



UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA CATARINA – UFSC
CENTRO DE FILOSOFIA E CIÊNCIAS HUMANAS – CFH
DEPARTAMENTO DE GEOCIÊNCIAS – GCN
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA DA UFSC

TIAGO DUARTE DO NASCIMENTO

**EXPANSÃO E DENSIFICAÇÃO DA URBANIZAÇÃO NO
MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ A PARTIR DE 1980**

Florianópolis/SC
2020

TIAGO DUARTE DO NASCIMENTO

**EXPANSÃO E DENSIFICAÇÃO DA URBANIZAÇÃO NO
MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ A PARTIR DE 1980**

Dissertação submetida ao Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Federal de Santa Catarina para a obtenção do título de Mestre em Geografia: Desenvolvimento Regional e Urbano
Orientador: Prof. Dr. Márcio Rogério Silveira.

Florianópolis/SC
2020

Ficha de identificação da obra elaborada pelo autor,
através do Programa de Geração Automática da Biblioteca Universitária da UFSC.

Nascimento, Tiago Duarte do
EXPANSÃO E DENSIFICAÇÃO DA URBANIZAÇÃO NO MUNICÍPIO DE
SÃO JOSÉ A PARTIR DE 1980 / Tiago Duarte do Nascimento ;
orientador, Márcio Rogério Silveira , 2020.
182 p.

Dissertação (mestrado) - Universidade Federal de Santa
Catarina, Centro de Filosofia e Ciências Humanas, Programa
de Pós-Graduação em Geografia, Florianópolis, 2020.

Inclui referências.

1. Geografia. 2. Geografia Urbana. 3. Expansão urbana
de São José/SC. 4. Verticalização. 5. Espaço Urbano. I. ,
Márcio Rogério Silveira. II. Universidade Federal de Santa
Catarina. Programa de Pós-Graduação em Geografia. III. Título.

TIAGO DUARTE DO NASCIMENTO

**EXPANSÃO E DENSIFICAÇÃO DA URBANIZAÇÃO NO
MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ A PARTIR DE 1980**

O presente trabalho em nível de Mestrado foi avaliado e aprovado por banca
examinadora composta pelos seguintes membros:

Prof. Dr. Nazareno José de Campos
Universidade Federal de Santa Catarina

Prof. Dr. Silvio Mendes
Universidade Federal de Santa Catarina

Prof. Dr. Rodrigo Giraldi Cocco
Prefeitura Municipal de São José/SC

Certificamos que esta é a **versão original e final** do trabalho de conclusão que foi
julgado adequado para obtenção do título de Mestre em Geografia pelo Programa De
Pós-Graduação em Geografia.

Prof. Dr. Clécio Azevedo Da Silva
Coordenador do Programa de Pós-Graduação

Prof. Dr. Márcio Rogério Silveira.
Orientador

Florianópolis, 2020

Este trabalho é dedicado a todos que lutam por uma sociedade mais humana, justa e menos desigual.

AGRADECIMENTOS

Ao concluir a dupla jornada de Pesquisador e de Professor da Rede Estadual de Santa Catarina em um momento de grande conturbação, seja por conta da Pandemia de Covid-19 que afeta fisicamente e psicologicamente a toda população mundial, principalmente, a classe trabalhadora, seja por termos no cargo de Presidente da República uma pessoa que odeia e persegue justamente tudo aquilo defendido ao longo dessa jornada, a Ciência, a Educação, o combate às desigualdades econômicas, sociais e espaciais e o Serviço público, tenho muito agradecer.

Inicialmente a família pelo apoio incondicional, ao meu pai Marcio Bittencourt do Nascimento, a minha mãe Rosangela Duarte Nascimento e ao irmão Rafael Duarte do Nascimento, bem como, a minha companheira de vida Marion Menezes Batista. Não obstante, agradeço a segunda família que acompanhou e ajudou a construir esse trabalho, o GEDRI, em especial o Orientador Dr. Márcio Rogério Silveira, que sempre esteve disposto não só contribuir como orientador, mas como amigo, assim como os pós-graduandos de minha turma, Germano Kawey Ferracin Hamada e Rafael Matos Felacio, estendendo o agradecimento a todos os outros membros do grupo de pesquisa que sempre estiveram dispostos a ajudar.

Agradeço aos colegas de trabalho da Escola de Educação Básica Juscelino Kubitschek, em especial a Diretora Eunice Knoner Campos que sempre auxiliou para que fosse possível conciliar as tarefas da unidade escolar com a pesquisa.

Agradeço ainda, aos amigos de longa data que sempre estiveram ao lado nessa jornada, Glauco Martorano Vieira Filho, Marcio Marchi, Diego Ribeiro Defreyn, Inayan Silveira e Laércio Lopes (14/08).

Agradeço a Universidade Federal de Santa Catarina e em especial, aos excelentes professores dessa Universidade, que me acolheram desde a graduação até esse momento de minha formação.

Minha gratidão a todos vocês!

RESUMO

Esta pesquisa propôs como tema de estudo a expansão e densificação urbana no município de São José/SC a partir da década de 1980 e teve como intuito contribuir para compreensão das dinâmicas internas do município, bem como, o papel desse município dentro da Região Metropolitana de Florianópolis. Para o desenvolvimento desse estudo inicialmente foi realizado uma revisão bibliográfica e posteriormente a construção teórica para análise do fenômeno estudado. Ao longo da pesquisa foi realizado entrevista, construção de gráficos, tabelas e produtos cartográficos. Proporcionando uma compreensão de que o município passou por dois momentos distintos em sua expansão urbana, em grande medida modificando as relações sociais e econômicas, fato que refletiu nas formas espaciais do município. Essas modificações foram fortemente influenciadas pelo processo de metropolização que vem ocorrendo na região.

Palavras-chave: São José/SC; Expansão Urbana; Verticalização; Espaço Urbano

ABSTRACT

This research proposed as a study theme the urban expansion and densification in the municipality of São José / SC from the 1980s and had the purpose of contributing to an understanding of the internal dynamics of the municipality, as well, as the role of this municipality within the Metropolitan Region of Florianópolis. For the development of this study, a bibliographical review was carried out and later the theoretical construction to analyze the phenomenon studied. Throughout the research was conducted interview, construction of charts, tables and cartographic products. Providing an understanding that the municipality went through two distinct moments in urban expansion, largely modifying social and economic relations, a fact that reflected in the spatial forms of the municipality. These changes were strongly influenced by the process of metropolization that has been occurring in the region.

Keywords: São José / SC; Urban Expansion; Verticalization; Urban Space

LISTA DE FIGURAS

FIGURA 1 - Esquema de expansão urbana, ampliação da área ocupada	28
FIGURA 2 – Foto no bairro Forquilhas exemplificando uma área de pousio social em São José/SC	29
FIGURA 3 - Esquema Núcleo central e zona periférica	32
FIGURA 4 - Foto no bairro Potecas exemplificando uma área em densificação urbana em São José/SC	46
FIGURA 5 - Imagens de Satélite do município de São José/SC entre	47
FIGURA 6 - Foto do Calçadão do Kobrasol	51
FIGURA 7 - Prédio de uso misto no Kobrasol	52
FIGURA 8 - Prédio popular no Kobrasol	53
FIGURA 9 - Imagem do Zoneamento do Plano Diretor vigente de São José/SC	57
FIGURA 10- Evolução da mancha urbana entre 1950 e 2014	59
FIGURA 11 - Foto da fachada do Continente Park Shopping	60
FIGURA 12 - Foto dos bairros Campinas e Kobrasol	66
FIGURA 13 - Imagem do Projeto do Millenium Palace da AM Construção	67
FIGURA 14 - Vista da Beira-Mar de São José em direção aos bairros Campinas e Kobrasol	68
FIGURA 15 – Construção da Unidade Básica de Saúde do bairro Real Parque com recursos federais	80
FIGURA 16 - Lista com os loteamentos aprovados entre 1995 e 2012 em São José	82
FIGURA 17 - Logotipo do Loteamento Nova Palhoça	83
FIGURA 18 - Planta Humanizada do Loteamento Nova Palhoça	83
FIGURA 19 - Fotografia do Loteamento Nova Palhoça	84
FIGURA 20 - Esquema hipotético de expansão e densificação do espaço urbano da RMF (1980)	98
FIGURA 21 – Esquema hipotético de expansão e densificação do espaço urbano da RMF (2018)	99
FIGURA 22 - Fotografia dos bairros Kobrasol e Barreiros	100
FIGURA 23 - Esquema de expansão vertical e horizontal	104
FIGURA 24 – Croqui do zoneamento em ARP próximo ao Hospital Regional	

de São José/SC	108
FIGURA 25 – Casas germinadas no bairro Forquilhas	119
FIGURA 26 – Empreendimento Villa D’ Itália da MIMA Engenharia no Real Parque	120
FIGURA 27 – Empreendimento Flores da Estação da MRV em Areias	121
FIGURA 28 -Esquema hipotético de adensamento populacional vertical e horizontal	122
FIGURA 29 – Áreas de transição entre Centro-Periferia não ocupadas	127
FIGURA 30- Nova Subestação da CELESC na Avenida da Torres em São José/SC	116
FIGURA 31 – Localização do lote do Grupo Koerich Gente Nossa em Campinas	134
FIGURA 32 – Localização do empreendimento K-Platz Center da WKoerich	135
FIGURA 33 – Fotografia do empreendimento K-Platz Center da WKoerich	136
FIGURA 34 – Localização do novo empreendimento da Zita	137
FIGURA 35 – Novo empreendimento da Zita	138
FIGURA 36 - Esquema ampliado de agentes na formação da renda urbana	145
FIGURA 37 – Estratégias adotadas pelos Promotores Imobiliários em São José/SC	147
FIGURA 38 – Organograma com a sequência histórica dos grupos familiares a partir dacição da Eugenio Raulino Koerich	151
FIGURA 39 – Imagem disponibilizada na página do plano diretor sobre o foco do novo plano	159

