico da oferta é definido por todos os que desejam vender determinado produto. Podendo também, através de seus dados, compilar um gráfico crescente, sendo no eixo horizontal as quantidades e no vertical os preços. Ao unir ambos os gráficos, podemos identificar que na intersecção das retas de oferta e demanda é encontrado o preço e a quantidade de equilíbrio do produto em questão, conforme gráfico abaixo.



**Gráfico 2. Gráfico de oferta e demanda**

Elaboração: Autora

O mercado imobiliário possui diversas especificidades entre a oferta e a demanda em seus preços de equilíbrio, valorizando-se ou desvalorizando-se com informações sobre a localização, infraestrutura do imóvel e das redondezas, tamanho, comércio próximo, entre outros levados em conta no momento da escolha de um imóvel “perfeito”.

Um mercado pouco valorizado e sem alterações acima da inflação ao longo do tempo, é considerado pouco aquecido. Um local pouco valorizado pode, de um dia para o outro, se valorizar e ter seu mercado aquecido com o anúncio, por exemplo, da construção de um Shopping Center, escolas, ou até por políticas governamentais. Um exemplo de situação de desenvolvimento consequente é o caso da construção da Universidade Federal de Santa Catarina. A universidade foi entregue no ano de 1960, tendo sido construída no bairro da Trindade, localização central da Ilha de Santa Catarina, onde até então era considerado uma região pequena, familiar e católica, devido a tradição da Igreja da Santíssima Trindade, ali localizada. Voigt (2011) descreve que o momento atual da Trindade é o do crescimento

desordenado e da especulação imobiliária, e isto é uma consequência decorrente da instalação da UFSC no bairro gerando ao longo do tempo consequências econômicas, estruturais e até na qualidade de vida dos antigos moradores.

A revista *Mercato Immobiliare* (2012), especializada no ramo imobiliário de Santa Catarina realizou uma entrevista com Beto Aragon, diretor da Aragon Imóveis, onde é explicado que o setor imobiliário obteve uma valorização em ritmo menos acelerado no ano de 2012, e essa é a tendência para 2013, conforme ele explica que “em 2012 já sentimos uma queda na velocidade, devido a grande demanda reprimida de habitação e de tomada de crédito já ter sido suprimida nos grandes centros, e principalmente, nos segmentos mais populares”. Por outro lado, a corretora de imóveis Jordana Mansur Tuma, que atua na cidade de Florianópolis, igualmente concorda que a demanda está em tendência de queda, mas ressalta o crescimento da demanda por imóveis de alto padrão nas épocas de temporada (*REVISTA MERCATO IMMOBILIARE*, 2012, p. 25).

O arquiteto Iberê Campos (2012) descreve os pontos principais para se obter a valorização de um imóvel, sendo eles baseados prioritariamente em custo, qualidade e utilidade, apesar de não existir uma fórmula pronta para atingir um resultado. A localização é um ponto importantíssimo, sendo inclusive um ponto decisivo no momento da compra do imóvel, porém a localização preferida depende muito da classe. Para as classes de renda mais baixa, é muito importante um imóvel que tenha acesso a mercados e transporte público. Já para classes de rendas maiores, é mais importante que o imóvel esteja localizado inserido em um região considerada tipicamente para uma classe superior. Outros pontos importantes na localização vistos por ambas as classes são a infraestrutura da região, a vizinhança, o trânsito, as vias de acesso, segurança, possibilidade de ampliação ou reforma e a tendência de ocupação das áreas vizinhas. Outras questões, também levadas em conta, são os problemas que podem surgir ao realizar a compra desse imóvel, estando entre eles possibilidade de assaltos ou desastres naturais, como invasões, enchentes, inundações, entre outros.

Campos (2012) lista alguns pontos como sendo de importância na compra de um imóvel, estando entre eles: o posicionamento do imóvel, altura, vista das janelas, período do dia em que o sol fica voltado para o imóvel, o tamanho e a qualidade do material utilizado no imóvel. Esses são fatores que afetam a qualidade de vida dos moradores e melhora o preço no momento da venda, porém são pontos menos levados em conta pelos compradores. O tamanho do imóvel já será levado em conta dependendo da necessidade de cada pessoa ou família, sendo um item muito específico. Ao considerar a área externa, podemos focar nas

vagas de garagem, um fator decisivo para compradores. Normalmente quanto mais elevado o nível do imóvel, maior o nível aquisitivo das pessoas, automaticamente mais carros as mesmas terão. Para imóveis voltados para a classe A, o ideal são três vagas de garagem, o que não é comum, mesmo nos imóveis mais caros.

### 2.5. Os impostos sobre propriedade, domínio útil ou posse dos imóveis e o aquecimento do mercado imobiliário

O Imposto sobre Propriedade Predial e Territorial Urbano (IPTU) é cobrado sobre a propriedade, domínio útil ou posse, sendo um dos principais impostos recebidos pelo município, gerando quase 1/3 da arrecadação do município segundo informações divulgadas no site da própria Prefeitura Municipal de Florianópolis (PMF, 2012a).

A evolução das receitas do IPTU é determinada por fatores de diversas naturezas, sendo elas, o aquecimento do mercado imobiliário, que determina o número de novas construções e ocupação, e também, da negociação política os governantes que efetuam a alteração de alíquota e a atualização da Planta Genérica de Valores (PVG). O PVG serve de base para a realização do cálculo do IPTU. Segundo a Revista Multi-cidades (2011) em 2010 a receita proveniente do IPTU atingiu o valor de R\$ 15,98 bilhões na soma das cidades brasileiras. O cadastro dos imóveis urbanos é o principal instrumento para o correto lançamento e recolhimento do IPTU aos municípios. Além disso, também é utilizado para auxiliar na regularização fundiária, melhoria dos espaços públicos e infraestrutura. A base de cálculo do IPTU é baseada no valor venal dos imóveis urbanos, o qual é estabelecido pelas prefeituras. Quando há desatualização do valor venal do imóvel, invariavelmente o município terá uma arrecadação não condizendo com os valores reais dos imóveis. Na cidade de Florianópolis em 2010 a arrecadação foi de R\$ 127,4 mil, e a variação foi de 21,30% em relação ao ano anterior, conforme Tabela 3.

**Tabela 3. Florianópolis: Arrecadação de IPTU - 2006-2010**

Total de Habitantes	Arrecadação através de IPTU (R\$)					Variação (%) 2010/2009	Part. (%) Receita Tributária	Part. (%) Receita Corrente 2010	IPTU per capita 2010
	2006	2007	2008	2009	2010				
421.203	89.290,30	93.620,00	99.102,60	104.982,90	127.387,10	21,3	33,5	15,1	302,44

Fonte: Revista Multi-cidades, 2011

Outro imposto que diz respeito ao mercado imobiliário é o Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis Inter-vivos (ITBI). Este imposto é cobrado pelos cartórios no momento de realização de um negócio de compra e venda de imóvel, a cobrança do mesmo é calculada através de uma porcentagem do valor da transação efetivada.

Em 2010 a arrecadação do ITBI obteve uma taxa de crescimento bem elevada se compararmos com o ano de 2000, sendo um crescimento de 27,5% segundo a Revista Multi Cidades (2011). Em termos reais, esse valor fica em R\$ 5,37 bilhões de reais recolhidos pela prefeitura (descontado o reajuste calculado pelo Índice de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA), significando um acréscimo de R\$ 1,16 bilhões aos cofres públicos. A região Sudeste ficou com 61% do ITBI arrecadado em todo o Brasil, o Sul aparece em segunda região em importância na arrecadação de ITBI, com 18,7% do total.

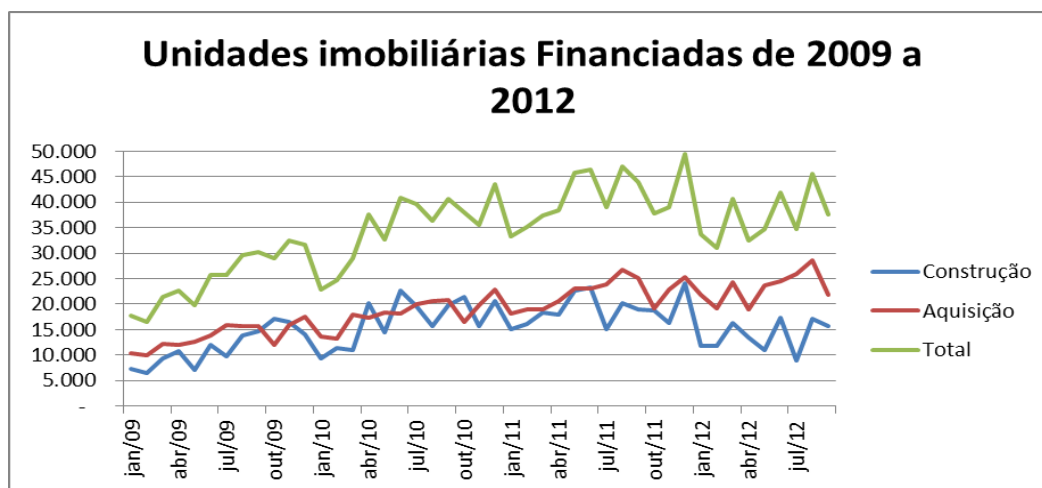
Além da boa situação do mercado imobiliário no momento, o Governo Federal acelerou o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) para minimizar os problemas que poderiam ser causados pela crise de 2009, auxiliando na expansão da arrecadação do referido imposto.

## CAPITULO III. PANORAMA DO MERCADO IMOBILIÁRIO EM FLORIANÓPOLIS: BAIRROS DE MAIOR CRESCIMENTO

### 3.1. Financiamentos Imobiliários: capacidade de sensibilizar o desenvolvimento social e econômico

A Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (ABECIP, 2012) divulgou em seu segundo seminário sobre o panorama do mercado imobiliário brasileiro, ocorrido no mês de junho de 2011, os benefícios dos investimentos no setor habitacional. Defende que o mesmo possui grande capacidade de sensibilizar o desenvolvimento social e econômico gerando efeitos visíveis no curto e médio prazo. Dois pontos importantes citados pela Associação a serem destacados são: a viabilização do acesso à moradia como forma de redistribuição de renda; e o impacto que a facilitação da produção de habitações gera no mercado imobiliário, devido ao fato de empregar uma grande quantidade de mão de obra menos qualificada e altamente suscetível ao desemprego.

Para o caso brasileiro podemos observar o Gráfico 3 com as variações totais, considerando a evolução na construção e aquisição, das quantidade de unidades financiadas para o setor imobiliário aprovados nos anos de 2009 a 2012 em todo o Brasil.

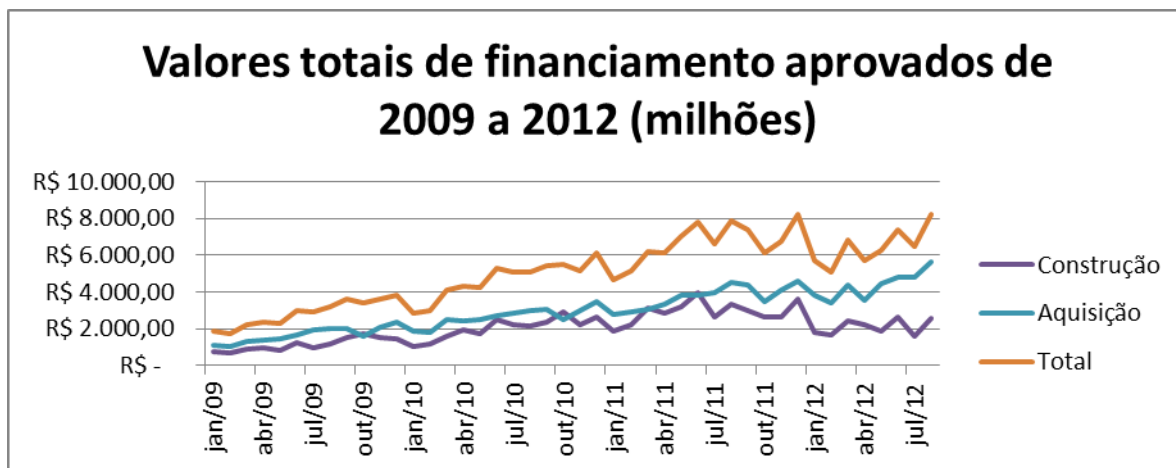


**Gráfico 3. Brasil: total de unidades imobiliárias financiadas – 2009-2012**

Fonte: ABECIP, 2012

Elaboração: Autora

Além disso, é possível observar também o comportamento dos valores totais aprovados no mesmo período, conforme segue no Gráfico 4.



**Gráfico 4. Brasil: total de financiamento imobiliário aprovado – jan-2009 a jul-2012**

Fonte: ABECIP, 2012

Elaboração: Autora

Através do comportamento das variáveis podemos identificar que existe um aumento da oferta e demanda de financiamentos imobiliários, seja para construção ou para aquisição. Neste momento, esse valor aparenta estar se estabilizando, após a forte tendência de alta sofrida entre 2009 e 2011. De 2011 para cá os valores não têm se alterado bruscamente, permanecendo num patamar aproximado.

A casa própria é o objetivo de boa parcela da população que mora de aluguel, porém raros cidadãos conseguem atingir este objetivo sem a utilização de um financiamento, tornando-se um instrumento obrigatório para o acesso à moradia própria e o aquecimento da indústria da construção civil, gerando a valorização do mercado imobiliário.