LISTA DE GRÁFICOS

GRÁFICO 1 – Evolução do PIB <i>Per Capita</i> de Municípios da RMF entre 2001-2017	34
GRÁFICO 2 – Número de empresas em São José ligadas a Construção Civil entre 2006-2016	35
GRÁFICO 3 – Número de empresas São José ligadas ao Setor Imobiliário entre 2006-2016	36
GRÁFICO 4 – Número de empresas São José ligadas a Indústria de Transformação entre 2006-2016	37
GRÁFICO 5 – Número de empresas São José ligadas ao Comércio e Serviços entre 2006-2016	37
GRÁFICO 6 – Efeito da legislação urbanística sob o preço do solo em um lote individual	87
GRÁFICO 7 – Número de empregados formais por setor em São José/SC entre 2000 e 2019	110
GRÁFICO 8 – Comparativo de número de empregados formais por setor em alguns municípios da RMF em 2019	111
GRÁFICO 9 – Número de domicílios em 2000 e 2010 no município de São José/SC	117
GRÁFICO 10 - Relação entre total de imóveis e imóveis não ocupados por bairros	123
GRÁFICO 11 - M ² Construídos entre 1995 e 2019 em São José/SC	129
GRÁFICO 12 - Relação da Densidade Urbana e Preço do Solo	149
GRÁFICO 13 – Número de Unidades Consumidoras Residenciais de São José entre 1994 e 2019	157
GRÁFICO 14 – Número de Unidades Consumidoras Comerciais e Industriais de São José entre 1994 e 2019	158

LISTA DE QUADRO

QUADRO 1 - Evolução da população josefense no período de 1940 a 2010	27
QUADRO 2 – Origem Destino Principais Municípios da RMF – 2014	62
QUADRO 3 – Número de financiamentos habitacionais concedidos entre 1964 e julho de 1986 via SF/BNH	76
QUADRO 4 – Empreendimentos habitacionais da COHAB/SC entre 1980 – 1999 em São José/SC	77
QUADRO 5 – Número de financiamentos habitacionais concedidos – Unidades Habitacionais e Valores – entre 1970 a 1986	78
QUADRO 6- Relação das contribuições financeiras para campanhas, eleitorais municipais das maiores construtoras de São José/SC	85
QUADRO 7– Preço do M ² dos bairros de São José em Agosto de 2019	113
QUADRO 8 – Construtoras com ativos na B3	147
QUADRO 9 – Empresas da família Koerich a partir do ano de criação	155

LISTA DE MAPAS

MAPA 1 - Localização do Município de São José – SC	24
MAPA 3- Bairros de São José	60
MAPA 3 - Densidade populacional média por bairro em 2004	42
MAPA 4 - Densidade populacional de São José/SC em 2010	43
MAPA 5 - Uso predominante do bairro em 2004	49
MAPA 6 -Tendências da expansão urbana entre 1956 – 2001	64
MAPA 7- Conjuntos habitacionais construídos entre 1970 – 2012	74
MAPA 8 - Região Metropolitana de Florianópolis	101
MAPA 9 - Renda per capita por bairros em São José/SC	115
MAPA 10 - Vegetação e Vazios Urbanos em 2002	131
MAPA 11 - Potencial de Ocupação em 2014	132
MAPA 12 - Preliminar do zoneamento do novo Plano Diretor	161

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

APP - Área de Preservação Permanente
BDE - Banco de Desenvolvimento do Estado de Santa Catarina
BESC - Banco do Estado de Santa Catarina
BNH - Banco Nacional de Habitação
BRDE - Banco Regional de Desenvolvimento do Extremo Sul
CEF – Caixa Econômica Federal
CASAN - Companhia Catarinense de Águas e Saneamento
CELESC - Centrais Elétricas de Santa Catarina
CIASC - Centro de Informática e Automação do Estado de Santa Catarina
CNAE - Classificação Nacional de Atividades Econômicas
COHAB/SC - Companhia de Habitação do Estado de Santa Catarina
DNER - Departamento Nacional de Estradas de Rodagem
DNOS - Departamento Nacional de Obras e Saneamento
ELETROSUL - Eletrosul Centrais Elétricas S. A.
ESPLAN - Escritório Catarinense de Planejamento Integrado
FACISC - Federação das Associações Empresariais de Santa Catarina
FGTS – Fundo de Garantia do Tempo de Serviço
FIESC - Federação das Indústrias de Santa Catarina
FUNDESC - Fundo de Desenvolvimento do Estado de Santa Catarina
GRANFPOLIS - Associação dos Municípios da Região da Grande Florianópolis
IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
ICMS - Imposto Sobre Circulação de Mercadorias e Serviços
IPC - Índice Potencial de Consumo
IPI – Imposto sobre Produtos Industrializados
IPUF - Instituto de Planejamento Urbano de Florianópolis
IPTU - Imposto Predial Territorial Urbano
MAPA - Ministério da Agricultura, Pecuária e Abastecimento
MU-A - Macrozona Urbana A
MU-B - Macrozona Urbana B
MT - Macrozona de Transição
PAC - Programa de Aceleração do Crescimento
PDI - Plano de Desenvolvimento Integrado da Grande Florianópolis
PDPSJ - Plano Diretor Participativo de São José
PIB - Produto Interno Bruto
PLAMUS - Plano de Mobilidade Urbana Sustentável da Grande Florianópolis
PMCMV – Programa Minha Casa Minha Vida
PMF - Prefeitura Municipal de Florianópolis
PMSJ - Prefeitura Municipal de São José

SFH - Sistemas Financeiro de Habitação

SIDRA - Sistema IBGE de Recuperação Automática

SUDESUL - Superintendência de Desenvolvimento da Região Sul

SUDERF - Superintendência de Desenvolvimento da Região Metropolitana da Grande Florianópolis

SUSP - Secretaria de Urbanismo e Serviços Públicos

RMF – Região Metropolitana de Florianópolis

TELESC - Telecomunicações de Santa Catarina

TSE - Tribunal Superior Eleitoral

ZEQU-C - Zona de Estruturação e Qualificação Urbana C

ZRAF - Zona Rururbana do Alto Forquilhas

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO.....	17
CAPITULO I - A EXPANSÃO E DENSIFICAÇÃO URBANA DE SÃO JOSÉ COMO REFLEXO DO PROCESSO DO METROPOLIZAÇÃO DA REGIÃO DE FLORIANÓPOLIS A PARTIR DE 1980.....	24
1.1. Centro e periferia, espaços periurbanos de São José/SC.....	31
1.2. Nova forma de pensar o espaço urbano josefense a partir de 1980.....	55
1.3. Processo de verticalização e novas formas espaciais.....	65
1.4. Considerações finais do capítulo.....	69
CAPITULO II - A DENSIFICAÇÃO DA EXPANSÃO URBANA NAS ÁREAS PERIFÉRICAS DO MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ.....	72
2.1. O papel do Estado como agente produtor do espaço urbano.....	72
2.2. Ação dos agentes privados na produção do espaço urbano.....	81
2.3. Espaço urbano como espaço de disputa entre agentes sociais.....	90
2.4. Considerações finais do capítulo.....	93
CAPÍTULO III - A DIFERENCIAÇÃO NO PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO ENTRE ÁREAS CONSOLIDADAS E EM DENSIFICAÇÃO URBANA.....	96
3.1. As diferentes formas espaciais no processo de verticalização.....	102
3.2. A verticalização como consequência do valor do solo.....	109
3.3. Áreas densificação urbana e vazios urbanos: uma relação com reserva de mercado.....	124
3.4. Considerações finais do capítulo.....	139
CAPITULO IV - A RETOMADA DO CRESCIMENTO IMOBILIÁRIO A PARTIR DAS ÚLTIMAS DÉCADAS E AS ESTRATÉGIAS DO PRODUTORES DO ESPAÇO URBANO NO PROCESSO DE DENSIFICAÇÃO URBANA E VERTICALIZAÇÃO.....	141
4.1. Estratégias dos Produtores do Espaço Urbano.....	142
4.2. A verticalização como meio de acumulação e concentração de capital.....	149
4.3. Novo plano diretor e perspectivas.....	156
4.4. Considerações finais do capítulo.....	163
CONCLUSÕES.....	167
REFERÊNCIAS.....	176

INTRODUÇÃO

O município de São José/SC vive um intenso processo de urbanização, esse modelo não é mais, como foi no passado, um reflexo exclusivamente da expansão da urbanização induzido pelo município de Florianópolis/SC. Mais recentemente a dinâmica de verticalização, densificação e expansão urbana de São José apresentam outras determinantes, que envolvem tanto uma dinâmica interna como externa, com o surgimento de uma série de centralidades e subcentralidades, fruto de diversas atividades econômicas, populacionais e através das interações espaciais com municípios vizinhos, sobretudo os mais periféricos no contexto da expansão da região metropolitana. Fatos que serão apresentados na dissertação, dos quais proporcionaram que o município amplie seu contingente populacional e sua densidade demográfica.

O município tem uma população estimada em 2017, segundo dados do IBGE, de 239.718 pessoas, ocupando uma extensão territorial de 150,453 km², proporcionando uma densidade demográfica de 1.593,3 hab/km², porém ao longo do relatório será possível observar, que em determinadas áreas do território há uma concentração expressivamente maior, em virtude do adensamento proporcionado pela verticalização.

São José está localizado no estado de Santa Catarina, na região sul do Brasil, sendo limítrofe com os municípios de Florianópolis, Palhoça, Santo Amaro da Imperatriz, São Pedro de Alcântara, Antônio Carlos e Biguaçu com uma área territorial total de 150.453 Km² (IBGE, 2016) e faz parte da Região Metropolitana de Florianópolis criada pela Lei Complementar n.º 636/2014. São José, dentro da RMF (Região Metropolitana de Florianópolis), tornou-se uma centralidade importante que, em muitos aspectos, rivaliza com Florianópolis no seu grau de centralidade, como será possível verificar ao longo do trabalho.

A maior parte do território de São José é considerado legalmente uma área urbana, ou seja, segundo a legislação urbanística municipal, apenas duas áreas do município são consideradas rurais, que são a zona rural norte e a sul. Todavia, na prática, temos ao redor das áreas mais densas de urbanização, ou seja, o que em outro momento eram as franjas urbanas, um misto de formas e funções urbanas e rurais (SOUZA, 2005). Assim, será possível observar ao longo do trabalho que as franjas urbanas da Região Metropolitana de Florianópolis, hoje não se encontram mais dentro de São José, mas começam a ser deslocadas para outros municípios da região.

No caso do município de São José, em virtude da legislação urbanística, que considera uma antiga área de expansão já um perímetro urbano, encontramos na realidade, uma área de densificação urbana, tendo em vista que áreas de expansão tipicamente urbana sobre espaços rurais, tanto contínuos como legalmente instituídos, estão mais frequentemente ocorrendo em outros municípios, considerados mais periféricos, como resultado de elementos internos e, principalmente, do processo de metropolização (LECIONI, 2017) que ocorre na região.

O que temos, portanto na periferia de São José é muito mais uma densificação da urbanização do que propriamente uma expansão legalmente constituída, pois como exposto anteriormente, a legislação urbanística, nesse caso o Plano Diretor de 1985 consolida a área urbana do município que, posteriormente, em 1988, foi alterada, ampliando o perímetro urbano. Consideramos a densificação urbana como um aspecto da expansão urbana, todavia, destaca-se na densificação a substituição mais intensa das atividades rurais por urbanas (comércio, serviços, indústrias, moradia, verticalização, equipamentos coletivos urbanos, como saneamento, energia, transporte público, lazer e outros) num espaço legalmente urbano (definido pelo plano diretor e leis complementares). Isso implica dizer que a franja, o limite da expansão urbana geralmente está espacialmente além da área dita de densificação, uma área com crescente uso e valor do solo.

Durante o século XIX surgiram formas espaciais urbanas, porém a partir dessa lei se observa que passou a ocorrer um processo de densificação urbana, ou seja, as novas formas espaciais ligadas ao espaço urbano começam a surgir, eliminando muitas das atividades rurais. Isso implica também afirmar que estes espaços periféricos do município de São José, além de estarem em processo de densificação urbana, também estão passando por um processo de verticalização, uma verticalização que, como veremos é dispersa e diferenciada na sua estrutura, forma e função das que ocorrem nas áreas urbanas mais consolidadas.

Esse processo de densificação e renovação das formas espaciais e funções, fruto de um processo de modernização, tanto emanada do processo de metropolização, em um processo de interações espaciais altamente dinâmico, ao longo do processo histórico como de uma dinâmica interna ao município e ao mesmo externa, fruto das proibições legais impostas no município de Florianópolis, proibindo a entrada de indústrias, que proporcionou a criação de uma área industrial, dinamizando também o setor de

comércio e serviços, ampliando a oferta de empregos dentro do município e de relações com outros municípios vizinhos. A partir dessas interações espaciais entre os municípios vizinhos, impõe-se novas estruturas, que são diferentes, entre as áreas consolidadas mais antigas até chegarmos nas áreas em processo de densificação.

O processo de crescimento da malha urbana que ocorre na região destaca que as franjas da expansão urbana superam, em grande medida, os municípios de Florianópolis e São José, pois esses municípios já transformaram seu solo de rural para urbano por meio de medidas legais, do que contribui com o processo de metropolização que espalha a malha urbana na RMF.

O resultado dessa pesquisa nasce da necessidade de compreender a transformação do espaço urbano de São José na Grande Florianópolis/SC, com destaque, para o processo de metropolização, que entre outros fatores, influencia um forte processo de expansão urbana e verticalização em variados espaços do município de São José/SC. Fato que transforma a paisagem urbana do município, principalmente com intensa ocupação (densidade demográfica) através da verticalização em bairros como Barreiros, Campinas e Kobrasol e um crescimento da malha urbana na periferia do município, em substituição a um modo de vida mais rural. A partir da observação destes fenômenos torna-se necessário entender a essência da produção do espaço urbano de São José/SC no que diz respeito a atuação dos produtores do espaço urbano, tanto na verticalização como na expansão urbana em direção às áreas periféricas do município, ou seja, nos bairros onde prevaleceu a especulação imobiliária privada e nos novos que se abrem nas frentes de expansão urbana.

A questão central deste trabalho é: como aconteceram as dinâmicas que envolveram de densificação urbana em São José/SC a partir das estratégias utilizadas pelos principais agentes produtores do espaço urbano entre 1980 e 2020?

Se apresenta como hipótese na pesquisa que o processo de crescimento da RMF atuou de modo a adensar as centralidades e subcentralidades utilizando prédios com maior número de pavimentos, ao mesmo tempo que em São José/SC os agentes produtores do espaço urbano atuam de forma a densificar o espaço urbano nas áreas até então consideradas periféricas, tanto de forma horizontal como vertical, aproveitando financiamento público, investimentos públicos em equipamentos coletivos urbanos, principalmente nas últimas duas décadas.

Para chegar a resposta da questão central e confirmar ou refutar a hipótese, foi necessário adotar procedimentos metodológicos, esses procedimentos se resumiram em cinco eixos: revisão bibliográfica, planejamento, campo, confecção de materiais (gráficos, tabelas e mapas) e conclusão da pesquisa; para facilitar a compreensão de como ocorreu a efetivação do projeto.

Inicialmente foi realizado levantamentos e análises bibliográficas do referencial teórico, essa foi a principal ferramenta para efetivação da pesquisa. Inicialmente houve a necessidade de delimitar os conceitos utilizados e posteriormente procurar responder à questão central do trabalho, para isso, a leitura foi fundamental, tanto de livros, como, monografias, dissertações e teses.

O segundo ponto foi a revisão e análise bibliográfica, fase inicial e contínua que teve como objetivo procurar em bibliografias como livros, monografias, dissertações, teses, periódicos, jornais, inclusive as legislações, que levaram a compreender os motivos e a forma de atuação dos produtores do espaço urbano no crescente processo de expansão urbana e verticalização de São José/SC, ou seja, bibliografias que auxiliem responder à questão central da pesquisa;

Terceiro ponto foi o planejamento do anterior ao campo e execução do campo, depois de realizado as pesquisas em todas as referências bibliográficas descritas anteriormente, foi sistematizado o que ainda havia de dúvidas, ou de falta de informações, que culminou nos questionários das entrevistas. Outro ponto do campo foi o objetivo de conhecer melhor a área de estudo, bem como, localizar os empreendimentos do recorte espacial e temporal estabelecido, além disso o campo foi de fundamental importância, para se delimitar e conhecer a área de estudo, serviu também para descobrir quais construtoras investem ou investiram seu capital no município, auxiliando no processo de expansão urbana e verticalização, verificar no espaço transformações em decorrência das alterações nas legislações.

Quarto foram realizadas as revisões das entrevistas e dos trabalhos de campos, depois de realizado as entrevistas e os campos foram avaliados os dados e informações para apresentação no resultado da pesquisa.

Quinto ponto foram as produções de matrizes (tabelas), diagramas (gráficos) e cartogramas (mapas): Para o geógrafo a materialização através de mapas e gráficos dos dados obtidos é sempre um facilitador na comunicação com o leitor, então a localização

espacial da área de estudo, assim como a materialização de dados obtidos durante a pesquisa, campo ou entrevista são imprescindíveis.

Além desses procedimentos metodológicos, teve como objetivo geral, *compreender como os promotores imobiliários em conjugação com o Estado, operam para que ocorra a densificação da expansão urbana em São José/SC, conjuntamente ao processo de verticalização, no período de 1980 e 2020.*

Junto ao objetivo geral, para compreender e responder a questão central apresenta-se quatro objetivos específicos, que norteiam cada um dos capítulos da pesquisa, são eles:

- Analisar os fatores que propiciaram a expansão urbana como reflexo do processo de crescimento da RMF a partir da década de 1980;
- Identificar como ocorre o processo de densificação da expansão urbana na periferia do município a partir as relações dos principais produtores do espaço urbano que reconfiguram o espaço urbano se utilizando do sistema de normas, principalmente o Plano Diretor;
- Determinar quais são os processos que influenciam para que a verticalização ocorra em áreas centrais e periféricas, diferenciando apenas suas formas espaciais;
- Especificar o crescimento do setor imobiliário, horizontal e vertical, nas últimas duas décadas a partir das estratégias dos produtores do espaço urbano no processo de densificação urbana em São José, com destaque para sua área periférica.

No primeiro capítulo será identificado os fatores que propiciaram a expansão urbana de São José e, especificamente, o dinamismo do município de Florianópolis como indutor desta expansão, e compreender como se formaram as centralidades dentro do município, como Kobrasol, Campinas e Barreiros, esse objetivo permite identificar o primeiro momento que a expansão urbana cria as bases futuras para uma verticalização mais intensa da urbanização.

No segundo capítulo irá se verificar como ocorreu e continua ocorrendo o processo de densificação urbana na área periférica do município, apresentando como os agentes privados produtores do espaço urbano atuam de forma articulada, principalmente com o Estado, para consolidar essas áreas buscando equipamentos públicos. Além disso, como

utilizaram as diversas alterações no plano diretor para ampliar a capacidade de ocupação do solo nessas áreas.

No terceiro se analisará como o capital imobiliário atua nos processos de verticalização em áreas tradicionais, ou seja, já consolidadas, e áreas em processo de densificação. Com o foco em compreender as áreas em densificação urbana do município, porém ressalta-se que esse processo não é descolado da metropolização, ele é parte do processo, mas também de uma lógica nacional.

No quarto e último capítulo, será apresentado como a atuação do Estado refletiu no processo de reconfiguração do espaço urbano do município, principalmente a partir dos anos 2000. Essa reconfiguração alterou as formas espaciais, algumas estruturas como será apresentada, bem como, está associado diretamente ao processo de metropolização. Além disso o capítulo busca apresentar essa lógica que é trabalhada ao longo da pesquisa de uma verticalização, mesmo nas áreas de densificação urbana.

Por ser uma pesquisa realizada no campo da Geografia, o fenômeno foi analisado sob a ótica dos conceitos dessa ciência e, por consequência, foram ferramentas que auxiliaram na análise do fenômeno de forma totalizadora. Isso permitiu desvendar a questão central da pesquisa e chegar a essência do fenômeno que se visualiza. Para tanto foi necessário a utilização uma base teórica e conceitual sólida.

A pesquisa utiliza como método de análise geográfica os preceitos marxistas apresentados por Milton Santos (1977) na elaboração do meta-conceito de formação socioespacial, uma vez que, a sociedade se desenvolve dentro do espaço geográfico através do tempo, apreendendo a formação socioespacial a partir de compreensão além de nacional, elaborada por Milton Santos, o município está inserido na FSE regional apresentada por Armem Mamigonian (1987). Portanto, partir da formação socioespacial, o materialismo histórico e dialético será adotado como metodologia de compreensão da realidade, ou seja, confrontando a tese com a antítese para aproximar-se da realidade e compreender o fenômeno de modo que responda à questão central da pesquisa.

Com essa base teórica marxista, foi possível observar o fenômeno e analisá-lo de forma concreta e não idealizada, ou seja, a partir do concreto e não do idealizado (MARX, 2008).

Para compreender e analisar o fenômeno, as categorias de análise de Santos (1985), extraída do método de Marx, estrutura, processo, função e forma, sendo essas categorias interpretadas numa relação dialética¹.