### 3.2. Os bairros com maior expansão por emissão de Habite-se/ m<sup>2</sup>

Ao construir ou reformar um imóvel dentro do território brasileiro, nenhum cidadão pode nele estabelecer residência até que seja aprovado seu habite-se na Prefeitura. O habite-se serve para garantir que o imóvel foi construído conforme havia sido inicialmente planejado, conforme autorizado pelo alvará de construção (documento também emitido pela Prefeitura, porém com finalidade de autorizar o projeto da obra), e que o mesmo está dentro das exigências quanto às regulamentações das concessionárias de água e energia elétrica, do

Corpo de Bombeiros, comprovando a correta funcionalidade das instalações hidráulicas, sanitárias, elétricas e de combate a incêndio.

Os dados de habite-se/m<sup>2</sup> emitidos entre 2009 e 2012 são compilados pela PMF mensalmente. Os valores fornecidos pela mesma se encontram disponíveis na Tabela 4, classificados de acordo com a divisão dos bairros que receberam as maiores liberações de Habite-se no ano de 2009. Nesta Tabela os bairros foram ordenados de acordo com o total de metros quadrados de Habite-se emitidos em cada um deles somando os anos em questão, podendo então, analisar quais bairros tiveram mais expansão dentro do município.

Na mesma, podemos ainda identificar qual a proporção de metros quadrados emitidos com habite-se em cada bairro em relação ao todo. Identificamos que o bairro do Itacorubi foi o que obteve maior crescimento, mais de 263 m<sup>2</sup>, tendo tido um grande crescimento entre os três primeiros anos, apesar de uma queda em 2012, sua participação no crescimento total foi de 10,78%. Já o bairro Centro foi o segundo que mais teve crescimento com um total de 249.151, representando 10,21% de expansão. O bairro que obteve um menor crescimento foi o José Mendes, localizado em uma região tipicamente de casas, sem estrutura para construções prediais.

No capítulo 4 será feito uma análise bairro a bairro dos 10 bairros que obtiveram maior crescimento na cidade.

**Tabela 4. Florianópolis: m² por bairro dos Habite-se emitido entre 2009-2012**

Bairro/ano	2009	2010	2011	2012*	Total cresciment o	Participação / Total
1. ITACORUBI	41.068,11	53.113,56	90.405,82	78.774,0	263.361,56	10,78%
2. CENTRO	73.430,35	71.789,12	42.909,83	61.021,7	249.151,07	10,21%
3. INGLESSES DO R. VERMELHO	59.086,22	85.275,52	67.445,20	25.008,0	236.815,03	9,70%
4. CANASVIEIRAS	55.602,27	70.070,27	69.005,50	40.114,5	234.792,58	9,62%
5. CAMPECHE	29.254,83	47.770,32	44.121,51	78.867,1	200.013,78	8,19%
6. TRINDADE	26.579,75	60.709,21	29.808,47	60.454,3	177.551,79	7,27%
7. SACO GRANDE	25.786,09	3.638,31	69.212,48	39.809,1	138.446,03	5,67%
8. CACHOEIRA DO BOM JESUS	26.729,63	24.177,77	66.821,72	9.394,06	127.123,18	5,21%
9. AGRONÔMICA	27.394,24	23.395,91	61.027,50	8.374,11	120.191,76	4,92%
10. COQUEIROS	48.325,76	27.706,44	23.250,32	3.644,39	102.926,91	4,22%
11. CÓRREGO GRANDE	38.861,80	12.343,69	12.562,67	9.494,63	73.262,79	3,00%
12. SANTO A. DE LISBOA	47.542,72	5.049,93	9.719,85	8.061,87	70.374,37	2,88%
13. LAGOA DA CONCEIÇÃO	13.184,54	9.160,87	27.154,46	12.088,8	61.588,76	2,52%
14. ESTREITO	18.044,40	31.343,62	5.951,44	-	55.339,46	2,27%
15. JOÃO PAULO	7.929,93	4.087,63	15.220,74	19.904,2	47.142,52	1,93%
16. CAPOEIRAS	15.936,85	20.572,67	5.957,31	-	42.466,83	1,74%
17. COSTEIRA DO PIRAJUBAÉ	21.325,08	7.953,84	7.771,75	-	37.050,67	1,52%
18. RIBEIRÃO DA ILHA	4.599,94	14.382,38	4.128,95	10.119,0	33.230,34	1,36%
19. JARDIM ATLÂNTICO	16.415,73	3.191,42	9.845,12	-	29.452,27	1,21%
20. SACO DOS LIMÕES	10.364,61	1.983,65	12.399,57	1.600,68	26.348,51	1,08%
21. SANTA MÔNICA	6.844,64	5.525,19	11.559,88	2.498,43	26.428,14	1,08%
22. ABRAÃO	374,73	113,01	426,16	15.824,0	16.737,94	0,69%
23. PÂNTANO DO SUL	5.962,23	2.012,02	5.238,47	724,97	13.937,69	0,57%
24. PANTANAL	5.076,53	1.530,20	3.299,02	2.456,76	12.362,51	0,51%
25. S.J. RIO VERMELHO	2.753,71	1.479,48	4.545,76	2.121,43	10.900,38	0,45%
26. BARRA DA LAGOA	1.012,69	3.724,65	1.564,87	584,48	6.886,69	0,28%
27. CANTO	486,91	210,44	6.196,37	-	6.893,72	0,28%
28. MONTE VERDE	-	3.345,89	149,5	1.356,48	4.851,87	0,20%
29. BOM ABRIGO	343,79	2.286,45	1.612,67	-	4.242,91	0,17%
30. COLONINHA	522,75	1.194,01	1.372,89	-	3.089,65	0,13%
31. RATONES	661,19	547,01	812,13	1.089,79	3.110,12	0,13%
32. ITAGUAÇU	964,49	-	2.075,24	-	3.039,73	0,12%
33. BALNEÁRIO	387,95	562,93	316,96	-	1.267,84	0,05%
34. JOSÉ MENDES	234,87	-	672,76	-	907,63	0,04%
<b>TOTAL</b>	<b>633.089,33</b>	<b>600.247,4</b>	<b>714.562,8 9</b>	<b>493.387,4</b>	<b>2.441.287,03</b>	<b>100,00%</b>

(\*) Até outubro de 2012

Fonte: PMF

Elaboração: Autora



A delimitação dos bairros foco deste trabalho ocorreu através da seleção dos 10 bairros com maior quantidade de Habite-se emitido por m<sup>2</sup> entre 2009 e outubro de 2012. Os bairros escolhidos, pela ordem decrescente foram: Itacorubi, Centro, Ingleses do Rio Vermelho, Canasvieiras, Campeche, Trindade, Saco Grande, Cachoeira do Bom Jesus, Agrônômica e Coqueiros, os quais tiveram entre 263.361,56 a 102.926,91 m<sup>2</sup> de Habite-se emitidos.

## **CAPITULO IV. PANORAMA DO MERCADO IMOBILIÁRIO EM FLORIANÓPOLIS: BAIRROS DE MAIOR VALORIZAÇÃO**

### **4.1 Valorização imobiliária e crescimento acelerado da população urbana**

O crescimento acelerado da população urbana brasileira nos últimos 40 anos gerou diversos problemas infraestruturais nas cidades, consequência do fato de que os investimentos nesse setor não se propagaram com a mesma velocidade que o crescimento populacional, formando então, as favelas. Valladares (1990, p. 14) explica que a favela é a expressão de um modelo de desenvolvimento econômico ocorrido de forma desigual, marcado por uma urbanização ocorrida de forma abundantemente acelerada, a qual prevaleceu no Brasil após os anos 1930. A favela é uma consequência comum ocorrida após um crescimento concentrado em determinada região sem que a mesma possua espaço e organização para suportar essa situação. Tavares (1979) explica que é uma consequência da modernização conservadora que acaba por pressionar grandes contingentes humanos a habitar nas cidades de maior porte, obrigando-os a optar pelas localizações menos favorecidas e até de maior perigo da região habitada. Com essa falta de estrutura e consequente favelização aparecem problemas como o desmatamento - que pode vir a causar a erosão, a inundação – consequência de descartes feitos em rios de forma inadequada, pela falta da coleta de lixo, rede de tratamento de esgoto. Borges (1997) explica inclusive a consequência psicológica dessa favelização, que é o momento que uma pessoa favelizada começa a acreditar que não têm “direito de ter direitos”.

A partir do ponto de crescimento e ocupação do espaço que Arendit (1993) explica sobre o fenômeno do vazio urbano, situação na qual é criado um local sem habitantes ou residências, destinado exclusivamente ao aguardo da valorização territorial. Isso acaba por tornar os espaços financeiramente inacessíveis à maior parte da população. Essas regiões, acabam por atrair pessoas de renda menor para fazerem serviços nessa região, e na impossibilidade de residir no bairro, acabam por ocupar áreas irregulares, criando as favelas. É sabido também, que a especulação imobiliária feita intencionalmente acaba por afetar um município em três aspectos muito importantes, sendo eles:

- a) Altos custos de construção;
- b) Custos de reprodução da força de trabalho que garantem os piores lugares para a população de baixa renda residir e;

c) Altos custos de urbanização (CAMPANÁRIO, 1984).

#### 4.2 Critérios localizacionais e variação no preço das terras nas áreas urbanas

Singer (1979) esclarece que nas áreas urbanas a variação no preço das terras é elevada, ocorrendo devido aos itens localizacionais, como transporte, tratamento de água e esgoto, institutos de educação, comércio, entre outros. Além disso, existe também o prestígio social, que Singer explica como sendo “decorrente da tendência dos grupos mais ricos de se segregar do resto da sociedade e da aspiração dos membros da classe média de ascender socialmente” (SINGER, 1979: 27).

A associação entre a especulação imobiliária e a natureza é o foco dos empreendimentos de maior valor na atualidade. Em Nova Iorque, a especulação imobiliária no entorno do Central Park se apropria da natureza para expandir os valores, causando uma superlotação da região próxima. No Plano de *Riverside de 1966*, Illinois (EUA), a *Riverside Improvement Company* já fazia menção ao encanto da natureza próxima como sendo um item de valorização imobiliária da região (CAPEL, 2002).

Na revista *Mercato Immobiliare* (2012, p.74) Marina Vasconcelos Santana relata que “o arquiteto deve ter em mente que, ao projetar, deve relacionar o clima e o ser humano, tirar partido das condições climáticas para criar uma arquitetura confortável e eficiente”, além do que deve-se pensar sobre a economia que se têm ao projetar imóveis com arquitetura bioclimática (arquiteturas que utilizem da natureza em seu proveito), podendo chegar a 50% em imóveis novos, e 30% se for efetuada uma readequação no imóvel.

Munford (1998) diz que o desejo de utilizar cada metro quadrado do espaço existente, obtendo um lucro mais elevado, fez com que fossem reduzidos os espaços e mesmo em lugares muito valorizados, perdesse muito em conforto e qualidade de vida para economizar espaços, possibilitando a construção de um maior número de residências em um mesmo local. Atualmente já é possível encontrar empreendimentos de alto padrão com plantas de 50 m<sup>2</sup>. A situação que não agrada aos clientes é o fato de o preço não ter sido reduzido de maneira proporcional.

Os cidadãos de Florianópolis vêm passando cada vez mais por um problema que antes só era presenciado nas maiores capitais brasileiras, a deficiência da mobilidade urbana. O arquiteto Roberto Simon expôs em sua entrevista à *Revista Mercato Immobiliare* (2012) sua

concordância com a problemática causada por esse tema, ressaltando o conceito da mobilidade urbana sustentável, a qual se proporciona o acesso amplo e democrático ao espaço urbano de forma ecologicamente sustentável.

### **4.3 Os preços de mercado, valor venal e a valorização imobiliária por bairro de Florianópolis**

A análise da valorização imobiliária para se identificar os preços de mercado foi impedida de ocorrer com base nos valores dos IPTUs cobrados dos imóveis pela PMF, já que o IPTU é baseado no valor venal do imóvel que não segue uma linha de expansão de preços semelhante aos valores dos imóveis no mercado, por não existir uma correlação direta entre valor de mercado e valor venal do imóvel.

Uma opção viável foi pesquisar na Biblioteca Pública de Santa Catarina (BPSC), onde fica localizado um acervo com as edições históricas dos jornais da região. Alguns dos jornais possuem classificados recentes de imóveis, e ao efetuar a coleta de preços de imóveis torna-se possível compará-los entre si e tirar conclusões pertinentes ao estudo. O jornal analisado foi o Jornal Diário Catarinense, que apresenta caderno de classificados às terças-feiras, quintas-feiras e sábados.

Dessa forma procedendo, a pesquisa sobre os preços de mercado foi realizada com base em imóveis anunciados neste jornal da região no ano de 2009, excetuando na busca, os meses da temporada de verão, pesquisando somente os meses de maio, junho, outubro e novembro, evitando assim a ocorrência de uma sobrevalorização, passível de ocorrer em períodos de alta temporada.

A busca objetivava de início identificar a metragem do imóvel para realizar comparações de preços através desse critério. Todavia esta informação não é publicada em anúncios de jornais. Uma alternativa foi a busca dos imóveis identificando a quantidade existente de dormitórios, suíte e vagas na garagem, tornando possível a realização de comparações.

O bairro Cachoeira do Bom Jesus apresentou uma particularidade: não possuía imóveis suficientes à venda através dos anúncios do jornal no ano de 2009, foi encontrado um total de 16 imóveis, podendo já concluir, como uma região com mercado desaquecido.

Os dados do ano de 2012 foram retirados em sites na internet, consultando os imóveis atualmente à venda. Os sites consultados foram: o “imovelweb”, e os das imobiliárias “Regente Imóveis” e “Brognoli”. A metodologia de tabulação foi a mesma de 2009, considerando o preço dos imóveis junto com número de quartos, suítes e garagens.