Para auxiliar a resposta da questão central se faz necessário a delimitação de conceitos chaves para compreensão dos resultados que a pesquisa apontará, como espaço urbano, expansão urbana, centro-periferia, verticalização, metropolização, região metropolitana, interações espaciais, densificação urbana e outras.

¹ Forma, função, estrutura e processo são quatro termos disjuntivos associados, a empregar segundo um contexto do mundo de todo dia. Tomados individualmente, representam apenas realidades parciais, limitadas, do mundo. Considerados em conjunto, porém, e relacionados entre si, eles constroem uma base teórica e metodológica a partir da qual podemos discutir os fenômenos espaciais em totalidade. (SANTOS, 1985, p. 52.)

CAPITULO I

A EXPANSÃO E DENSIFICAÇÃO URBANA DE SÃO JOSÉ COMO REFLEXO DO PROCESSO DO METROPOLIZAÇÃO DA REGIÃO DE FLORIANÓPOLIS A PARTIR DE 1980

Esse capítulo tem o objetivo de analisar os fatores que propiciaram a expansão urbana como reflexo do processo de metropolização a partir de 1980. Para atingir esse objetivo é necessário questionar: como o processo de metropolização, da Grande Florianópolis, refletiu sobre a expansão urbana no município de São José/SC a partir de 1980?

Para responder essa questão, nesse capítulo será apresentado como os conceitos de espaço urbano e rural se diferenciam para se compreender como ocorre o processo de expansão urbana, ao mesmo tempo, apresentando como aconteceu a expansão urbana do município de São José/SC, entre 1980 e 2018, e como o município está inserido no processo de metropolização da Grande Florianópolis.

Mapa 1 - Localização do Município de São José – SC



Para uma melhor compreensão, esse capítulo foi dividido em quatro subcapítulos, no qual o primeiro irá expressar a partir de quais centralidades surge a expansão urbana em São José/SC, para então compreender onde está o espaço periurbano do município. O segundo subcapítulo apresenta como o espaço urbano do município passa se reconfigurar a partir de 1980. No terceiro subcapítulo se apresentará os primeiros momentos que o processo de verticalização começa a surgir no município e algumas diferenciações no espaço urbano, enquanto no último subcapítulo serão apresentadas as considerações finais do capítulo.

Quando analisado o espaço urbano de São José, compreende-se que esse espaço só se concretiza no espaço geográfico a partir do espaço rural, portanto, para que exista o espaço urbano foi necessário inicialmente a produção de excedente alimentar e posteriormente a divisão social do trabalho.

Nesse contexto em que o urbano está ligado à divisão socioterritorial do trabalho, “assim, podemos dizer que a diferenciação ecológica rural x urbano, nada mais é do que a manifestação clara da divisão social do trabalho que se confunde com essa diferenciação, embora a anteceda no tempo” (SPOSITO, 2010, p. 15)

O espaço urbano passa a proporcionar dentro do sistema capitalista, uma aglomeração maior de mão-de-obra e ao mesmo tempo ampliação do mercado consumidor, por consequência um aumento na concentração de capital.

Essa ampliação da área urbana, está associada à produção desse espaço, no qual os produtores do espaço urbano passam a atuar de forma, muitas vezes, associada aos agentes privados com o Estado. Compreendendo o Estado a partir de Lojkine (1997), intervindo no processo de urbanização, ao mesmo tempo servindo a interesses de grupos privados, ou seja, o Estado que deveria atuar como planejador do espaço urbano, mas atua de forma, muitas vezes submissas aos interesses privados de determinados agentes, em São José/SC, não é diferente de outros municípios do Brasil, principalmente, interesses atrelados aos proprietários fundiários e os promotores imobiliários.

Esse espaço urbano que surge da diferenciação social do trabalho, a partir do campo, ou seja, do espaço rural, não tem seu início no sistema capitalista, porém é nesse sistema que está mais evidente sua diferenciação, especialmente com o advento da grande indústria capitalista. Desse modo é necessário dialogar com a compreensão de Roberto Lobato Corrêa, quando ele define o espaço urbano como:

“(...) fragmentado e articulado, reflexo e condicionante social, um conjunto de símbolos e campo de lutas. É assim a própria sociedade em uma de suas dimensões, aquela mais aparente, materializada nas formas espaciais” (CORRÊA, 1989, p. 9).

A compreensão de Corrêa corrobora a compreensão de Lencioni (2008) e de Lojkin (1997), atrelando a compreensão do espaço urbano a partir da diferenciação do trabalho, principalmente ligada à produção.

Esse espaço que é fragmentado e articulado vai ser apresentado durante o trabalho, se evidenciando dentro do espaço urbano e em sua expansão sob o espaço rural, como os extratos das classes sociais que se diferenciam tanto nas áreas do espaço urbano em que ocupam, como bairros nobres do município, como formas espaciais nas quais ocupam, muitas vezes em condomínios de alto padrão, auto segregados.

Simplificando, podemos afirmar que o espaço urbano é o conjunto complexo de usos da terra, nele as relações sociais são mais evidentes, encontram-se áreas residenciais, comerciais, de lazer, infraestruturas (saneamento básico, eletricidade, ruas pavimentadas), equipamentos públicos (centros de saúde, ponto de ônibus, transporte público acessível) em alguns casos, indústrias e ainda áreas destinadas à novas expansões urbanas, que até então são consideradas rurais, por não haver esse dinamismo nas relações sócias.

As expansões urbanas são áreas que até então eram rurais e passam por um processo de urbanização, ou seja, um processo no qual os agentes produtores do espaço, que podem ser públicos ou privados, passam a operar de modo a transformá-lo. Esse processo não é harmonioso, muitas vezes, gera conflitos e lutas sobre o uso e ocupação da terra.

No quadro abaixo é possível verificar que ao longo das décadas há um aumento da população urbana, sendo esse aumento originado por dois aspectos, o primeiro em decorrência da expansão urbana por conta da expansão da malha urbana a partir da capital catarinense e o segundo aspecto ligado as modificações do sistema de normas, que a partir da década de 1985 passa a considerar grande parte do município de São José como urbano, mesmo tendo características rurais, para garantir o desenvolvimento

econômico atraindo promotores imobiliários para o município, justificando o salto na taxa de urbanização entre 1980 e 2010.

QUADRO 1 - Evolução da população josefense no período de 1940 a 2010

Década	Pop. Total	Pop. Rural	Pop. Urbana	Taxa de Urbanização
1940	28.378	19.133	9245	32,57%
1950 ²	22.798	20.192	2.606	11,43%
1960	31.192	27.962	3.230	10,35%
1970	42.535	13.619	28.916	67,98%
1980	87.817	8.617	79.200	90,19%
1990	139.493	11.118	128.375	92,02%
2000	173.239	2.281	170.958	98,68%
2010	209.804	2.492	207.312	98,81%

Fonte: Censo Demográfico do IBGE de 1940 a 2010

O Plano Diretor de São José/SC que compõe o Sistema de Normas (SANTOS, 1996), estabelece novos limites urbanos, diminuindo legalmente o espaço rural, porém a legislação não transforma a realidade, logo, as características de diversas localidades no município continuam com características rurais.

O perímetro urbano do Município de São José, começa na foz do Rio Imarui, na Baía sul, continuando por este até encontrar o riacho da Forquilha, e seguindo pelo mesmo até a distância de 500 metros, antes de atingir o eixo da Rodovia SC-407 e seguindo paralelamente a esta mesma distância de seu eixo, até a ponte sobre o rio Imarui, na localidade de São Pedro de Alcântara, fazendo uma linha perpendicular de 1000 metros a esta Rodovia e retornando paralelamente à mesma na distância de 500 metros pelo lado direito até reencontrar o riacho da Forquilha e sobre este até seu encontro com o acesso da duplicação da BR-101 à Florianópolis percorrendo o eixo desta em direção leste, numa distância de 940 metros. Deste ponto segue uma linha contornando a faixa da lagoa de estabilização da CASAN até encontrar o traçado da via CC-8 e seguindo por

² A pronunciada queda na população total, assim como na taxa de urbanização na década de 1950, tem relação com a incorporação com o distrito de João Pessoa (Estreito) ao município de Florianópolis (SIMAS, 2016, p. 143).

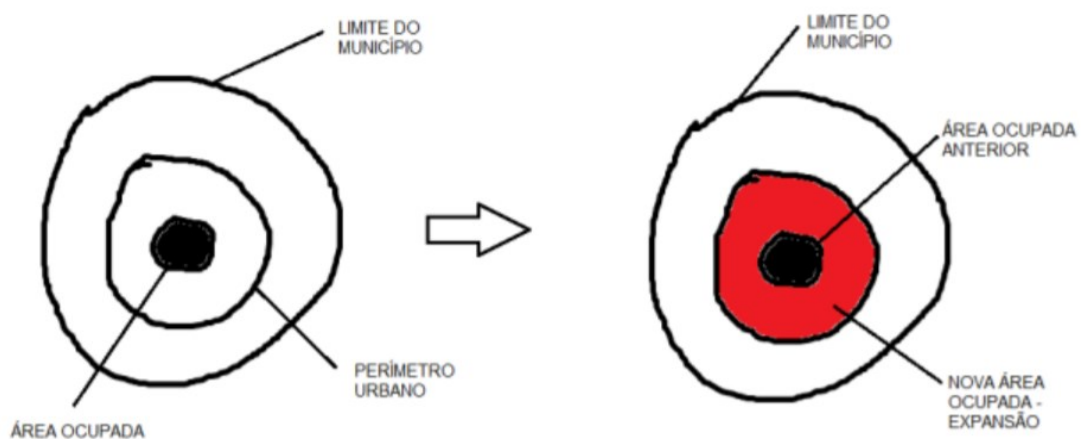
esse numa distância de 700 metros em direção leste até encontrar um riacho. Neste ponto faz um ângulo de 90° norte medindo 350 metros. Daí segue em linha paralela à CC-8 situada 350 metros dessa via até encontrar a linha de alta tensão da CELESC, a qual percorre até atingir o rio Serraria por cujo curso continua coincidindo com a linha divisória dos Municípios de São José e Biguaçu, até sua foz na Baía Norte. Desse ponto acompanha a linha da costa até encontrar o rio Buchele, seguindo uma linha coincidente com a divisa municipal com Florianópolis até a foz do Rio Araújo na Baía sul. A partir daí acompanha a linha da costa até reencontrar a foz do Rio Maruim. (Nova redação dada pela Lei nº 1.996/88 de 21/12/1988). (SÃO JOSÉ, 1985, Anexo 2)

O Plano Diretor instituiu o perímetro urbano legal, porém no espaço real, diversas localidades ainda exerciam função rural, ou seja, há uma diferença entre o espaço legalmente constituído e o espaço real.