Visando a comparabilidade dos imóveis, foi considerada a ocorrência de inflação no preço dos imóveis do ano de 2009, deflacionando assim os preços para os dias atuais. O deflator utilizado foi o Índice Geral de Preços–Mercado (IGP-M), índice empregado para o cálculo do reajuste dos preços dos alugueis, tomando por base os valores identificados em 2010, 2011 e 2012.

Abaixo se apresenta uma tabela com as médias dos valores por imóvel e por quarto possibilitando a comparação:

**Tabela 5. Florianópolis: preço médio efetivo dos imóveis por bairro - 2012 e 2009**

Bairro	Valores 2012		Valor 2009 corrigido (IGP-M)	
	Preço médio (R\$)	Preço Médio/Quarto (R\$)	Preço médio (R\$)	Preço Médio/Quarto (R\$)
Agronômica	473.215,45	182.947,72	477.552,09	163.674,69
Cachoeira Bom Jesus	604.100,00	191.160,00	537.629,00	197.241,77
Campeche	465.420,00	179.668,33	299.259,31	119.372,39
Canasvieiras	300.635,00	146.880,00	250.372,58	130.312,52
Centro	452.150,00	181.116,67	525.063,49	156.464,63
Coqueiros	606.400,00	209.741,67	304.030,89	123.328,07
Ingleses	238.650,00	122.925,00	210.988,13	102.597,53
Itacorubi	493.801,55	193.109,68	326.328,30	131.620,12
Saco Grande	442.873,40	166.702,80	400.846,18	139.741,86
Trindade	429.615,00	182.819,17	258.624,56	115.079,70

Fonte: Imovelweb; Regente Imoveis; Brognoli; Jornal Diário Catarinense

Elaboração: Autora

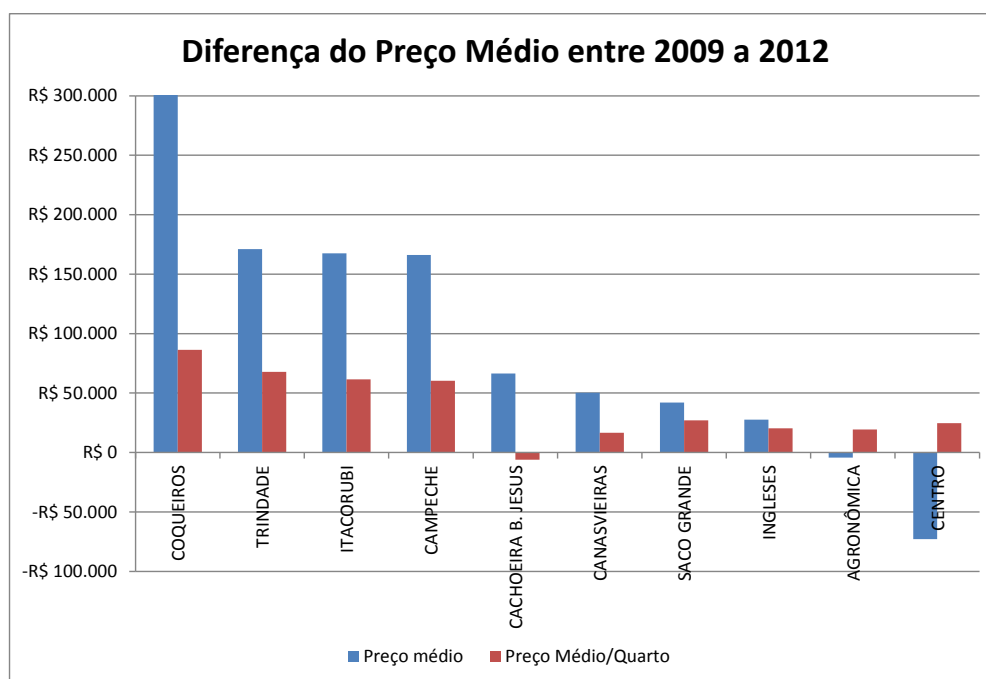
Através da Tabela acima é possível visualizar que somente dois bairros tiveram diminuição nos valores efetivos nesse período, Agronômica e Centro. É possível também, identificar que os bairros do Campeche, Coqueiros, Itacorubi e Trindade foram os bairros que tiveram uma grande valorização efetiva de preço. Abaixo foi feita uma Tabela 6 e gráfico 5 com a diferença dos valores desses anos, facilitando a visualização.

**Tabela 6. Florianópolis: diferença de preço dos imóveis por bairro - 2012 e 2009**

Bairro	Diferença entre 2012 e 2009	
	Preço médio (R\$)	Preço Médio/Quarto (R\$)
Coqueiros	302.369,11	86.413,60
Trindade	170.990,45	67.739,47
Itacorubi	167.473,25	61.489,56
Campeche	166.160,70	60.295,94
Cachoeira B. Jesus	66.471,00	- 6.081,77
Canasvieiras	50.262,43	16.567,48
Saco Grande	42.027,22	26.960,94
Inglese	27.661,88	20.327,47
Agronômica	- 4.336,64	19.273,03
Centro	- 72.913,49	24.652,04

Fonte: Imovelweb; Regente Imoveis; Brognoli; Jornal Diário Catarinense

Elaboração: Autora

**Gráfico 5. Florianópolis: diferença de preço dos imóveis por bairro - 2012 e 2009**

Fonte: Imovelweb; Regente Imoveis; Brognoli; Jornal Diário Catarinense

Elaboração: Autora

Na sequência, realiza-se uma exposição da situação dos preços de mercado dos imóveis em cada bairro pesquisado de Florianópolis, abrindo os preços médios de cada região e apresentando os resultados de cada um deles, além de destacar alguns elementos da história e cultura de cada bairro com base na pesquisa dos sites “históriadeflorianópolis” e o “guiafloripa”, portais que apresentam dados e informações sobre todos os bairros da cidade de Florianópolis.

#### 4.4 Preço dos imóveis na Agronômica região da residência oficial do Governador

O Bairro da Agronômica leva este nome devido à instalação da Associação dos Engenheiros Agrônomos neste bairro. A residência oficial do Governador do Estado de Santa Catarina fica alocada na mesma região, levando o nome de palácio da Agronômica. Abaixo se encontram as tabelas com os dados de preços nominais dos imóveis no bairro nos anos de 2009 e 2012.

**Tabela 7. Valor dos imóveis na Agronômica – 2009**

<b>Agronômica</b>	<b>Preço (R\$)</b>	<b>Dormitórios</b>	<b>Suíte</b>	<b>Vagas Garagem</b>
Imóvel 1	780.000,00	3	1	2
Imóvel 2	780.000,00	3	1	2
Imóvel 3	700.000,00	4	2	2
Imóvel 4	595.000,00	3	1	1
Imóvel 5	485.000,00	3	1	1
Imóvel 6	483.000,00	3	1	1
Imóvel 7	450.000,00	3	1	2
Imóvel 8	410.000,00	3	1	1
Imóvel 9	380.000,00	3	1	1
Imóvel 10	360.000,00	3	3	2
Imóvel 11	330.000,00	3	1	2
Imóvel 12	330.000,00	3	1	1
Imóvel 13	315.000,00	3	1	1
Imóvel 14	280.000,00	2	1	1
Imóvel 15	199.000,00	3	1	1
Imóvel 16	198.000,00	3	1	1
Imóvel 17	180.000,00	3	1	1
Imóvel 18	160.000,00	3	1	1
Imóvel 19	129.000,00	2	0	1
Imóvel 20	93.000,00	1	0	1

Fonte: Jornal Diário Catarinense

Elaboração: Autora

Na pesquisa feita referente ao ano de 2009, Tabela 7, foram encontrados imóveis com preços nominais variando entre R\$ 93.000 um valor baixo, apesar de ser um imóvel de um quarto.

No ano de 2012 é possível identificar também um imóvel de 1 quarto no mesmo bairro, porém neste ano o imóvel está sendo vendido pelo preços R\$ 180.000,00. Praticamente o dobro do preço de três anos antes. Já o preço máximo em 2009 era de R\$ 780.000,00 e em 2012 esse valor subiu para R\$ 1.100.000,00.

**Tabela 8. Valor dos imóveis na Agronômica – 2012**

Agronômica	Preço (R\$)	Dormitórios	Suíte	Garagem
Imóvel 1	1.100.000,00	4	2	2
Imóvel 2	950.000,00	4	3	2
Imóvel 3	750.000,00	4	1	2
Imóvel 4	690.000,00	3	1	1
Imóvel 5	690.000,00	3	1	2
Imóvel 6	636.000,00	2	1	2
Imóvel 7	492.088,00	3	1	2
Imóvel 8	475.113,00	3	1	0
Imóvel 9	440.000,00	2	1	1
Imóvel 10	400.000,00	3	1	1
Imóvel 11	395.000,00	2	1	1
Imóvel 12	360.000,00	3	1	1
Imóvel 13	355.108,00	2	1	1
Imóvel 14	350.000,00	3	1	1
Imóvel 15	290.000,00	2	0	2
Imóvel 16	235.000,00	2	0	1
Imóvel 17	230.000,00	2	1	3
Imóvel 18	226.000,00	1	0	1
Imóvel 19	220.000,00	2	0	0
Imóvel 20	180.000,00	1	0	1

Fonte: Imovelweb; Regente Imoveis; Brognoli

Elaboração: Autora

O Bairro da Agronômica já apresentava valorização efetiva constante anterior ao período incluído na pesquisa, principalmente na região da avenida localizada em frente ao mar, região mais valorizada do bairro. Os prédios mais recentes da região estão sendo



construídos com conceitos luxuosos e contam com completa área de lazer, focando a população de classe alta. Poucas são as casas encontradas nessa região, predominantemente predial.

Do ano de 2009 para 2012 ocorreu uma leve queda na média dos preços dos imóveis de R\$ 4.336,64, e houve uma alta no preço médio por quarto de R\$ 19.273,03, essa informação é explicado pelo fato de os imóveis da região deixarem de ter predominantemente 3 quartos (80% em 2009), para serem construídos com mais ou menos quartos, como mostra a pesquisa de 2012, que resultou em 75% dos imóveis com 2 ou 3 quartos, e 25% com 1 ou 4 quartos.

Abaixo podemos ver uma comparação percentual da diferença dos preços entre os anos de 2009 e 2012, no caso de preço médio do imóvel e preço médio por quarto.

**Tabela 9. Diferença Média de valores dos imóveis na Agronômica - 2012/2009**

Bairro	Diferença Preço Médio	Diferença Preço/Quarto
Agronômica	-1%	12%

Fonte: Imovelweb; Regente Imoveis; Brognoli; Jornal Diário Catarinense

Elaboração: Autora

#### **4.5 Preço dos imóveis na Cachoeira do Bom Jesus no extremo Norte da Iha**

O bairro Cachoeira do Bom Jesus recebe este nome devido a uma cachoeira que existe no Morro do Bom Jesus, que era utilizada como referência do local, dando nome ao mesmo.

Abaixo se encontram tabelas com os dados de preços nominais dos imóveis no bairro nos anos de 2009 e 2012.

**Tabela 10. Valor dos imóveis na Cachoeira do Bom Jesus – 2009**

Cachoeiro do Bom Jesus	Preço (R\$)	Dormitórios	Suíte	Vagas Garagem
Imóvel 1	950.000,00	4	2	0
Imóvel 2	645.000,00	3	0	2
Imóvel 3	600.000,00	3	0	2
Imóvel 4	570.000,00	4	2	0
Imóvel 5	550.000,00	3	1	2
Imóvel 6	530.000,00	2	1	1
Imóvel 7	528.000,00	4	1	2
Imóvel 8	410.000,00	3	1	2
Imóvel 9	410.000,00	3	1	2
Imóvel 10	320.000,00	3	0	0
Imóvel 11	270.000,00	2	1	0
Imóvel 12	247.000,00	2	1	1
Imóvel 13	150.000,00	1	0	1
Imóvel 14	135.000,00	1	0	1
Imóvel 15	135.000,00	2	0	1

Fonte: Jornal Diário Catarinense

Elaboração: Autora

Conforme é possível identificar nas tabelas 10 e 11, no ano de 2009 os preços dos imóveis variaram entre R\$ 135.000,00 e R\$ 950.000,00, já no ano de 2012 os preços variaram entre R\$ 240.000,00 e R\$ 1.050.000,00.

Podemos notar que houve um crescimento no preço nominal, porém não muito obteve um crescimento considerável.

Na Cachoeira do Bom Jesus o evento imobiliário ocorrido foi o inverso do acontecido na Agrônômica, o valor efetivo médio dos imóveis teve uma expansão de R\$ 66.471,00 e já a média por quarto teve uma queda de R\$ 6.081,77.

Essa alteração de valor se deu pelo aumento de imóveis com três ou mais quartos. Em 2009, 40% dos imóveis tinham no máximo 2 quartos, dado que cai para 20% dos imóveis em 2012.

**Tabela 11. Valor dos imóveis na Cachoeira do Bom Jesus – 2012**

<b>Cachoeira do Bom Jesus</b>	<b>Preço (R\$)</b>	<b>Dormitórios</b>	<b>Suíte</b>	<b>Garagem</b>
Imóvel 1	1.200.000,00	4	4	2
Imóvel 2	1.151.000,00	5	5	4
Imóvel 3	1.050.000,00	3	1	2
Imóvel 4	750.000,00	3	1	2
Imóvel 5	750.000,00	4	2	2
Imóvel 6	740.000,00	3	2	2
Imóvel 7	730.000,00	3	1	4
Imóvel 8	700.000,00	4	3	2
Imóvel 9	600.000,00	4	3	2
Imóvel 10	595.000,00	2	2	0
Imóvel 11	460.000,00	3	2	0
Imóvel 12	450.000,00	3	1	2
Imóvel 13	440.000,00	3	1	0
Imóvel 14	430.000,00	3	0	2
Imóvel 15	395.000,00	3	1	1
Imóvel 16	390.000,00	3	3	3
Imóvel 17	389.000,00	2	2	0
Imóvel 18	350.000,00	4	1	2
Imóvel 19	272.000,00	2	1	1
Imóvel 20	240.000,00	2	1	1

Fonte: Imovelweb; Regente Imoveis; Brognoli

Elaboração: Autora

Abaixo podemos ver uma comparação percentual da diferença dos preços entre os anos de 2009 e 2012, no caso de preço médio do imóvel e preço médio por quarto.