A partir da lei sancionada em 1985 o processo de expansão da malha urbana no município de São José ampliou a possibilidade dos promotores imobiliários adquirirem grandes glebas de terras para lotear com fins urbanos ou construir novos empreendimentos, conseqüentemente abrindo novas frentes de expansão dentro da região que começa a se constituir.

O processo de expansão urbana pode ocorrer de diversas formas como Japiassú (2014) apresenta em seu artigo, no caso o fenômeno estudado aponta um crescimento da área urbana, como se apresenta no esquema a seguir.

FIGURA 1 - Esquema de expansão urbana, ampliação da área ocupada



Fonte: JAPIASSÚ, 2014

Institucionalmente o município de São José é em maior parte urbano³, porém a partir do conceito de espaço urbano apresentado a realidade não se alinha com a legalidade, ou seja, com o Plano Diretor vigente, Lei Municipal nº 1605/85, nessa normatização praticamente todo o município é urbano, mas as relações socioeconômicas estabelecidas em partes desse espaço ainda são rurais, mas não são contínuas no espaço, existindo um misto de atividades, de divisão do trabalho, de renda e de relações sociais que pertencem tanto ao rural quanto ao urbano, com uma forte vantagem desse último, como irá se demonstrar ao longo desse trabalho.

É possível analisar lotes considerados urbanos no município sendo utilizado como “pousio social” (SOUZA, 2005), que atualmente encontra-se com bois e vacas aguardando sua posterior valorização com os equipamentos públicos consolidando esse espaço urbano.

FIGURA 2 – Foto no bairro Forquilhas exemplificando uma área de pousio social em São José/SC



Fonte: O Autor, registro: março de 2018

³ Há duas áreas localizadas no sudoeste e noroeste do município que são consideradas “áreas de exploração rural” segundo o plano diretor vigente, de 1985.

Como ao longo desse espaço periférico do município ainda existem uma série de espaços vazios, proporcionando as descontinuidades territoriais, em virtude, em grande medida, de áreas de “pousio social”, ou de terras rurais que efetivamente são utilizadas para produção agrícola ou pecuária, não há uma continuidade no espaço urbano, fazendo com que o solo considerado urbano seja ocupado como tal.

A partir de 1960 se evidencia que a expansão urbana de São José se orienta em diversas direções, inicialmente as margens da Rodovia BR-101, posteriormente pela BR-282 e Avenida Osvaldo Jose do Amaral – popularmente conhecida como Avenida das Torres – e mais recentemente, BR-281, porém é a partir de 1980 que surgem a maior parte dos conjuntos habitacionais da COHAB/SC⁴, como é possível observar no Quadro 4. Esse foi um dos aspectos ao qual motivou, a escolha do recorte temporal da pesquisa, além de que em 1979 iniciar o processo de elaboração do primeiro plano diretor de São José, que foi sancionado em 1985.

Esses conjuntos habitacionais foram criados para garantir o acesso a moradia de pessoas de baixa renda. Na década de 1980 o município de Florianópolis exercia grande influência e centralidade dentro da Região Metropolitana, esses conjuntos foram construídos nas franjas dessa região, que naquele momento histórico se localizavam nas frentes de expansão do município de São José.

A implantação da BR-101 exerceu grande influência no plano urbano de Florianópolis [e região]. Os seus acessos constituíram artérias nas quais se instalaram depósitos, oficinas e pequenas atividades industriais, ao redor dos quais se reuniam muitos trabalhadores. Os loteamentos surgiram por toda parte, inclusive de vilas do BNH [Banco Nacional de Habitação], que nas margens da rodovia e sua vizinhança contava com diversos núcleos. (PELUSO JR, 1991, p.320).

Essa expansão urbana acontece em virtude da ação de diversos agentes produtores do espaço urbano, com explicitado anteriormente, que são públicos e privados. Para entender quem são os agentes produtores do espaço urbano foi utilizado Corrêa (1989). Entre os produtores está o Estado, que serve como meio de regulação do espaço urbano e rural, sendo responsável não só por regulamentar através do sistema de normas, mas

⁴ Com exceção do Bela Vista I, II e III que são datados, respectivamente, de 1970, 1973 e 1977.

também serve como executor de políticas públicas e de infraestruturas, ou seja, levar saneamento básico, equipamentos públicos, entre outros, porém a realidade apresentando é o Estado agindo de forma desigual, favorecendo determinado grupos de interesse (LOJKINE, 1997).

A expansão urbana pode ocorrer em alguns casos de maneira espontânea, a partir de grupos sociais excluídos que se instalam na periferia e depois lutam por equipamentos públicos ou podem ser planejados pelo próprio Estado, através do sistema de normas, ou ainda, pode ser através da especulação fundiária, através dos agentes privados operando para que o Estado seja um instrumento que os auxiliem para ampliação do seu capital (LOJKINE, 1997).

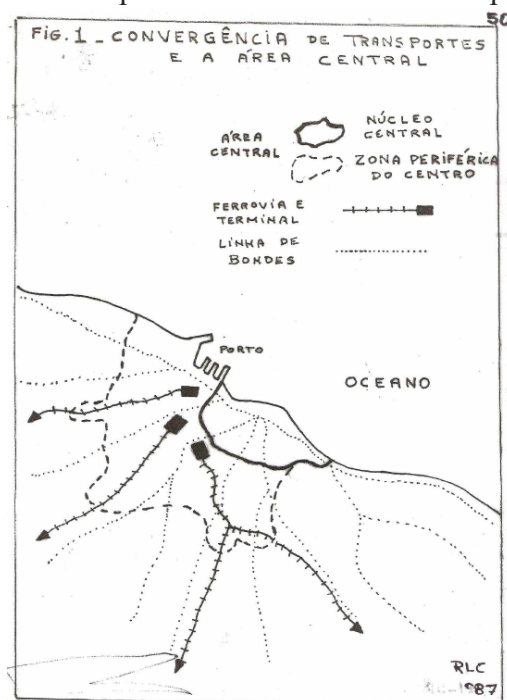
O capital passa a expropriar os grupos socialmente excluídos da periferia a partir do momento que o solo que estão ocupando passa a ser necessários para o acúmulo de mais capital (ENGELS, 2015), principalmente se utilizando do Estado, uma das medidas comumente adotadas, é utilizar o sistema de normas, ou seja, altera-se leis urbanísticas transformando solo rural em solo urbano para aumentar o valor a ser pago para ocupar o solo, fazendo com que a população não tenha condições de arcar com os custos e seja obrigada a vender a terra ocupada, aumentando a concentração de terras nas mãos dos especuladores imobiliários.

1.1. Centro e periferia, espaços periurbanos de São José/SC

Durante o trabalho se evidenciará que existem dois momentos, um inicial no qual Florianópolis foi fortemente indutora do crescimento da malha urbana em direção a São José, sendo o município uma zona periférica da região e outro, que será tratado na sequência, no qual se inicia um processo de expansão da malha urbana em direção a região periurbana, do próprio município, a partir do núcleo secundário (CORRÊA, 1989) ou subcentro, em decorrência do próprio desenvolvimento econômico do município.

O conceito de centro-periferia remete ao que Corrêa (1986) compreende como núcleo central e zona periférica, como demonstrado abaixo no esquema elaborado pelo mesmo autor em uma cidade hipotética.

FIGURA 3 - Esquema Núcleo central e zona periférica



Fonte: CORRÊA, 1986, pg. 41

O autor demonstra que o núcleo central é o foco da política de renovação urbana, ou seja, que tanto as formas espaciais como as funções realizadas no núcleo central são constantemente renovados, expulsando os pobres e entrando a pequena burguesia. No contexto de São José a renovação urbana não se constitui inicialmente no mesmo modelo, pois o centro histórico, que foi o centro do município durante décadas, não se renovou, portanto, os interesses dos promotores imobiliários e proprietários fundiários podem redirecionar a renovação urbana. Nas últimas duas décadas o distrito centro de São José passou por essa renovação, demonstrando o dinamismo do processo de urbanização.

Essa lógica de tirar o proletariado do núcleo central e expulsá-los para a região periférica, nas bordas da cidade, não é novo, Engels já apresenta essa situação em Londres durante o século XIX.

A expansão das metrópoles modernas confere ao terreno situado em certas áreas, especialmente nas mais centrais, um valor artificial, que com frequência aumenta de forma colossal (...). O resultado é que os trabalhadores são empurrados do centro das cidades para a periferia, as moradias dos trabalhadores e, de modo geral, as moradias menores se tornaram raras e caras e muitas vezes nem podem ser adquiridas, porque nessas condições a indústria da construção civil, para a qual as moradias mais caras

representam um campo de especulação muito mais atrativo, apenas excepcionalmente construirá moradias para trabalhadores. (ENGELS, 2015, p. 39)

No primeiro momento, o município de São José foi uma cidade dormitório, que tem definido como conceito, áreas periféricas das metrópoles (LAGO, 1996) e está ligada aos movimentos pendulares dentro de uma determinada região. São massas de trabalhadores se deslocando do seu trabalho, em grande medida, de suas residências, em áreas periféricas, para área central da região para trabalhar e retornando para suas residências ao final do trabalho realizado.