**Tabela 12. Diferença Média de valores dos imóveis no bairro Cachoeira do Bom Jesus - 2012/2009**

<b>Bairro</b>	<b>Diferença Preço Médio</b>	<b>Diferença Preço/Quarto</b>
Cachoeira Bom Jesus	12%	-3%

Fonte: Imovelweb; Regente Imoveis; Brognoli; Jornal Diário Catarinense.

Elaboração: Autora

Na tabela 12 podemos visualizar que houve um crescimento efetivo no preço médio dos imóveis como um todo de 12 pontos percentuais, já no preço dividido pelos quartos possuídos no imóvel ocorreu uma redução do preço de três pontos percentuais.

Na tabela 13 abaixo, podemos identificar que houve uma mudança na quantidade padrão de quartos da região, facilitando o entendimento da alteração nos preços dos imóveis por quartos.

**Tabela 13. Quantidade de quartos na Cachoeira do Bom Jesus – 2009 e 2012**

Quantidade de quartos	1	2	3	4	5
2009	13,3%	26,7%	40%	20%	0%
2012	0%	20%	50%	25%	5%

Fonte: Imovelweb; Regente Imoveis; Brognoli; Jornal Diário Catarinense.

Elaboração: Autora

Conforme apresentado na tabela 13, a quantidade de quartos por imóvel ampliou bastante. Em 2009, cerca de 40% dos imóveis negociados possuíam até dois quartos, e somente 60% dos imóveis possuíam três quartos ou mais.

Já na pesquisa do ano de 2012, somente 20% dos imóveis encontrados possuíam até dois quartos, metade da quantidade encontrada na pesquisa de 2009, e 80% deles possuíam três ou mais quartos.

Ao aumentar o número de quartos dos imóveis, é natural que o preço do imóvel tenha uma redução, caso a expansão do preço total do mesmo não seja muito elevada.

#### **4.6 Preço dos imóveis no Campeche região da planície Leste**

O Campeche é um bairro que foi desmembrado do bairro Lagoa da Conceição em 1995. Os historiadores afirmam que o bairro recebe esse nome devido a um vegetal chamado pau-campeche (*Hematoxylon campechianum*) da família das *Fabaceae*, utilizada como planta medicinal e para tinturaria. Essa planta foi muito procurada no início da colonização, assim como ocorreu com o pau-brasil, que era de extremo interesse por parte dos Portugueses.

Abaixo se encontram tabelas com os dados de preços nominais dos imóveis no bairro Campeche nos anos de 2009 e 2012.

**Tabela 14. Valor dos imóveis no Campeche – 2009**

Campeche	Preço (R\$)	Dormitórios	Suíte	Garagem
Imóvel 1	900.000,00	3	0	4
Imóvel 2	580.000,00	2	1	0
Imóvel 3	395.000,00	2	1	0
Imóvel 4	300.000,00	3	3	2
Imóvel 5	300.000,00	3	3	2
Imóvel 6	250.000,00	3	1	0
Imóvel 7	244.000,00	3	1	0
Imóvel 8	190.000,00	2	0	0
Imóvel 9	182.000,00	2	1	0
Imóvel 10	170.000,00	3	0	2
Imóvel 11	170.000,00	3	2	0
Imóvel 12	165.000,00	3	0	1
Imóvel 13	160.000,00	3	0	0
Imóvel 14	155.000,00	3	0	2
Imóvel 15	144.000,00	2	0	0
Imóvel 16	135.000,00	2	1	1
Imóvel 17	125.000,00	2	1	1
Imóvel 18	120.000,00	2	0	0
Imóvel 19	90.000,00	3	0	4
Imóvel 20	89.000,00	2	0	0

Fonte: Jornal Diário Catarinense.

Elaboração: Autora

É identificável pelas tabelas 14 e 15, referente aos anos de 2009 e 2012, que os preços máximos dos imóveis não sofreram muita alteração, tendo caído de R\$ 900.000,00 para R\$ 860.000,00, porém os preços dos imóveis mais baixos tiveram uma valorização grande, passando de R\$ 89.000,00 para R\$ 240.000,00, uma ampliação de 269%, possibilitando uma valorização média alta.

**Tabela 15. Valor dos imóveis no Campeche – 2012**

Campeche	Preço (R\$)	Dormitórios	Suíte	Garagem
Imóvel 1	860.000,00	3	1	2
Imóvel 2	848.000,00	4	2	2
Imóvel 3	760.000,00	4	1	2
Imóvel 4	680.000,00	3	1	2
Imóvel 5	670.000,00	2	2	2
Imóvel 6	500.000,00	3	1	1
Imóvel 7	450.000,00	3	1	1
Imóvel 8	450.000,00	4	2	2
Imóvel 9	440.000,00	2	1	1
Imóvel 10	413.000,00	2	1	2
Imóvel 11	398.000,00	3	1	1
Imóvel 12	390.000,00	3	1	1
Imóvel 13	381.600,00	2	1	2
Imóvel 14	349.800,00	2	1	1
Imóvel 15	330.000,00	2	1	1
Imóvel 16	320.000,00	2	1	1
Imóvel 17	318.000,00	2	1	1
Imóvel 18	260.000,00	2	1	1
Imóvel 19	250.000,00	2	0	1
Imóvel 20	240.000,00	2	1	1

Fontes: Imovelweb; Regente Imoveis; Imobiliária Brognoli

Elaboração: Autora

A Tabela 16 nos mostra que no bairro do Campeche o preço efetivo médio teve um acréscimo de 56%, representando uma valorização de R\$ 166.160,70 do ano de 2009 para 2012, e já o preço médio por quarto teve uma expansão de R\$ 60.295,94 representando 51% de valorização no mesmo período.

**Tabela 16. Diferença Média de valores dos imóveis no bairro do Campeche – 2012/2009**

Bairro	Diferença Preço Médio	Diferença Preço/Quarto
Campeche	56%	51%

Fontes: Imovelweb; Regente Imoveis; Imobiliária Brognoli; Jornal Diário Catarinense

Elaboração: Autora

Conforme a tabela 17, no ano de 2009 55% dos imóveis estudados possuíam três quartos e os outros 45% possuíam dois quartos, sem apresentar nesse momento, imóveis de um ou quatro quartos.

No ano de 2012 já foi possível visualizar uma maior variação da quantidade de quartos dos imóveis, sendo que 55% desses possuem dois quartos, 30% possuem três quartos e 15% possuem quatro quartos.

**Tabela 17. Quantidade de quartos no Campeche – 2009 e 2012**

<b>Quantidade de quartos</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>
2009	0%	55%	45%	0%	0%
2012	0%	55%	30%	15%	0%

Fontes: Imovelweb; Regente Imóveis; Imobiliária Brognoli; Jornal Diário Catarinense

Elaboração: Autora

A baixa diferença da valorização por quarto e do imóvel como um todo se deu pelo imóvel ter sofrido uma diferenciação muito pequena na quantidade de quartos. Em ambos os anos estudados, 55% dos imóveis possuíam até dois quartos, e 45% possuíam três ou mais quartos.

#### **4.7 Preço dos imóveis em Canasvieiras no Norte da Ilha**

O nome Canasvieiras remete ao bairro e à praia localizados no norte da ilha de Santa Catarina. O bairro é autossustentável com um comércio bastante diversificado à disposição de sua população.

A explicação mais aceita historicamente para o surgimento do nome Canasvieiras, seria o fato de uma espécie de cana-de-açúcar, a "cana-viera", ter sido bastante cultivada na região. E de fato, a praia é identificada como "Praia Cana Vieiras" num mapa de 1786, segundo o site "historiadeflorianopolis".

Abaixo se encontram tabelas com os dados de preços nominais dos imóveis no bairro nos anos de 2009 e 2012.

**Tabela 18. Valor dos imóveis em Canasvieiras – 2009**

Canasvieiras	Preço (R\$)	Dormitórios	Suíte	Garagem
Imóvel 1	460.000,00	3	1	2
Imóvel 2	350.000,00	4	4	0
Imóvel 3	320.000,00	3	1	1
Imóvel 4	290.000,00	3	1	2
Imóvel 5	280.000,00	2	1	1
Imóvel 6	247.000,00	3	1	1
Imóvel 7	220.000,00	1	1	1
Imóvel 8	195.000,00	2	1	1
Imóvel 9	185.000,00	2	1	1
Imóvel 10	180.000,00	2	0	1
Imóvel 11	168.000,00	1	0	1
Imóvel 12	157.000,00	2	1	1
Imóvel 13	150.000,00	2	0	1
Imóvel 14	139.000,00	2	0	1
Imóvel 15	139.000,00	2	0	1
Imóvel 16	135.000,00	2	0	0
Imóvel 17	110.000,00	1	0	1
Imóvel 18	105.000,00	1	0	1
Imóvel 19	90.000,00	1	0	0
Imóvel 20	85.000,00	1	0	0

Fonte: Jornal Diário Catarinense.

Elaboração: Autora

Conforme visto nas tabelas 18 e 19, Canasvieiras foi um bairro que sofreu grande valorização. Em 2009 era possível comprar um apartamento na região com apenas 85 mil reais, esse valor, em 2012 subiu para 140 mil reais.

Os preços máximos encontrados variaram pouco, de 460 mil reais para 475 mil reais, a diferença maior foi pelo fato de no ano de 2012 os imóveis se aproximarem mais do preço máximo, situação diferente da ocorrida em 2009.

O preço médio efetivo dos imóveis de Canasvieiras sofreu um aumento de R\$ 50.262,43, representando 20% no período de 2009 para 2012, já o preço médio por quarto teve um aumento efetivo de R\$ 16.567,48 representando 13% no período, conforme tabela 20.



Essa valorização não tão alta nos remete à trajetória de Canasvieiras ao longo dos anos anteriores a 2009.

**Tabela 19. Valor dos imóveis em Canasvieiras - 2012**

Canasvieiras	Preço (R\$)	Dormitórios	Suíte	Garagem
Imóvel 1	475.000,00	3	1	2
Imóvel 2	450.000,00	2	1	2
Imóvel 3	445.200,00	2	1	1
Imóvel 4	430.000,00	3	1	2
Imóvel 5	400.000,00	2	1	1
Imóvel 6	400.000,00	3	1	1
Imóvel 7	390.000,00	3	0	3
Imóvel 8	320.000,00	2	1	1
Imóvel 9	320.000,00	2	0	1
Imóvel 10	307.500,00	3	0	2
Imóvel 11	295.000,00	2	0	2
Imóvel 12	290.000,00	2	1	1
Imóvel 13	260.000,00	2	0	1
Imóvel 14	225.000,00	2	0	1
Imóvel 15	195.000,00	2	0	2
Imóvel 16	180.000,00	1	0	1
Imóvel 17	180.000,00	1	0	1
Imóvel 18	170.000,00	1	0	0
Imóvel 19	140.000,00	2	0	0
Imóvel 20	140.000,00	2	0	1

Fonte: Imovelweb; Regente Imoveis; Brognoli

Elaboração: Autora

Canasvieiras é a praia mais visada pelos turistas argentinos, além de, por ser uma praia com grande extensão de areia e fácil acesso, também ser muito frequentada pelos Florianopolitanos. Toda essa visibilidade gera como consequência uma expansão no interesse de compra de imóveis na região.

**Tabela 20. Diferença Média de valores dos imóveis no bairro de Canasvieiras – 2012/2009**

Bairro	Diferença Preço Médio	Diferença Preço/Quarto
Canasvieiras	20%	13%

Fontes: Imovelweb; Regente Imoveis; Imobiliária Brognoli; Jornal Diário Catarinense

Elaboração: Autora

O boom imobiliário efetivamente ocorreu, porém isso ocorreu anterior ao ano de 2009, não podendo ser analisado neste estudo. A valorização que ocorreu entre os anos de 2009 e 2012 foi uma valorização natural em um mercado em valorização, mas se comparado aos outros anos do mesmo, foi uma valorização mais baixa.

#### **4.8 Preço dos imóveis no Centro de Florianópolis**

O Centro de Florianópolis concentra o maior número de pontos turísticos não naturais da cidade de Florianópolis. Parte da Avenida Beiramar Norte é localizada no centro e é um dos locais mais luxuosos e de fácil acesso para se viver.

Essa valorização, em especial, não é turística e sim residencial. Isso se ocorre devido ao fato da união entre a natureza (praia e mar) com a proximidade do centro de compras e centro financeiro da cidade.

O primeiro shopping center da cidade, o Beiramar Shopping, foi construído no centro. O local onde o mesmo foi construído era, até 1993, o campo de futebol do Avaí Futebol Clube, um dos clubes de futebol profissional da cidade.

O campo foi comprado e em troca foi dado um terreno maior, próximo ao aeroporto, para a construção do novo estádio.

No bairro Central da cidade de Florianópolis as variações nominais foram maiores.

A faixa de valores de imóveis no ano de 2009 ficava entre R\$ 77.000,00 e R\$ 760.000,00, já no ano de 2012 esse valor subiu para R\$ 165.000,00 a R\$ 920.000,00.