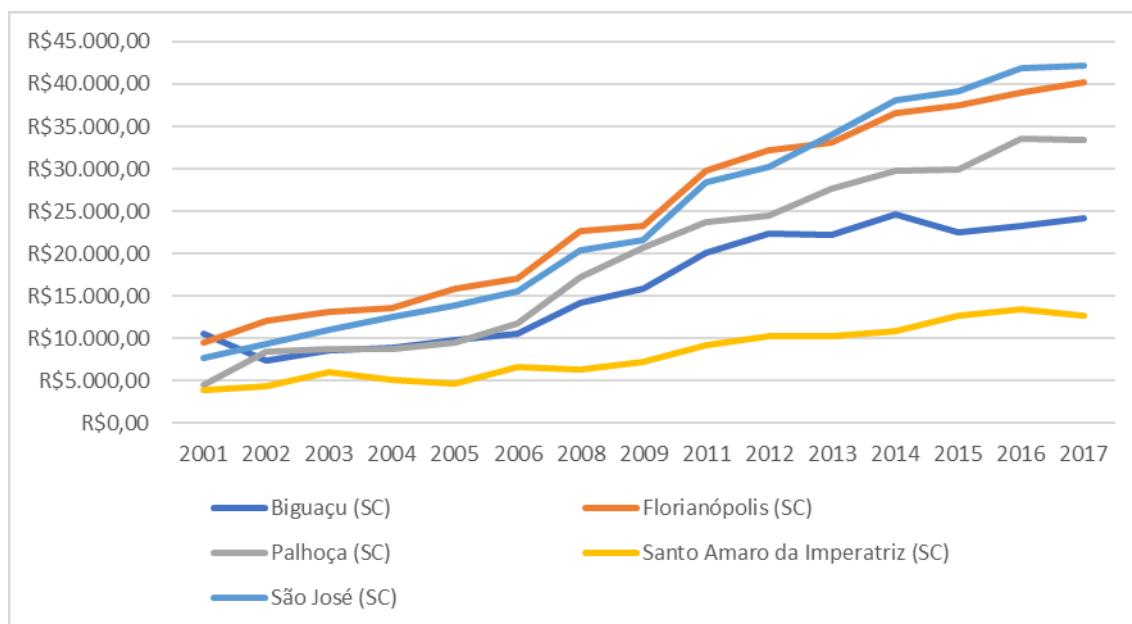
O município de São José era dentro da rede urbana, periférico em relação a cidade de Florianópolis, que exercia grande centralidade na região, como aponta Simas (2016).

De fato, o crescimento urbano em São José havia se tornado concreto nas décadas de 1970 e 1980, superando as imposições do planejamento. Entretanto, São José ainda se mantinha como periferia da capital, economicamente sujeito à estrutura criada para o fortalecimento de Florianópolis. Não obstante, num cenário em que se conjugam o favorecimento da capital e a ausência de um dinamismo econômico em São José, passa a se efetivar no município joesense a função de cidade dormitório de Florianópolis. A crescente população e estrutura urbana presentes em São José, dependiam, num primeiro momento, do dinamismo gerado na capital do estado. (SIMAS, 2016. P. 128)

Essa perspectiva de cidade-dormitório vem se modificando, os movimentos pendulares passam a se modificar, principalmente a partir de da consolidação do Plano Diretor de 1985, segundo Maria Teresa Kretzer (2017), arquiteta da Secretaria de Urbanismo em São José, no qual auxiliou a elaboração, a visão do município era justamente que a cidade ainda na década de 1980 era uma cidade-dormitório e que era necessário criar atividades para que os munícipes não precisassem se deslocar em massa para trabalhos em Florianópolis, logo, foi criado dentro do plano o Distrito Industrial, com objetivo de atrair empresas para geração de emprego. A partir desse plano inicia uma nova forma de pensar o espaço urbano do município.

Abaixo é possível visualizar uma tabela com o PIB dos principais municípios da RMF entre 2001 e 2017, no qual é possível verificar um forte crescimento econômico em São José a partir de 2006, sendo um dos motivadores o crescimento no setor imobiliário, pois como será possível concluir ao longo desse trabalho, o capital imobiliário passou a atuar fortemente tantos nas áreas já consolidadas, como Barreiros e Campinas, como também nas áreas em processo de densificação, como Potecas, Real Parque e outros.

GRÁFICO 1 – Evolução do PIB *Per Capita* de Municípios da RMF entre 2001-2017



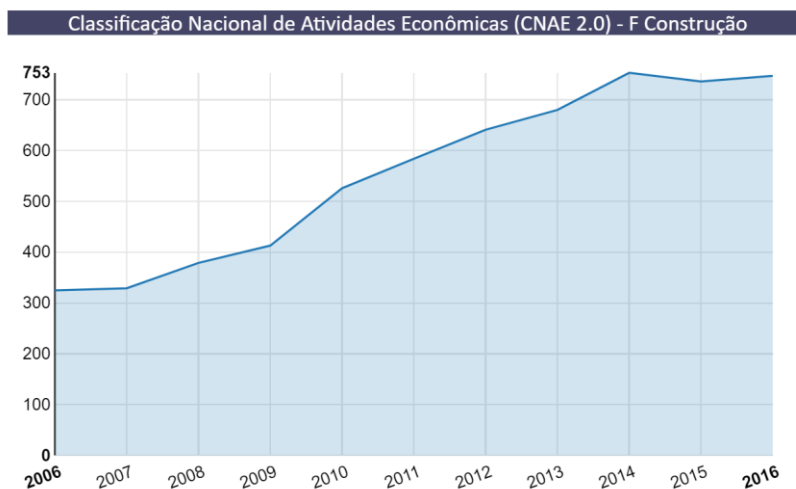
Fonte: SIDRA/IBGE. Elaborado pelo autor

É possível verificar que a partir de 2013 o PIB *per capita* de São José, supera o de todos os outros municípios da RMF, inclusive de Florianópolis, demonstrando o forte desenvolvimento econômico do município, vale salientar que o PIB em números absolutos, de Florianópolis continua sendo o maior da RMF.

Com base no indicador pode se observar que no ano 2000 a diferença entre os cinco municípios da conurbação era próxima, inclusive com Biguaçu apresentando-se acima dos demais. Após isso há um crescimento constante, mais forte, porém próximos, entre Florianópolis e São José até fins da década. Na década 2010, São José ultrapassa a capital, demonstrando que, qualquer noção de “cidade-dormitório” já não é mais válida.

Quando observado os dados consolidados do IBGE entre 2006 a 2017, se evidencia a contribuição do setor da construção civil e do setor imobiliário para o município de São José, em face da indústria de transformação e do comércio. Enquanto os dois primeiros deram saltos em crescimento, os dois últimos se mantiveram estáveis, como é possível se verificar abaixo.

GRÁFICO 2 – Número de empresas em São José ligadas a Construção Civil entre 2006-2016



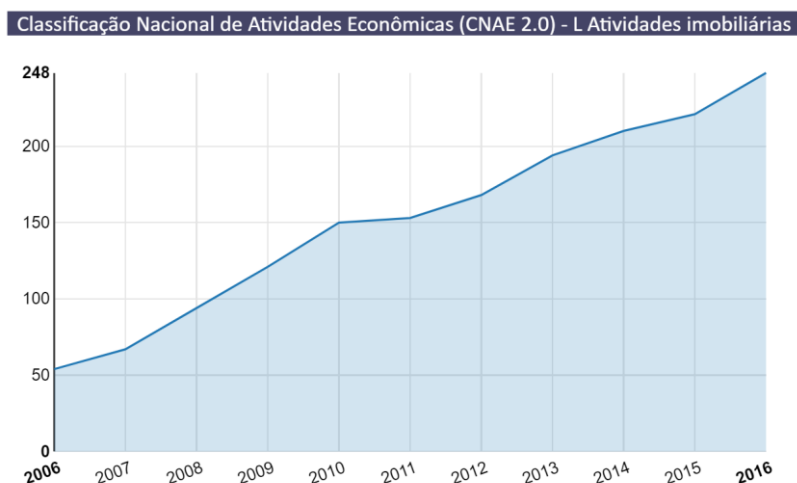
Fonte: IBGE, 2019

O gráfico acima demonstra um fato que está relacionado ao fenômeno do município, em decorrência das políticas públicas voltadas às habitações para pessoas com rendimentos de até 3 salários mínimos do Governo Federal, uma série de construtoras passaram a atuar nas áreas em densificação urbana do município de São José, esse fato está ligado às estruturas anteriormente estabelecidas na RMF, com o preço das terras alto em regiões já consolidadas, como Kobrasol e Barreiros, e ao mesmo tempo os espaços vazios nessas regiões controlados por capitais imobiliários tradicionais da região, como RDO, Dechamps e AMC, o que sobra a esses novos construtores, são os espaços mais periféricos do município, que passaram por um processo de loteamento, como será demonstrado na sequência. Além dos elementos internos, é possível apresentar outros fatores, como a disponibilidade de terras com precificação menor no interior do município e por Florianópolis não ter aderido ao PMCMV, com raras exceções, como a Ponta do Leal e Ponta das Canas.

Esse crescimento do setor da construção civil passou a gerar empregos no município que também modificaram a lógica da circulação de pessoas e até mesmo de capital na RMF e dentro do próprio município. Com a geração de empregos no município de São José crescendo, muitos trabalhadores deixam de se deslocar para Florianópolis, sendo esses trabalhadores da RMF, mudando em parte a lógica pré-estabelecida, uma vez que a construção civil é um polo gerador de empregos diretos e indiretos.

Outro fato a ser analisado são as modificações das formas espaciais nas áreas em densificação, que estão associadas a esse crescimento do município, na qual está associada ao próprio crescimento econômico do país.

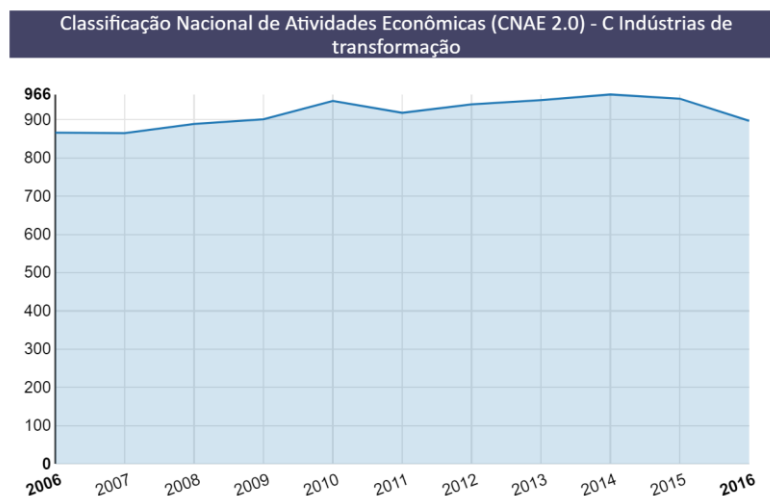
GRÁFICO 3 – Número de empresas São José ligadas ao Setor Imobiliário entre 2006-2016



Fonte: IBGE, 2019

Com a ampliação da oferta de imóveis no município de São José, há um aumento na demanda de novas empresas ligadas ao setor imobiliário, contando inclusive as imobiliárias para comercializa-los, ou seja, toda uma cadeia passa a se elevar com o reflexo das políticas habitacionais desenvolvidas pelo governo a partir de 2003. Esses fatos se tornam mais evidentes no município a partir de 2008, dando um salto em 2010 em decorrência da Medida Provisória nº 459/2009 e regulamentada pela Lei nº 11.977/2009, que criou o Programa Minha Casa Minha Vida durante o Governo Lula, tendo no Governo Dilma sua continuidade, fazendo com que nesses dois governos que perduraram aproximadamente 12 anos, um salto no setor como apresentando nos dados do IBGE.