Abaixo se encontram tabelas 21 e 22 com os dados de preços nominais dos imóveis no bairro nos anos de 2009 e 2012.

**Tabela 21. Valor dos imóveis no Centro - 2009**

Centro	Preço (R\$)	Dormitórios	Suíte	Garagem
Imóvel 1	760.000,00	4	2	2
Imóvel 2	695.000,00	3	1	2
Imóvel 3	690.000,00	4	4	2
Imóvel 4	600.000,00	4	2	3
Imóvel 5	598.000,00	4	2	2
Imóvel 6	565.000,00	4	1	2
Imóvel 7	560.000,00	4	3	2
Imóvel 8	560.000,00	4	2	2
Imóvel 9	550.000,00	3	1	1
Imóvel 10	550.000,00	4	1	2
Imóvel 11	469.000,00	3	1	1
Imóvel 12	445.000,00	4	4	2
Imóvel 13	320.000,00	3	1	1
Imóvel 14	270.000,00	4	0	0
Imóvel 15	220.000,00	3	0	1
Imóvel 16	150.000,00	2	0	1
Imóvel 17	150.000,00	2	0	0
Imóvel 18	90.000,00	2	1	1
Imóvel 19	80.000,00	1	0	0
Imóvel 20	77.000,00	1	0	0

Fontes: Jornal Diário Catarinense

Elaboração: Autora

Ao realizar uma análise dos valores efetivos, vemos que os imóveis do centro estão enfrentando uma situação de deflação.

Sua valorização já chegou à um limite devido ao fato de uma enorme valorização antes do período estudado. Na tabela 23 abaixo o entendimento é facilitado.

**Tabela 22. Valor dos imóveis no Centro – 2012**

Centro	Preço (R\$)	Dormitórios	Suíte	Garagem
Imóvel 1	920.000,00	3	1	2
Imóvel 2	850.000,00	4	2	2
Imóvel 3	700.000,00	4	1	2
Imóvel 4	690.000,00	3	1	1
Imóvel 5	680.000,00	2	1	1
Imóvel 6	600.000,00	2	1	1
Imóvel 7	583.000,00	2	1	1
Imóvel 8	490.000,00	3	1	1
Imóvel 9	470.000,00	2	1	1
Imóvel 10	465.000,00	3	1	1
Imóvel 11	400.000,00	3	1	0
Imóvel 12	375.000,00	3	1	3
Imóvel 13	340.000,00	3	0	2
Imóvel 14	280.000,00	3	1	0
Imóvel 15	230.000,00	2	0	0
Imóvel 16	220.000,00	3	0	0
Imóvel 17	215.000,00	2	0	0
Imóvel 18	185.000,00	1	1	1
Imóvel 19	185.000,00	1	0	0
Imóvel 20	165.000,00	2	0	0

Fonte: Imovelweb; Regente Imoveis; Brognoli

Elaboração: Autora

A média de preços no Centro obteve uma deflação de R\$ 72.913,49, que significa uma redução de 14%, conforme a tabela 23.

**Tabela 23. Diferença Média de valores dos imóveis no Centro – 2012/2009**

Bairro	Diferença Preço Médio	Diferença Preço/Quarto
Centro	-14%	16%

Fontes: Imovelweb; Regente Imoveis; Imobiliária Brognoli; Jornal Diário Catarinense

Elaboração: Autora

Já ao analisarmos a média por quarto, houve uma valorização de R\$ 24.652,04, que representa um aumento de 16%. Considerando que os imóveis identificados no ano de 2009

possuíam um número maior de quartos que os imóveis compilados do ano de 2012 é natural que o preço médio por quarto tenha tido esse crescimento, que não é real.

Abaixo podemos ver melhor essa mudança de característica da quantidade de quartos dos imóveis.

**Tabela 24. Valor no Centro por número de quartos –2009 e 2012**

<b>Nº de Quartos\ Ano</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>
<b>2009</b>	10%	15%	25%	50%
<b>2012</b>	10%	35%	45%	10%

Fontes: Imovelweb; Regente Imóveis; Imobiliária Brognoli; Jornal Diário Catarinense

Elaboração: Autora

#### **4.9 Preço dos imóveis em Coqueiros na região continental**

O bairro Coqueiros fica localizado na região continental da cidade. O mesmo possui algumas praias, porém as mesmas não são próprias para banho devido a sua balneabilidade ruim.

O bairro é muito conhecido por sua via gastronômica, seus restaurantes e bares, localizados à beira do mar, e que agradam a população da região como um todo por se encantarem com seu visual.

Abaixo se encontram tabelas com os dados de preços nominais dos imóveis no bairro nos anos de 2009 e 2012.

**Tabela 25. Valor dos imóveis em Coqueiros - 2009**

Coqueiros	Preço (R\$)	Dormitórios	Suíte	Garagem
Imóvel 1	375.000,00	3	1	2
Imóvel 2	375.000,00	3	1	2
Imóvel 3	290.000,00	3	1	1
Imóvel 4	290.000,00	3	1	1
Imóvel 5	280.000,00	3	1	2
Imóvel 6	263.327,00	3	3	2
Imóvel 7	260.000,00	3	1	1
Imóvel 8	250.000,00	2	1	1
Imóvel 9	250.000,00	3	1	1
Imóvel 10	250.000,00	3	1	1
Imóvel 11	245.000,00	2	1	1
Imóvel 12	245.000,00	2	1	1
Imóvel 13	230.000,00	2	1	1
Imóvel 14	230.000,00	2	1	1
Imóvel 15	220.000,00	2	0	1
Imóvel 16	220.000,00	2	1	1
Imóvel 17	160.000,00	2	0	1
Imóvel 18	160.000,00	2	0	1
Imóvel 19	150.000,00	2	0	1
Imóvel 20	120.000,00	3	0	1

Fontes: Jornal Diário Catarinense

Elaboração: Autora

A valorização nominal do bairro de Coqueiros foi a mais audaciosa dos bairros aqui relacionados.

Nos dados estudados no ano de 2009, os imóveis variaram entre R\$ 375.000,00 e R\$ 120.000,00, esses valores passaram a 2012, após um crescimento exorbitante, a estarem entre os limites de R\$ 1.380.000,00 e R\$ 225.000,00, os valores tiveram um crescimento nominal excelente. Através dos dados de preços efetivos será mais fácil confirmar a variação real.

**Tabela 26. Valor dos imóveis em Coqueiros - 2012**

Coqueiros	Preço (R\$)	Dormitórios	Suíte	Garagem
Imóvel 1	1.380.000,00	3	3	3
Imóvel 2	1.370.000,00	3	1	3
Imóvel 3	800.000,00	2	2	3
Imóvel 4	790.000,00	3	1	1
Imóvel 5	750.000,00	3	2	3
Imóvel 6	720.000,00	4	2	2
Imóvel 7	680.000,00	4	3	2
Imóvel 8	630.000,00	3	2	2
Imóvel 9	580.000,00	3	1	2
Imóvel 10	560.000,00	3	3	2
Imóvel 11	510.000,00	3	3	2
Imóvel 12	478.000,00	2	1	1
Imóvel 13	470.000,00	3	1	1
Imóvel 14	440.000,00	4	1	1
Imóvel 15	430.000,00	3	1	2
Imóvel 16	395.000,00	3	1	3
Imóvel 17	330.000,00	2	1	2
Imóvel 18	320.000,00	3	1	1
Imóvel 19	270.000,00	3	0	1
Imóvel 20	225.000,00	2	0	1

Fonte: Imovelweb; Regente Imoveis; Brognoli

Elaboração: Autora

Coqueiros foi o bairro que teve a maior valorização efetiva de preço médio e de preço médio por quarto. Conforme apresentado pela tabela 27, a valorização média por imóvel foi de 99%, e por quarto foi de 70%.

**Tabela 27. Diferença Média de valores dos imóveis no bairro de Coqueiros – 2012/2009**

Bairro	Diferença Preço Médio	Diferença Preço/Quarto
Coqueiros	99%	70%

Fontes: Imovelweb; Regente Imoveis; Imobiliária Brognoli; Jornal Diário Catarinense

Elaboração: Autora

Na tabela 28, podemos entender o motivo da diferença de 29% na valorização entre os imóveis como um todo e os preços por quarto. No ano de 2009, 50% dos imóveis possuíam até dois quartos e 50% possuíam três ou mais quartos. Já no ano de 2012, somente 20% dos imóveis possuíam até dois quartos e 80% dos imóveis possuem três ou mais quartos, ao ampliar a quantidade de quartos, automaticamente reduzirá a valorização dividida por quarto.

**Tabela 28. Quantidade de quartos no Coqueiros – 2009 e 2012**

Quantidade de quartos	1	2	3	4	5
2009	0%	50%	50%	0%	0%
2012	0%	20%	65%	15%	0%

Fontes: Imovelweb; Regente Moveis; Imobiliária Brognoli; Jornal Diário Catarinense

Elaboração: Autora

Coqueiros é um excelente exemplo da migração das famílias para o continente de Florianópolis, além de o bairro ter tido seu crescimento habitual, também contou com valorização consequente, devido à instalação do parque de coqueiros, conforme a própria prefeitura divulga em seu site, o ambiente possui pistas de caminhadas, campos para prática de esportes, parques infantis, além de um espaço dedicado a saúde onde são disponibilizados enfermeiros para controlar a pressão arterial e os batimentos cardíacos de quem frequenta o local e pratica exercícios físicos. O principal de tudo isso para a população é a gratuidade desses serviços oferecidos.

A revista *Mercatto Immobiliare* (2012) publicou em sua última edição uma reportagem ilustrando que após todo o crescimento dos bairros da ilha, “o lado continental da Grande Florianópolis, também despontaram e hoje são destino dos principais investimentos no setor imobiliário”. Os modernos condomínios verticais e os novos shoppings estão inflando a oferta de imóveis na região e expandindo a especulação imobiliária da região. Segundo o Sinduscon, o estreito, bairro também da região continental, atingiu uma valorização de 30% nos últimos três anos. Amanda Mendonça ainda confirma em reportagem à *Revista Mercatto Immobiliare* (2012, p. 57): “as Construtoras têm valorizado os imóveis do continente, com melhor qualidade, mais beleza e segurança”.



#### 4.10 Preço dos imóveis nos Ingleses no Norte da Ilha

Ingleses do Rio Vermelho, mais popularmente conhecido como Ingleses foi criado a partir de um decreto em 1831.

A origem de seu nome é atribuída ao naufrágio de um navio inglês ocorrido em meados do século XVIII, tendo alguns tripulantes optado por residir na região.

Situada a 35 km do centro, a Praia dos Ingleses é de todas as praias de Florianópolis, a que possui a maior população residente.

Grandes investimentos foram feitos nos últimos anos, dotando a região de infraestrutura turística permitindo uma recepção aos turistas em qualquer época do ano com hotéis, pousadas, bares e restaurantes.

Grande parte dos habitantes locais são provenientes de outras cidades e estados, não sendo mais a cultura açoriana uma presença marcante na região.

As atividades principais estão relacionadas ao comércio, à construção civil e principalmente ao turismo.

A pesca, que por muitos anos foi o principal meio de subsistência da população, é realizada de forma artesanal, e mesmo assim, prioritariamente nos períodos de temperaturas mais frias, especialmente destacando-se, a pesca da tainha.

O bairro dos Ingleses, entre os 10 bairros estudados por esta monografia, só não cresceu menos que o Centro e a Agrônômica. O bairro teve seu *boom* de valorização imobiliária antes do período em questão, e está entrando num patamar de valorização em ritmo pouco acentuado.

Abaixo se encontram tabelas 29 e 30 com os dados de preços nominais dos imóveis no bairro nos anos de 2009 e 2012.

**Tabela 29. Valor dos imóveis nos Ingleses – 2009**

<b>Ingleses</b>	<b>Preço (R\$)</b>	<b>Dormitórios</b>	<b>Suíte</b>	<b>Garagem</b>
Imóvel 1	390.000,00	4	1	1
Imóvel 2	320.000,00	1	1	1
Imóvel 3	270.000,00	3	1	2
Imóvel 4	240.000,00	3	0	2
Imóvel 5	240.000,00	3	0	2
Imóvel 6	220.000,00	3	1	2
Imóvel 7	185.000,00	2	1	0
Imóvel 8	160.000,00	3	1	1
Imóvel 9	160.000,00	3	1	1
Imóvel 10	149.000,00	2	0	1
Imóvel 11	148.000,00	2	0	1
Imóvel 12	140.000,00	2	1	1
Imóvel 13	140.000,00	2	1	1
Imóvel 14	120.000,00	2	1	1
Imóvel 15	120.000,00	1	0	0
Imóvel 16	98.000,00	3	1	0
Imóvel 17	85.000,00	2	1	1
Imóvel 18	70.000,00	1	0	0
Imóvel 19	65.000,00	2	0	1
Imóvel 20	55.000,00	1	0	1

Fontes: Jornal Diário Catarinense

Elaboração: Autora

Os preços nominais dos Ingleses tiveram uma alteração muito suave e não muito significativa.

No ano de 2009 os preços variaram entre R\$ 390.000,00 e R\$ 55.000,00, e ano de 2012 variaram entre R\$ 479.000,00 e R\$ 89.000,00, abaixo será feita a análise dos preços efetivos do mesmo.