GRÁFICO 4 – Número de empresas São José ligadas a Indústria de Transformação entre 2006-2016



Fonte: IBGE, 2019

A indústria de transformação de São José se manteve estável entre 2006 e 2015, porém em 2016 com a crise política e econômica que começou a assolar o país entrou em queda, porém não está disponível na base de dados consolidado do IBGE (SIDRA) o ano de 2017, para realizar uma análise completa da repercussão da crise nesse setor em São José.

GRÁFICO 5 – Número de empresas São José ligadas ao Comércio e Serviços entre 2006-2016



Fonte: IBGE, 2019

Os setores do comércio e serviço tiveram um leve crescimento a partir de 2010, porém não justificam o forte crescimento *per capita* do município, tendo ficado estável ao longo dos 10 anos.

Uma significativa parte do crescimento econômico do município esteve associada, nos últimos anos aos setores ligados à construção civil e o setor imobiliário, que cresceram justamente por esse processo de adensamento e densificação urbana que o município vem passando, esse fator de crescimento está diretamente ligado ao processo de crescimento econômico do país, Rangel explica o motor do desenvolvimento econômico:

Isso não ocorre sempre, pois para que o capitalista consiste em manter elevado o nível dos seus gastos – sem o que parte da capacidade de produção existente não se utilizará – e para que se realize esses gastos do modo indicado, precisa de descobrir um interesse pessoal nisso. Só parcialmente será possível induzir o capitalista a expandir seus gastos – diretamente ou como contribuinte do Tesouro Nacional – acenando-lhe com a conveniência de aumentar o seu consumo, isto é, seu luxo. Só as inversões produtivas, isto é, produtivas do ponto de vista do capitalista, capazes de aumentar sua própria renda pessoal, costumam ter o condão de induzi-lo a elevar seus gastos. (RANGEL, 1990, p. 34)

O que se evidencia é que justamente em um ambiente favorável, de crescimento econômico no país, com incentivos, inclusive de baixos juros a população para compra de moradias, os agentes privados do setor da construção civil passaram a investir seu capital na construção e não no sistema financeiro, a partir disso transformando as formas espaciais.

Vale ressaltar em entrevista a arquiteta da Secretaria de Urbanismo em São José Maria Teresa Kretzer (2017), que houve diminuição no número de empreendimentos a partir de 2016, ano do no qual Michel Temer assume a presidência e começa a desmontar políticas públicas criadas pelos governos anteriores, ela afirma que diminuiu o número de pedidos de habite-se no município.

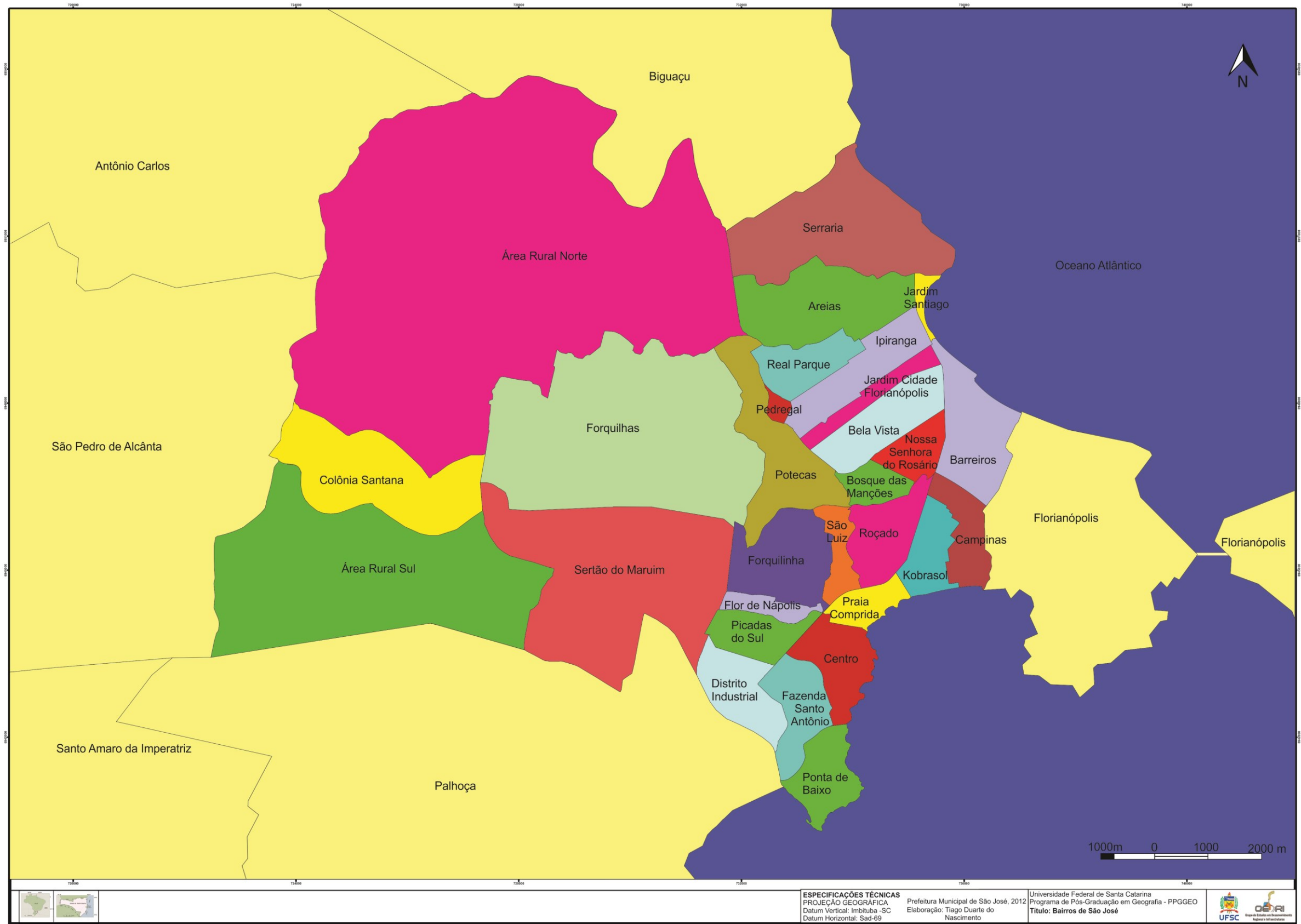
Para entender essa expansão urbana em São José, a partir do centro em direção a periferia, é necessário compreender onde se localiza o centro de São José. Institucionalmente o poder executivo através da lei nº 3468/99 estabeleceu a forma de organização do território, criando distritos e dentro dos distritos, os bairros, essa lei no ano seguinte a lei foi revogada e se sancionou a lei nº 3514/00 com algumas alterações relacionadas a inclusão de bairros, na qual foi novamente alterada pela lei nº 4600/07 que está vigente.

A lei vigente no município descreve três distritos, que são formados por vários bairros:

- o primeiro é o **Distrito do Centro Histórico de São José**, formado pelos bairros: Bairro Centro, Bairro Praia Comprida, Bairro São Luiz, Bairro Roçado, Bairro Bosque das Mansões, Bairro Ponta de Baixo, Bairro Fazenda Santo Antônio, Bairro Forquilha, Bairro Flor de Nápolis, Bairro Picadas do Sul, Bairro Distrito Industrial, Bairro Potecas, Bairro Forquilhas, Bairro Sertão do Maruim e Bairro Colônia Santana;
- o segundo é o **Distrito de Barreiros**, formado pelos bairros: Bairro Serraria, Bairro Jardim Santiago, Bairro Areias, Bairro Ipiranga, Bairro Real Parque, Bairro Jardim Cidade De Florianópolis, Bairro Pedregal, Bairro Barreiros, Bairro Nossa Senhora Do Rosário, Bairro Bela Vista e;
- por último, o **Distrito Sede de São José**, formado pelos bairros: Bairro Campinas e Bairro Kobrasol.

O mapa a seguir irá apresentar os bairros do município de São José de acordo com a legislação vigente.