**Tabela 30. Valor dos imóveis nos Ingleses - 2012**

Ingleses	Preço (R\$)	Dormitórios	Suíte	Garagem
Imóvel 1	479.000,00	2	1	2
Imóvel 2	420.000,00	2	1	1
Imóvel 3	389.000,00	2	1	1
Imóvel 4	350.000,00	2	1	1
Imóvel 5	330.000,00	3	1	2
Imóvel 6	260.000,00	2	1	1
Imóvel 7	250.000,00	2	1	1
Imóvel 8	249.000,00	2	1	1
Imóvel 9	248.000,00	2	1	1
Imóvel 10	240.000,00	2	2	2
Imóvel 11	230.000,00	2	1	1
Imóvel 12	220.000,00	2	0	1
Imóvel 13	210.000,00	2	1	1
Imóvel 14	165.000,00	2	1	1
Imóvel 15	165.000,00	1	0	1
Imóvel 16	150.000,00	2	1	1
Imóvel 17	144.000,00	2	1	1
Imóvel 18	95.000,00	2	0	1
Imóvel 19	90.000,00	2	0	1
Imóvel 20	89.000,00	1	0	1

Fontes: Imovelweb; Regente Imoveis; Imobiliária Brognoli

Elaboração: Autora

O bairro atingiu um crescimento efetivo de R\$ 27.661,88 no preço médio por imóvel que representa 13% e de R\$ 20.327,47 no preço médio por dormitório, que representa 20%, comprovando a desaceleração da valorização, abaixo podemos visualizar na tabela 31 essa expansão.

**Tabela 31. Diferença Média de valores dos imóveis no bairro da Ingleses – 2012/2009**

Bairro	Diferença Preço Médio	Diferença Preço/Quarto
Ingleses	13%	20%

Fontes: Imovelweb; Regente Imoveis; Imobiliária Brognoli; Jornal Diário Catarinense

Elaboração: Autora

#### 4.11 Preço dos imóveis no Itacorubi no caminho para a Lagoa da Conceição

O Itacorubi está localizado na região central da porção insular do município, entre os bairros Santa Mônica, Córrego Grande e João Paulo, e próximo ao bairro da Trindade, onde se encontra a UFSC. No Itacorubi está localizado o manguezal do Itacorubi, que é considerado o maior mangue urbano do mundo.

No bairro Itacorubi estão localizados:

O Campus principal da Universidade do Estado de Santa Catarina (UDESC);

Sede da Empresa de Pesquisa e Extensão Rural de Santa Catarina (EPAGRI);

Sede da Centrais Elétricas de Santa Catarina S.A. (CELESC);

Sede da Federação das Industrias do Estado de Santa Catarina (FIESC);

Sede do Serviço Nacional de Aprendizagem Industrial do Estado de Santa Catarina (SENAI);

O Itacorubi foi o terceiro bairro em termos de valorização com crescimento mais elevado. Isso se deu principalmente pela sede desses órgãos importantes serem nesse bairro, especialmente pela Universidade do Estado de Santa Catarina, que há anos atrai muitos moradores, e após a implementação de programas de incentivo ao estudo, que culminaram na abertura de uma maior quantidade de vagas, fizeram com que mais pessoas estudassem no local. Além disso, muitas Construtoras visualizando esse mercado em ascensão no local, iniciaram a construção de empreendimentos luxuosos, valorizando ainda mais os imóveis. César Vaz, atuando como corretor há 25 anos, relata em entrevista à Revista Mercato Immobiliare (2012, p. 94) que os motivos dessa valorização está na proximidade do bairro com o centro, universidades, colégios, shoppings, além de toda a facilidade de acesso às praias do norte. Isso tudo, sem considerar a construção do Jardim Botânico de Florianópolis, que está sendo iniciada no local.

Abaixo se encontram tabelas 32 e 33 com os dados de preços nominais dos imóveis no bairro nos anos de 2009 e 2012.

**Tabela 32. Valor dos imóveis no Itacorubi - 2009**

Itacorubi	Preço (R\$)	Dormitórios	Suíte	Garagem
Imóvel 1	855.000,00	4	3	3
Imóvel 2	325.000,00	2	1	2
Imóvel 3	310.000,00	3	1	2
Imóvel 4	294.000,00	2	1	3
Imóvel 5	290.000,00	3	1	2
Imóvel 6	285.000,00	3	1	2
Imóvel 7	275.000,00	3	1	2
Imóvel 8	275.000,00	3	1	2
Imóvel 9	270.000,00	3	1	1
Imóvel 10	248.000,00	2	1	2
Imóvel 11	240.000,00	3	1	1
Imóvel 12	240.000,00	3	1	1
Imóvel 13	235.000,00	3	1	1
Imóvel 14	200.000,00	2	1	1
Imóvel 15	188.000,00	2	0	1
Imóvel 16	165.000,00	2	0	1
Imóvel 17	160.000,00	2	0	1
Imóvel 18	140.000,00	2	0	1
Imóvel 19	125.000,00	1	0	1
Imóvel 20	100.000,00	1	0	0

Fontes: Jornal Diário Catarinense

Elaboração: Autora

Os preços nominais dos imóveis do Itacorubi deram um salto bem alto. Em 2009 os preços variavam entre R\$ 100.000,00 e R\$ 855.000,00, valor que passou a ser entre R\$ 934.882,00 e R\$ 260.000,00.

A princípio a variação dos valores não aparenta ser tão grande, mas considerando que a média dos preços nominais em 2009 ficou em R\$ 261.000,00 e em 2012 ficou em R\$ 493.801,55, podemos entender o que ocorreu.

Os preços em 2009 estavam todos mais próximos do preço mínimo do que do máximo. O preço máximo se tornou um valor discrepante do restante.

Já em 2012 os preços formaram um movimento constante, sem nenhuma discrepância entre os demais.

**Tabela 33. Valor dos imóveis no Itacorubi – 2012**

<b>Itacorubi</b>	<b>Preço (R\$)</b>	<b>Dormitórios</b>	<b>Suíte</b>	<b>Garagem</b>
Imóvel 1	934.882,00	3	1	2
Imóvel 2	900.000,00	4	4	3
Imóvel 3	700.000,00	2	2	2
Imóvel 4	656.750,00	3	1	2
Imóvel 5	645.000,00	3	2	3
Imóvel 6	630.000,00	3	2	2
Imóvel 7	559.000,00	3	1	2
Imóvel 8	530.000,00	3	1	2
Imóvel 9	449.300,00	3	1	2
Imóvel 10	393.000,00	2	1	2
Imóvel 11	390.000,00	3	1	1
Imóvel 12	389.000,00	2	1	2
Imóvel 13	380.000,00	2	0	1
Imóvel 14	374.899,00	2	1	2
Imóvel 15	365.600,00	2	1	1
Imóvel 16	350.000,00	2	1	1
Imóvel 17	345.000,00	2	1	1
Imóvel 18	313.600,00	2	1	1
Imóvel 19	310.000,00	3	1	1
Imóvel 20	260.000,00	2	0	1

Fonte: Imovelweb; Regente Imoveis; Brognoli

Elaboração: Autora

Conforme é possível identificar na tabela 34, os preços médios reais dos imóveis no Itacorubi obtiveram uma valorização considerável de 51% no preço médio por imóvel e 47% no preço médio por imóvel dividido pela quantidade de quartos.

**Tabela 34. Diferença Média de valores dos imóveis no bairro do Itacorubi – 2012/2009**

<b>Bairro</b>	<b>Diferença Preço Médio</b>	<b>Diferença Preço/Quarto</b>
Itacorubi	51%	47%

Fontes: Imovelweb; Regente Imoveis; Imobiliária Brognoli; Jornal Diário Catarinense

Elaboração: Autora

Essa diferença pequena pode ser explicada pelo fato de os imóveis na região terem tido uma diferença pequena em seus perfis, somente tendo alterado o fato de em 2009 10% dos imóveis possuírem um dormitório e 40% possuírem dois, no ano de 2012 esse dado zerou para um quarto e aumentou para 50% no imóvel de dois quartos, conforme apresenta a tabela 35.

**Tabela 35. Quantidade de quartos no Itacorubi – 2009 e 2012**

Quantidade de quartos	1	2	3	4	5
2009	10%	40%	45%	5%	0%
2012	0%	50%	45%	5%	0%

Fontes: Imovelweb; Regente Moveis; Imobiliária Brognoli; Jornal Diário Catarinense

Elaboração: Autora

#### **4.12 Preço dos imóveis no Saco Grande na região centro-norte da Ilha**

Saco Grande é um bairro localizado na região centro-norte de Florianópolis. Seu nome é de origem açoriana, sendo o uso da expressão "saco" para designar uma área protegida de grandes ondas ou ressacas.

Popularmente, o nome era antes utilizado para designar a região dividida em Saco Grande I (atual João Paulo) e Saco Grande II (hoje somente Saco Grande), além do bairro Monte Verde, situado entre ambos.

Esses bairros foram renomeados pela prefeitura de Florianópolis, e ocupa extensas áreas às margens das rodovias SC 401 e Virgílio Várzea.

A formação do mesmo se deu prioritariamente pela construção de casas de baixo e médio padrão além dos conjuntos habitacionais construídos pelo governo, para suprir a demanda por moradia pela população carente de recursos.

Muitas sedes administrativas de empresas, centros de entretenimentos e um shopping se localizam no bairro.

Após a construção do Floripa Shopping no bairro, começou um movimento de valorização da região e vem sendo construídos condomínios com prédios voltados à população de classe média. É também neste bairro que fica localizado o centro administrativo do governo de Santa Catarina.

Abaixo se encontram tabelas com os dados de preços nominais dos imóveis no bairro nos anos de 2009 e 2012.

**Tabela 36. Valor dos imóveis no Saco Grande - 2009**

Saco Grande	Preço (R\$)	Dormitórios	Suíte	Garagem
Imóvel 1	860.000,00	3	1	2
Imóvel 2	850.000,00	3	3	0
Imóvel 3	590.000,00	3	2	0
Imóvel 4	550.000,00	4	1	0
Imóvel 5	470.000,00	3	0	0
Imóvel 6	360.000,00	3	0	2
Imóvel 7	350.000,00	3	1	4
Imóvel 8	326.000,00	3	2	2
Imóvel 9	298.000,00	3	2	2
Imóvel 10	280.000,00	3	2	1
Imóvel 11	280.000,00	3	1	2
Imóvel 12	275.000,00	3	1	0
Imóvel 13	230.000,00	2	1	1
Imóvel 14	225.000,00	2	1	1
Imóvel 15	220.000,00	2	1	1
Imóvel 16	65.000,00	2	0	0
Imóvel 17	60.000,00	3	0	0
Imóvel 18	50.000,00	2	0	0
Imóvel 19	45.000,00	2	0	0
Imóvel 20	28.000,00	2	0	1

Fontes: Jornal Diário Catarinense

Elaboração: Autora



**Tabela 37. Valor dos imóveis no Saco Grande – 2012**

Saco Grande	Preço (R\$)	Dormitórios	Suíte	Garagem
Imóvel 1	750.000,00	3	2	2
Imóvel 2	750.000,00	3	1	3
Imóvel 3	750.000,00	3	1	2
Imóvel 4	740.000,00	3	1	2
Imóvel 5	450.000,00	4	2	1
Imóvel 6	430.000,00	3	1	1
Imóvel 7	392.200,00	2	1	1
Imóvel 8	392.200,00	2	1	1
Imóvel 9	391.300,00	3	1	1
Imóvel 10	390.884,00	3	1	2
Imóvel 11	390.884,00	3	1	2
Imóvel 12	380.000,00	2	1	1
Imóvel 13	370.000,00	2	1	1
Imóvel 14	360.000,00	3	1	1
Imóvel 15	360.000,00	2	1	1
Imóvel 16	360.000,00	3	0	1
Imóvel 17	325.000,00	2	1	1
Imóvel 18	295.000,00	2	1	1
Imóvel 19	290.000,00	3	1	1
Imóvel 20	290.000,00	3	1	1

Fontes: Imovelweb; Regente Imoveis; Imobiliária Brognoli

Elaboração: Autora

O bairro Saco Grande teve uma valorização parecida com a do Itacorubi. Os valores máximos e mínimos nominais não variaram estrondosamente de um ano para o outro, porém os preços médios tiveram sim, uma valorização positiva.

Em 2009 os preços estavam entre R\$ 860.000,00 e R\$ 28.000,00, e em 2012 estavam em R\$ 750.000,00 para preço máximo e R\$ 290.000,00 para preço mínimo. O preço médio em 2009 era de R\$ 320.000,00 e em 2012 passou para R\$ 442.873,40. Um crescimento mais efetivo do que se fosse feito uma comparação somente entre os preços máximos de ambos os anos.

Os preços efetivos do bairro obtiveram um acréscimo de R\$ 42.027,22 na média dos preços dos imóveis, e de R\$ 26.960,94 nos preços médios por quarto. Foi um crescimento razoável e os preços dos imóveis já estão atingindo um patamar elevado, se considerarmos um

bairro onde ocorreu a construção de diversos imóveis populares, que comumente se tornam uma barreira na valorização dos imóveis da região.

O Saco Grande ganhou maior visibilidade após a construção do Floripa Shopping, e teve sua qualidade de vida elevada após a duplicação da SC 401, que tornou o acesso mais fácil para quem deseja morar na praia e precisa se deslocar por grandes distâncias para chegar ao trabalho.

Na tabela 38 podemos identificar que o bairro teve uma valorização de 10% se levarmos em conta o preço médio dos imóveis e 19% se considerarmos o preço médio dos imóveis dividido por quartos.

**Tabela 38. Diferença Média de valores dos imóveis no bairro do Saco Grande – 2012/2009**

Bairro	Diferença Preço Médio	Diferença Preço/Quarto
Saco Grande	10%	19%

Fontes: Imovelweb; Regente Imoveis; Imobiliária Brognoli; Jornal Diário Catarinense

Elaboração: Autora

Os imóveis do bairro examinados no estudo não tiveram alteração alguma de quantidade de quartos, conforme vemos na tabela 39. Em ambos os anos 35% dos imóveis possuíam dois quartos, 60% possuíam três quartos e somente 5% possuíam quatro quartos.

**Tabela 39. Quantidade de quartos no Saco Grande – 2009 e 2012**

Quantidade de quartos	1	2	3	4	5
2009	0%	35%	60%	5%	0%
2012	0%	35%	60%	5%	0%

Fontes: Imovelweb; Regente Imoveis; Imobiliária Brognoli; Jornal Diário Catarinense

Elaboração: Autora

### 4.13 Preço dos imóveis na Trindade região da Universidade Federal de Santa Catarina

O bairro Trindade fica situado na parte central da Ilha de Santa Catarina, onde está o Morro da Cruz. Na época imperial o bairro possuía a denominação de “Trás-do-Morro”, e a partir dos anos 60 o bairro começou a se desenvolver de maneira acelerada no entorno da Universidade Federal de Santa Catarina.

Abaixo se encontram tabelas com os dados de preços dos imóveis nominais do bairro nos anos de 2009 e 2012.

**Tabela 40. Valor dos imóveis na Trindade - 2009**

Trindade	Preço (R\$)	Dormitórios	Suíte	Garagem
Imóvel 1	382.000,00	4	2	2
Imóvel 2	330.000,00	3	1	2
Imóvel 3	264.000,00	2	1	1
Imóvel 4	250.000,00	2	1	1
Imóvel 5	250.000,00	3	1	1
Imóvel 6	250.000,00	2	1	1
Imóvel 7	219.000,00	3	0	2
Imóvel 8	219.000,00	3	1	2
Imóvel 9	195.000,00	2	1	1
Imóvel 10	195.000,00	2	1	0
Imóvel 11	190.000,00	2	1	1
Imóvel 12	182.000,00	3	0	1
Imóvel 13	180.000,00	3	1	1
Imóvel 14	170.000,00	2	0	1
Imóvel 15	169.000,00	2	0	1
Imóvel 16	158.000,00	1	1	1
Imóvel 17	140.000,00	3	0	0
Imóvel 18	137.000,00	3	0	1
Imóvel 19	130.000,00	1	0	1
Imóvel 20	127.000,00	2	0	0

Fontes: Jornal Diário Catarinense

Elaboração: Autora

Os preços nominais variaram entre R\$ 127.000,00 e R\$ 382.000,00 em 2009, passando para valores entre R\$ 165.000,00 e R\$ 829.000,00 em 2012. A média nominal dos valores foi de R\$ 206.850,00 em 2009 e de R\$ 429.615,00 e, 2012. O preço dos imóveis teve um crescimento superior ao dobro dos mesmos.

**Tabela 41. Valor dos imóveis na Trindade - 2012**

Trindade	Preço (R\$)	Dormitórios	Suíte	Garagem
Imóvel 1	829.000,00	3	1	2
Imóvel 2	700.000,00	3	1	2
Imóvel 3	640.000,00	3	1	2
Imóvel 4	600.000,00	2	1	1
Imóvel 5	595.000,00	3	1	1
Imóvel 6	595.000,00	3	1	1
Imóvel 7	490.000,00	3	1	2
Imóvel 8	455.000,00	2	0	2
Imóvel 9	390.000,00	2	1	2
Imóvel 10	385.000,00	3	1	2
Imóvel 11	374.000,00	2	1	1
Imóvel 12	350.000,00	2	1	1
Imóvel 13	337.000,00	3	1	1
Imóvel 14	335.000,00	3	1	1
Imóvel 15	330.000,00	2	1	1
Imóvel 16	292.000,00	2	0	1
Imóvel 17	290.500,00	2	0	1
Imóvel 18	249.000,00	2	0	1
Imóvel 19	190.800,00	1	0	0
Imóvel 20	165.000,00	1	0	1

Fonte: Imovelweb; Regente Imoveis; Brognoli

Elaboração: Autora

Já em valorização imobiliária efetiva, a Trindade foi o segundo bairro. Seus valores ficaram em R\$ 170.990,45 a mais por imóvel representando 66% de variação, e R\$ 67.739,47 a mais por quarto, representando 59% de variação. Essa foi uma grande valorização, o que mostra principalmente que assim como a UDESC, o crescimento da UFSC, universidade que vêm construindo diversos centros de estudos novos, têm atraído muitos moradores para a região, tornando-a favorável principalmente para investidores que desejem comprar imóveis para locação. Abaixo é identificado os valores médios de variação.

**Tabela 42. Diferença Média de valores dos imóveis no bairro da Trindade – 2012/2009**

Bairro	Diferença Preço Médio	Diferença Preço/Quarto
Trindade	66%	59%

Fontes: Imovelweb; Regente Imoveis; Imobiliária Brognoli; Jornal Diário Catarinense

Elaboração: Autora

Conforme ocorreu em outros bairros deste estudo, a diferença entre o preço médio e o preço médio por quarto foi baixo. Houve uma variação baixíssima de quantidade de quartos por imóvel tendo alterado somente os imóveis de três ou quatro quartos, porém em quantidade pouco considerada, conforme tabela 43.

**Tabela 43. Quantidade de quartos na Trindade – 2009 e 2012**

Quantidade de quartos	1	2	3	4	5
2009	10%	45%	40%	5%	0%
2012	10%	45%	45%	0%	0%

Fontes: Imovelweb; Regente Imoveis; Imobiliária Brognoli; Jornal Diário Catarinense

Elaboração: Autora

Uma característica da trindade é de ser um bairro com muitos estudantes, e é pouco comum que os estudantes, estando em uma etapa relativamente inicial da vida, tenham recursos suficientes para comprar imóveis, e se vêm obrigados a alugar imóveis. Com objetivo de redução de custos, é frequente encontrar imóveis sendo divididos por vários estudantes, podendo assim dividir os gastos do mesmo. Isso torna viável que mesmo imóveis com mais quartos, seja alugado por estudantes da região, locação que dificilmente ocorreria por estudante sem realizar a divisão.

## CONCLUSÃO

Após a revisão da literatura feita para a produção deste trabalho ficou perceptível que o momento de grande valorização imobiliária está chegando ao fim, nos últimos anos os valores dos imóveis já estão entrando em um patamar menos acelerado, devido até mesmo o suprimimento do déficit de moradias existente entre as classes menos beneficiadas.

O Programa Minha Casa Minha Vida, instituído com a criação da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, foi de suma importância para essa alteração do cenário, gerando uma valorização focada nos bairros que até então geravam menor interesse por parte dos investidores. Outro fator importante foi a facilitação das linhas de créditos pelos bancos do Brasil, e Caixa Econômica Federal, diminuindo taxas de juros, e expandindo valores financiados e prazos de pagamentos.

Florianópolis possui um turismo de natureza muito difundido no país e até mesmo no mundo, considerando sua população prioritariamente pertencente a classe A, e todo o turismo e as moradias voltados à esse público, a ilha ganhou fama como sendo habitat de “pessoas ricas e bonitas”, como é comum se ouvir na mídia brasileira ao citarem a cidade. É comum que ao ganhar essa fama, outras pessoas com essa característica comecem também a frequentar a cidade, conhecendo a região, movimentando a economia turística da ilha e em alguns casos, acabem inclusive por optar morar aqui.

Os resultados encontrados na pesquisa feita mostram a tendência de estabilização dos preços dos imóveis de Florianópolis, diferente do que se relata, da existência de uma “bolha imobiliária” na região. Os imóveis efetivamente tiveram uma valorização muito grande, mas em muitos bairros, onde as pessoas pensam que o crescimento ainda é grande, como Centro e Agrônômica, foi possível perceber que já está até iniciando um ciclo de retração dos preços reais tendo um crescimento somente pela inflação.

Para Hélio Bairros, presidente do Sinduscon da Grande Florianópolis, se trabalharmos de maneira a levar em conta a natureza, mobilidade urbana, saneamento e legislação, os setores imobiliários e da construção civil continuarão em plena expansão, porém em ritmo normalizado.

### **Recomendações para trabalhos futuros**

Diante do trabalho exposto foi possível identificar outros pontos a serem abordados para enriquecer ainda mais o tema, sendo eles listados a seguir. O presente estudo buscou identificar a valorização recente dos imóveis, e foi possível perceber que não existe um registro certo desses dados para serem efetivamente analisados, a partir disso, um campo de pesquisa muito abrangente seria expandir essa pesquisa para mais 10 anos atrás, analisando do ano 2000 a 2010, possibilitando abordar a maior parte do crescimento imobiliário e identificar os períodos onde ocorreram os investimentos em cada um dos bairros.

Outro tema interessante seria analisar a diferença da valorização dos preços efetivos dos imóveis e a valorização dos IPTUs, identificando se existe relação entre a expansão desses valores.

## REFERÊNCIAS

- ABECIP (2012). ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO E POUPANÇA. **O Papel do Financiamento Imobiliário no Desenvolvimento Sustentável do Mercado Imobiliário Brasileiro**. Disponível em: <[http://www.abecip.org.br/imagens/palestra\\_teotonio\\_final.pdf](http://www.abecip.org.br/imagens/palestra_teotonio_final.pdf)>. Acesso em: 27 out. 2012.
- ABECIP (Comp.). **Financiamentos Imobiliários - Dados Históricos SBPE**. Disponível em: <[http://www.abecip.org.br/m22.asp?cod\\_pagina=680&submenu=sim&cod\\_pai=430&cod\\_pai2=680](http://www.abecip.org.br/m22.asp?cod_pagina=680&submenu=sim&cod_pai=430&cod_pai2=680)>. Acesso em: 04 out. 2012.
- ALVES, Sérgio Darcy da Silva; SOARES, Marden Marques. **Democratização do crédito no Brasil: atuação do Banco Central**. Brasília: Banco Central do Brasil, 2004.
- ALVIM DA SILVA, Valdir. **Poder político e políticas públicas - inventário político do poder oligárquico em Santa Catarina: uma história de dominação de classe**. 1996. 301 f. Dissertação (Mestrado) - Curso de Administração, Departamento de Centro Sócio Econômico, UFSC, Florianópolis, 1996.
- ARENDT, E. J. **Expansão Urbana em Campinas: Ocupação do Solo, Consequências Sociais e Atuação do Poder Público Municipal**. PUC - SP, 1993 (dissertação).
- ARENDT, Hannah. **A Condição Humana**. 10<sup>a</sup> ed. Rio de Janeiro: Forense Universitária, 2000.
- BARCELLOS, Tanya M. **Região Metropolitana de Porto Alegre: expansão urbana e dinâmica imobiliário nos anos 90**. Disponível em: <<http://revistas.fee.tche.br/index.php/indicadores/article/view/240/423>>. Acesso em: 25 jun. 2012.
- BATISTA, Henrique Gomes. **Os "sem-lancha" da cidade classe A**. Disponível em: <<http://oglobo.globo.com/economia/os-sem-lancha-da-cidade-classe-a-6398816>>. Acesso em: 14 out. 2012.
- BORGES, Fernanda. **Padrões de gestão e produção do espaço urbano e metropolitano no Brasil: Trajetória e Tendências**. In: SEMINÁRIO DE HISTÓRIA DA CIDADE E DO URBANISMO, 4. Rio de Janeiro, PRÓURB/FAU/UF RJ, Anais, 1996, p.1003-1011.
- BRASIL. CONSTITUIÇÃO FEDERAL. **LEI Nº 10.257, DE 10 DE JULHO DE 2001**. BRASIL. LEI COMPLEMENTAR Nº 001/97 (\*), de 18 de fevereiro de 2007.
- BRASIL. **LEI Nº 1.172, DE 24 DE JULHO DE 1996**. Disponível em: <[http://www.brognoli.com.br/](http://www.fazenda.df.gov.br/aplicacoes/legislacao/legislacao/TelaSaidaDocumento.cfm?txtNumero=1172&txtAno=1996&txtTipo=5&txtParte=.</a>>. Acesso em: 27 out. 2012.</p>
<p>BROGNOLI (Comp.). <b>Cadastro de Imóveis</b>. Disponível em: <<a href=)>. Acesso em: 20 out. 2012.
- CAIXA ECONOMICA FEDERAL (Ed.). **SINAPI - Pesquisa: Conjuntura - Custo Nacional da Construção Civil**. Disponível em: <[https://webp.caixa.gov.br/casa/sinapi/conjuntura/popup\\_01.asp?mes=0912](https://webp.caixa.gov.br/casa/sinapi/conjuntura/popup_01.asp?mes=0912)>. Acesso em: 27 out. 2012.



- CAMPANÁRIO, M. A. Mercado de terras e a exclusão social na cidade de São Paulo in: KRISCHKE, P. J. **Terra de habitação versus terra de espoliação**. São Paulo: Cortez, 1984.
- CAMPOS, Iberê. **Que fatores valorizam ou desvalorizam um imóvel?** Disponível em: <<http://www.forumdaconstrucao.com.br/conteudo.php?a=33&Cod=72>>. Acesso em: 27 out. 2012.
- CAPEL, Horácio. **La Morfología de las Ciudades**. Vol.I - Sociedad, cultura y paisaje urbano. Barcelona: Ediciones del Serbal, 2002.
- CNM/COORDENAÇÃO DE MONOGRAFIA. **Roteiro para elaboração de Projeto de Monografia**. Florianópolis: Departamento de Ciências Econômicas/Coordenação de Monografia, 2007. Disponível em: <http://www.cse.ufsc.br/~gecon/> Acessado em: 12/09/2007.
- CORRÊA, R. L. **O espaço urbano**. Série Princípios. São Paulo: Editora Ática, 1995.
- FERREIRA, Sérgio Luiz. **Um pouco de história**: Localização de Florianópolis no Brasil. Disponível em: <[http://cartoriosilva.com.br/santo\\_antonio\\_lisboa.html](http://cartoriosilva.com.br/santo_antonio_lisboa.html)>. Acesso em: 26 ago. 2012.
- FROUFE, Célia. **Governo anuncia mudanças no Minha Casa Minha Vida**. Disponível em: <<http://exame.abril.com.br/economia/noticias/governo-anuncia-mudancas-no-minha-casa-minha-vida>>. Acesso em: 04 out. 2012.
- GIL, A. C. **Como elaborar projetos de pesquisa**. 4 ed. São Paulo: Editora Atlas, 2002.
- GOULARTI FILHO, Alcides. **Formação Econômica de Santa Catarina**. 2 ed. Florianópolis: Editora da UFSC, 2007.
- GUIA FLORIPA (Org.). **Bairros Florianópolis**. Disponível em: <<http://www.guiafloripa.com.br/cidade/bairros/continente.php3>>. Acesso em: 30 nov. 2012.
- HALFELD, Mauro. **Seu Imóvel**: Como Comprar Bem. 2 ed. São Paulo: Fundamento, 2008.
- HISTÓRIA DE FLORIANÓPOLIS (Comp.). **História dos Bairros de Florianópolis**. Disponível em: <<http://historiadeflorianopolis.blogspot.com.br/2008/10/florianopolis-historia-bairros-santa.html>>. Acesso em: 15 out. 2012.
- IBGE (2011). INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. Disponível em: <http://www.ibge.gov.br/estadosat/perfil.php?sigla=sc> . acesso: diversas datas.
- IMÓVEL WEB (Comp.). **Cadastro de Imóveis**. Disponível em: <<http://www.imovelweb.com.br/>>. Acesso em: 20 out. 2012.
- IZAGUIRRE, Mônica. **Caixa anunciará corte de juros na segunda-feira**. Disponível em: <<http://www.valor.com.br/financas/2604604/caixa-anunciara-corte-de-juros-na-segunda-feira>>. Acesso em: 05 abr. 2012.
- JORNAL DIÁRIO CATARINENSE. Florianópolis, jun. 2009.
- JORNAL DIÁRIO CATARINENSE. Florianópolis, mai. 2009.
- JORNAL DIÁRIO CATARINENSE. Florianópolis, nov. 2009.
- JORNAL DIÁRIO CATARINENSE. Florianópolis, out. 2009.
- JORNAL DIÁRIO CATARINENSE. Florianópolis, set. 2009.

- KOETTKER, Ana Clara Soares. **Controle de cadastros de imóveis urbanos**: Estudo sobre arrecadação do IPTU no município de Florianópolis. 2010. 75 f. Dissertação (Graduação) - Curso de Ciências Contábeis, Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 2010.
- LEFEBVRE, Henri. **A revolução urbana**. Belo Horizonte: UFMG, 1999.
- MACHADO, Daniela. **Ações do BB acentuam queda após anúncio de redução de taxas de juros**. Disponível em: <<http://www.valor.com.br/financas/2603018/acoes-do-bb-acentuam-queda-apos-anuncio-de-reducao-de-taxas-de-juros>>. Acesso em: 04 abr. 2012.
- MUMFORD, Lewis. **A Cidade na História**. Suas origens, transformações e perspectivas. 4a. ed. São Paulo: Martins Fontes, 1998.
- PAULO, Thiago Gondin. Análise do possível estado especulativo no mercado imobiliário de Florianópolis. 2008. 64 f. Monografia (Bacharelado) - Ufsc, Florianópolis, 2008.
- PINDYCK, Robert S.; RUBINFELD, Daniel L. **Microeconomia**. 5 ed. São Paulo: Prentice Hall, 2005.
- PINTO, Sérgio Casares. **Santa Catarina - a ilha**. Florianópolis: Cunha Jr. Produção, 1995. 136 p. Fundação Cultural Prometheus Libertus.
- PMF (2012). PREFEITURA MUNICIPAL DE FLORIANÓPOLIS (Comp.). **Atlas do Desenvolvimento Humano no Brasil**: Perfil Municipal - Florianópolis/SC. Disponível em: <[http://portal.pmf.sc.gov.br/arquivos/arquivos/pdf/05\\_11\\_2009\\_13.00.43.d53d27cbe464ff1805a76dbb96e1cf6c.pdf](http://portal.pmf.sc.gov.br/arquivos/arquivos/pdf/05_11_2009_13.00.43.d53d27cbe464ff1805a76dbb96e1cf6c.pdf)>. Acesso em: 26 ago. 2012.
- PMF (2012). PREFEITURA MUNICIPAL DE FLORIANÓPOLIS. **Lista de contribuintes do IPTU 2012**. Disponível em: [http://adm.pmf.sc.gov.br/iptu/lista\\_ipu\\_2012/lista\\_distritos.php](http://adm.pmf.sc.gov.br/iptu/lista_ipu_2012/lista_distritos.php) Acesso em: 20 out. 2012
- PMF (2012b). PREFEITURA MUNICIPAL DE FLORIANÓPOLIS. **Geoprocessamento Corporativo** - Prefeitura Municipal de Florianópolis. Disponível em: <[http://geo.pmf.sc.gov.br/geo\\_fpolis/index3.php](http://geo.pmf.sc.gov.br/geo_fpolis/index3.php)>. Acesso em: 27 out. 2012.
- PMF (2012c). PREFEITURA MUNICIPAL DE FLORIANÓPOLIS. **Parque de Coqueiros**. Disponível em: <<http://www.pmf.sc.gov.br/entidades/continente/index.php?cms=parque+de+coqueiros&menu=5>>. Acesso em: 30 nov. 2012c.
- PROGRAMA DAS NAÇÕES HUMANAS PARA DESENVOLVIMENTO (Org.). **Relatório de Desenvolvimento Humano de 2011**: Sustentabilidade e Equidade: Um futuro Melhor para todos. Disponível em: <[http://hdr.undp.org/en/media/HDR\\_2011\\_PT\\_Complete.pdf](http://hdr.undp.org/en/media/HDR_2011_PT_Complete.pdf)>. Acesso em: 26 ago. 2012.
- REGENTE IMÓVEIS. **Cadastro de Imóveis**. Disponível em: <[www.regenteimoveis.com.br](http://www.regenteimoveis.com.br)>. Acesso em: 20 out. 2012.
- REVISTA MERCATTO IMMOBILIARE (2012). Florianópolis: Mercato Immobiliare, 01 out. 2012.
- REVISTA MULTI-CIDADES, (2011). Florianópolis: Frente Nacional Dos Prefeitos, 2011.
- SALOMON, D. V. **Como fazer uma monografia**. 11 ed. São Paulo: Martins Fontes, 2004.
- SANDRINI, João. **Brasil é o 2º em ranking de valorização imobiliária**. Disponível em: <[http://exame.abril.com.br/seu-dinheiro/imoveis/noticias/brasil-e-2a-em-ranking-mundial-de-valorizacao-imobiliaria?page=2&slug\\_name=brasil-e-2a-em-ranking-mundial-de-valorizacao-imobiliaria](http://exame.abril.com.br/seu-dinheiro/imoveis/noticias/brasil-e-2a-em-ranking-mundial-de-valorizacao-imobiliaria?page=2&slug_name=brasil-e-2a-em-ranking-mundial-de-valorizacao-imobiliaria)>. Acesso em: 25 jun. 2012.

- SANTOS, M. **A Metamorfose do Espaço Habitado**. São Paulo: Hucitec, 1996.
- SANTOS, M. **A Natureza do Espaço – técnica e tempo, razão e emoção**. 3. ed. São Paulo: Hucitec, 1999.
- SANTOS, M. **Espaço e Método**. São Paulo: Ed. Nobel, 1985.
- SANTOS, M. **Por uma Geografia Nova: da Crítica da Geografia a uma Geografia Crítica**. Hucitec, 1978.
- SCHMIDT, Benício Viero. **O Estado e a política urbana no Brasil**. Porto Alegre: Editora da Universidade, 1983.
- SERVIÇO DE APOIO ÀS MICRO E PEQUENAS EMPRESAS DE SANTA CATARINA-SEBRAE. **Santa Catarina em números: turismo e artesanato**. Florianópolis: Sebrae/SC, 2010. 122 p.
- SINDUSCON. **Tabela de Habite-se por m<sup>2</sup>**. Disponível em: <[http://www.sinduscon-flpolis.org.br/base/retorno\\_area\\_bairro.asp?iTipo=3](http://www.sinduscon-flpolis.org.br/base/retorno_area_bairro.asp?iTipo=3)>. Acesso em: 15 out. 2012.
- SINGER, Paul. **A Urbanização Brasileira**. Hucitec, 1994.
- SINGER, Paul. O uso do solo urbano na Economia Capitalista. In: MARICATO, E. (Org) **A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil Industrial**. São Paulo: Ed. AlfaÔmega, 1979.
- SINGER, Paul. **Desenvolvimento Econômico e Evolução Urbana**. 2 ed. São Paulo: Companhia Editora Nacional, 1977.
- SINGER, Paul. **Economia Política da Urbanização**. 11ed. São Paulo: Brasiliense, 1987.
- SOARES, Pedro. **Jovens e casais sem filhos investem mais em imóveis**. Disponível em: <<http://www1.folha.uol.com.br/mercado/1165505-jovens-e-casais-sem-filhos-investem-mais-em-imoveis.shtml>>. Acesso em: 08 out. 2012.
- SOUZA SOBRINHO, Ranulpho José de. **Pesquisadores Botânicos na Ilha de Santa Catarina**. Disponível em: <<http://www.journal.ufsc.br/index.php/insula/article/view/20378/0>>. Acesso em: 29 ago. 2012.
- SOUZA, M. L. **Mudar a cidade**. Uma introdução crítica ao planejamento e à gestão urbanos. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil. 2001.
- SPEROTTO, Gustavo Antônio. **Qualificação na arrecadação do ITBI através do banco de avaliações de imóveis da Caixa Econômica Federal**, 2009. 119 f. Dissertação (Mestrado) - Curso de Engenharia Civil, Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 2009.
- TAVARES, M. C. **Da Substituição das Importações ao Capitalismo Financeiro**. RJ: Zahar, 1979.
- TAVARES, M. C. e ASSIS, J. C. **Um Salto para o Caos**. Ed. Zahar, 1986.
- TAVARES, M. C. Império, território e dinheiro. In: FIORI, J. L. **Estados e moedas no desenvolvimento das Nações**. Petrópolis, R.J: Vozes, 2000 b.
- TAVARES, M. C. **Subdesenvolvimento, dominação e luta de classes**. In: Celso Furtado e o Brasil. São Paulo: Editora Perseu Abramo, 2000 a.
- VALOR ONLINE. **Crédito para habitação da Caixa salta 119% no primeiro trimestre**. Disponível em: <<http://www.valor.com.br/arquivo/615885/credito-para-habitacao-da-caixa-salta-119-no-primeiro-trimestre>>. Acesso em: 22 jun. 2012.

VALOR ONLINE. **Pacote habitacional começa a valer a partir de hoje.** Disponível em: <<http://www.valor.com.br/arquivo/615905/pacote-habitacional-comeca-valer-partir-de-hoje-veja-os-detalhes>>. Acesso em: 22 jun. 2012.

VOIGT, André Fabiano. **Memória do Bairro Trindade em Florianópolis.** Disponível em: <<http://www.google.com.br/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=1&ved=0CDAQFjAA&url=http%3A%2F%2Fagora.emnuvens.com.br%2Fra%2Farticle%2Fdownload%2F387%2Fpdf&ei=Rq6zUNjxPIjK9QSDvYDQCA&usg=AFQjCNGBBakIikca5X-7XJgwEzsj-WWe9A&cad=rja>>. Acesso em: 27 nov. 2012.

ZANELLA, Liane Carly Hermes. **Técnicas de pesquisa.** Adaptação: Eleonora Falcão Vieira, Marialice de Moraes. Florianópolis: Departamento de Ciências Contábeis, 2007.

**ANEXOS**



UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA CATARINA- UFSC  
CENTRO SÓCIO ECONÔMICO - CSE  
DEPARTAMENTO DE ECONOMIA E RELAÇÕES INTERNACIONAIS - CNM

Of. VAS/CNM/001/2012.2

Florianópolis, 31 de outubro de 2012

**Para**

**Rodolfo Matte**

Diretoria de Arquitetura e Urbanismo

SMDV – Sec. Mun. de Meio Ambiente e Des. Urbano – PMF

Nesta

**Ref. Informações da base de dados da SMDV**

Venho por meio deste, solicitar desta diretoria a liberação das informações da base de dados referentes ao período de 2000 a 2010, discriminados por bairro da Capital – Florianópolis, considerando os critérios:

- 4.1. Local da obra;
- 4.2. Autor do Projeto e Construtor;
- 4.3. Alvará por tipo de Uso e Área Total;
- 4.4. Habite-se por tipo de Uso e Área Total;
- 4.5. Descrição da obra: residencial, comercial e industrial.

Este pedido de informação tem por objetivo analisar os dados disponibilizados como objeto de estudo do projeto de pesquisa “Expansão dos investimentos na dinâmica imobiliária em Florianópolis no período de 2000 a 2010” da acadêmica **Michelle Bartholomei Castanheira**, sob minha orientação no Departamento de Economia e Relações Internacionais da UFSC.

Favor enviar as informações para os emails: [valdiralvim@hotmail.com](mailto:valdiralvim@hotmail.com) e [michelle032@gmail.com](mailto:michelle032@gmail.com).

Certo de contar com sua compreensão e colaboração, agradeço antecipadamente.

**Prof. Dr. Valdir Alvim da Silva**  
Professor Orientador