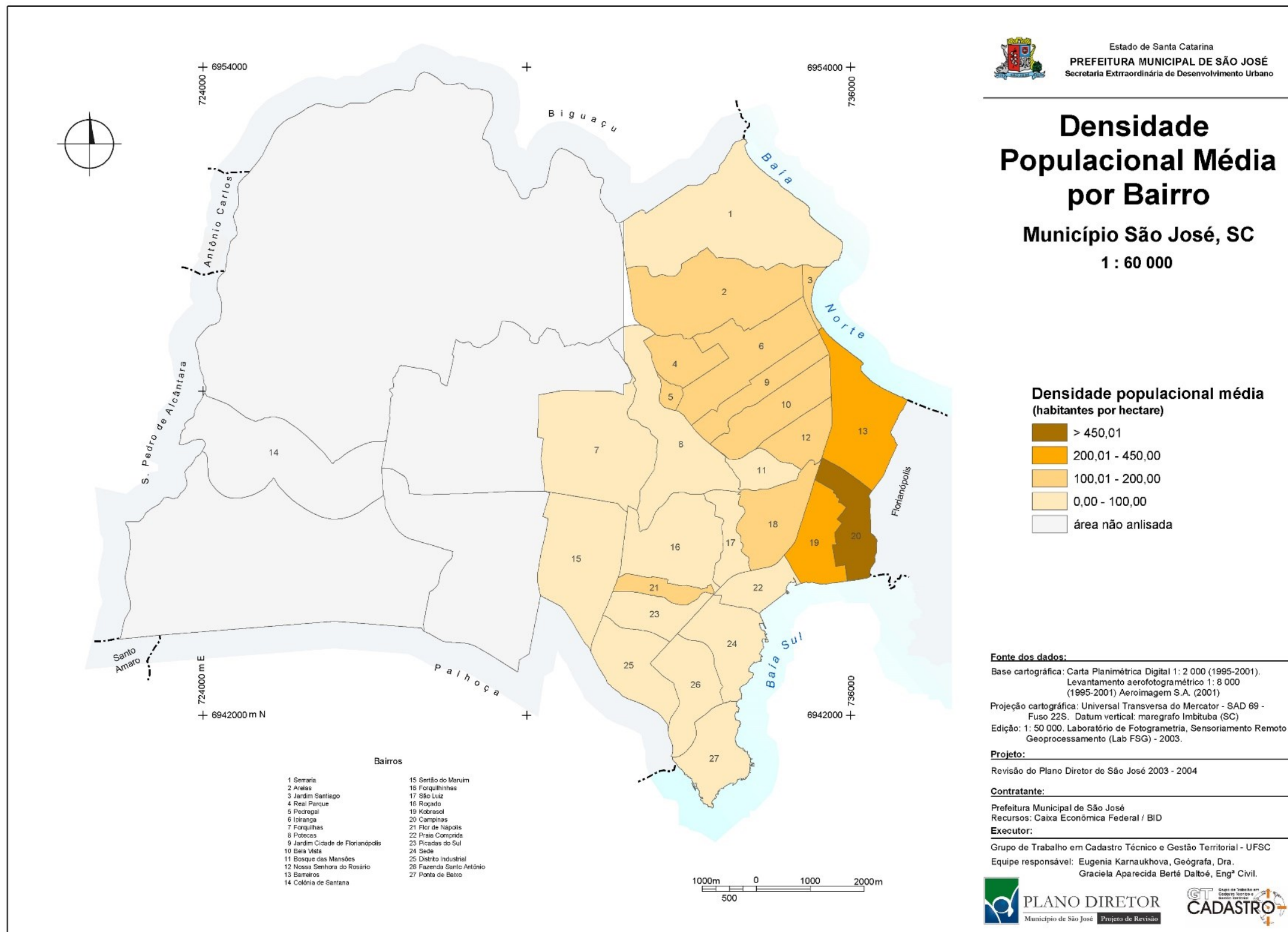
MAPA 2 - Bairros de São José



O município conta com 27 bairros dentro de três distritos, sendo o último bairro constituído o Real Parque que conta com áreas que pertenciam aos bairros Areais, Bairro Ipiranga e Bairro Potecas. As áreas rurais norte e sul são áreas de preservação ambiental.

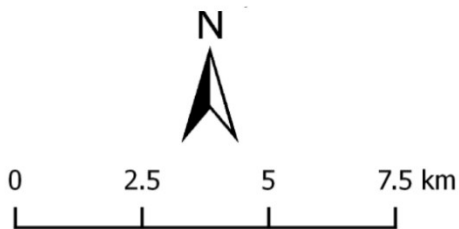
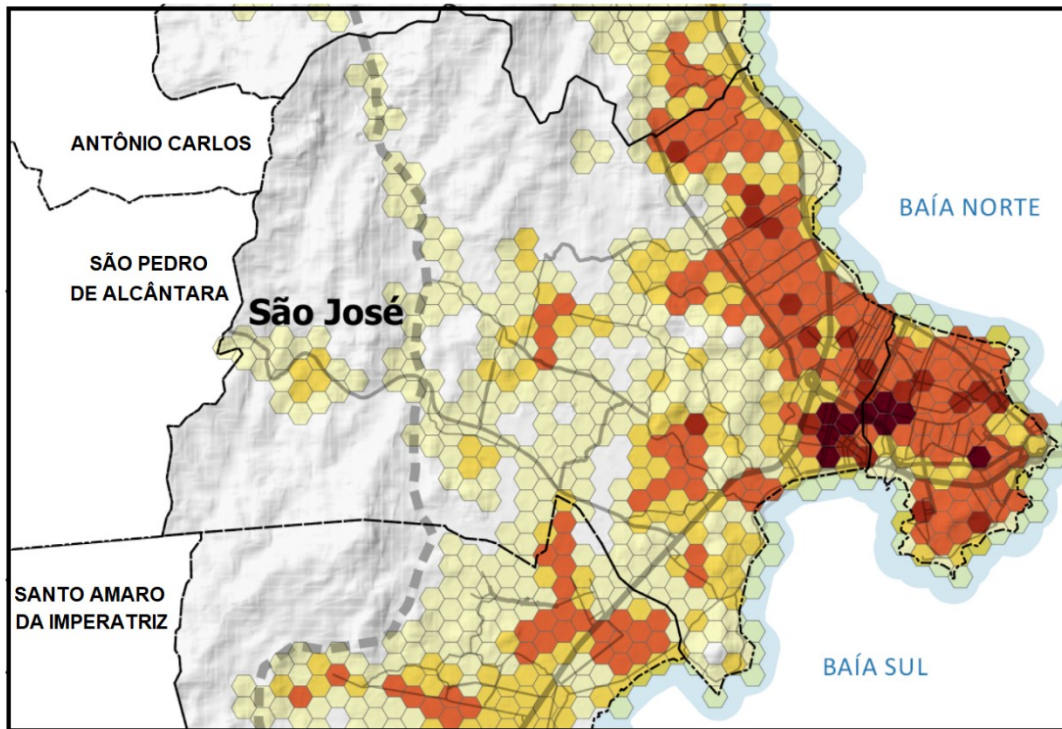
O Distrito Sede, que concentra grande parte do comércio e serviços do município, atua como centralidade, inclusive como é possível observar nos mapas de densidade demográfica de 2004 e de 2012 elaborados para construção de Planos Diretores, onde concentraram o maior número de habitantes por metro quadrado do município, porém o Distrito, não atua como centro político, pois tanto a PMSJ como a Câmara de Vereadores estão localizados fora do Distrito, se localizando no Distrito do Centro histórico de São José, nos bairros Praia Comprida e Centro, respectivamente.

MAPA 3 - Densidade populacional média por bairro em 2004

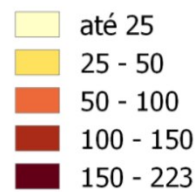


Fonte: SÃO JOSÉ, 2017

DENSIDADE POPULACIONAL EM SÃO JOSÉ/SC 2010



Legenda (hab/ha)



Fonte dos dados: Censo Demográfico IBGE 2010.

Malha hexagonal: 16 hectares.

Elaboração: Equipe técnica da GRANFPOLIS.

Versão: 15 de maio de 2015.

Edição: Tiago Duarte do Nascimento



Esse adensamento urbano nos bairros de Kobrasol e Campinas, que compõe o Distrito Sede do Município, só se concretizou em virtude de um processo de verticalização, por consequência de um processo de um adensamento populacional nas centralidades, que proporcionou um aumento no valor do solo da região. Nos produtos cartográficos se evidencia um adensamento para além do Distrito Sede, como por exemplo no bairro de Barreiros.

No mapa de 2004, Mapa 3, pode se observar um adensamento populacional no Distrito Sede, esse fenômeno é justificável pelo fato de o município de São José ter sido ao longos de décadas uma “cidade-dormitório” de Florianópolis/SC, justamente por isso houve esse adensamento nos limites entre os municípios e ao mesmo tempo nas rodovias de ligação, BR-101 e BR-282.

Entende-se então como a borda da cidade, uma área em densificação urbana, que em outro momento foi um espaço periurbano, a faixa de transição entre o uso da terra tipicamente rural e o urbano. Atualmente esse espaço é urbano, mas aparentemente, quando apenas se observa a paisagem e não se analisa a realidade no qual está inserido, apenas uma pastagem de gado ou um espaço de produção para subsistência, na verdade essas glebas de terra estão sendo mantidas como reserva de valor, “em pousio social” (SOUZA, 2005), ou seja, aguardando que a terra se valorize com a chegada das infraestruturas urbanas (calçamento, saneamento básico, energia elétrica, transporte coletivo, entre outros).

Nele se encontram misturadas duas “lógicas”, por assim dizer, de uso da terra: a rural e a urbana. A “lógica” rural é a da terra enquanto terra de trabalho para agricultura e pecuária; o solo, aqui tem valor não apenas devido a localização do terreno, mas também, um valor intrínseco, devido às diferenças de fertilidade. (SOUZA. 2005, p 28)

Ressalta-se que a função não determina a forma, ou seja, mesmo que aparentemente na paisagem a terra seja urbana e aparente ser de pousio social, ou seja, com a função de ser reserva de valor, as terras podem pertencer aos pequenos produtores rurais, que utilizam para produção agrícola ou criação de animais, caracterizados como agricultores urbanos, ou seja, ainda encontramos trabalhadores

usando a terra de sua propriedade ou arrendada para produção agrícola no espaço urbano.

A expansão urbana, que culminou em uma área de conurbação ligando Florianópolis aos três municípios limítrofes (Biguaçu, São José e Palhoça), reflete no parcelamento ou recuo das propriedades rurais em ritmo proporcional ao aumento do preço da terra, tendo como consequência o avanço dos projetos de loteamento urbano em direção à periferia, contando, ainda, com a opção crescente por outros usos, como turismo e segunda residência. (...)

Por outro lado, a proximidade do mercado consumidor, a rede de estradas e infraestruturas de acesso e a concentração territorial de equipamentos de distribuição e armazenagem apresentam-se como vantagens locais, favorecendo claramente o estabelecimento de circuitos produtivos no entorno da aglomeração urbana. A pressão do aumento do preço da terra é enfrentada pelos agricultores através de duas estratégias principais, a intensificação e a diferenciação da produção. (GELBCKE. 2018. p.29)

Há a pressão dos promotores imobiliários e do Estado para que não apenas as funções sejam urbanas nessas áreas, mas também as formas espaciais, à medida que as infraestruturas são construídas trazem vantagens aos produtores, porém há mais pressão com a elevação da precificação do solo, pela “expulsão” da produção agrícola.

Em São José essas áreas mais afastadas do Distrito Sede já foram periurbana, porém atualmente as franjas urbanas não se encontram mais dentro do município de São José, mas sim nos municípios vizinhos. Essa região continua sendo a região periférica do município, uma vez que não exerce centralidade e é menos densa demograficamente, como apresentado nos produtos cartográficos.

Na foto abaixo é possível observar uma área de pastagem, com algumas cabeças de gado e ao fundo prédios de até quatro pavimentos, localizados entre as localidades San Marino e Forquilhas. Essa foto representa justamente o que Souza (2005) anuncia como área periférica, ao observar apenas a paisagem, é possível notar uma área de uso tipicamente rural, ligada a criação de bovinos, mas o processo no qual o uso da terra representa é outro, na verdade está servindo de pousio social, até ser útil ao capital imobiliário que modificará as formas ali presentes, provavelmente loteando ou verticalizando, consolidando o espaço urbano, pois já há infraestruturas, como rua pavimentada, acesso ao saneamento básico e energia elétrica, porém as formas espaciais ainda dependem de outras relações.

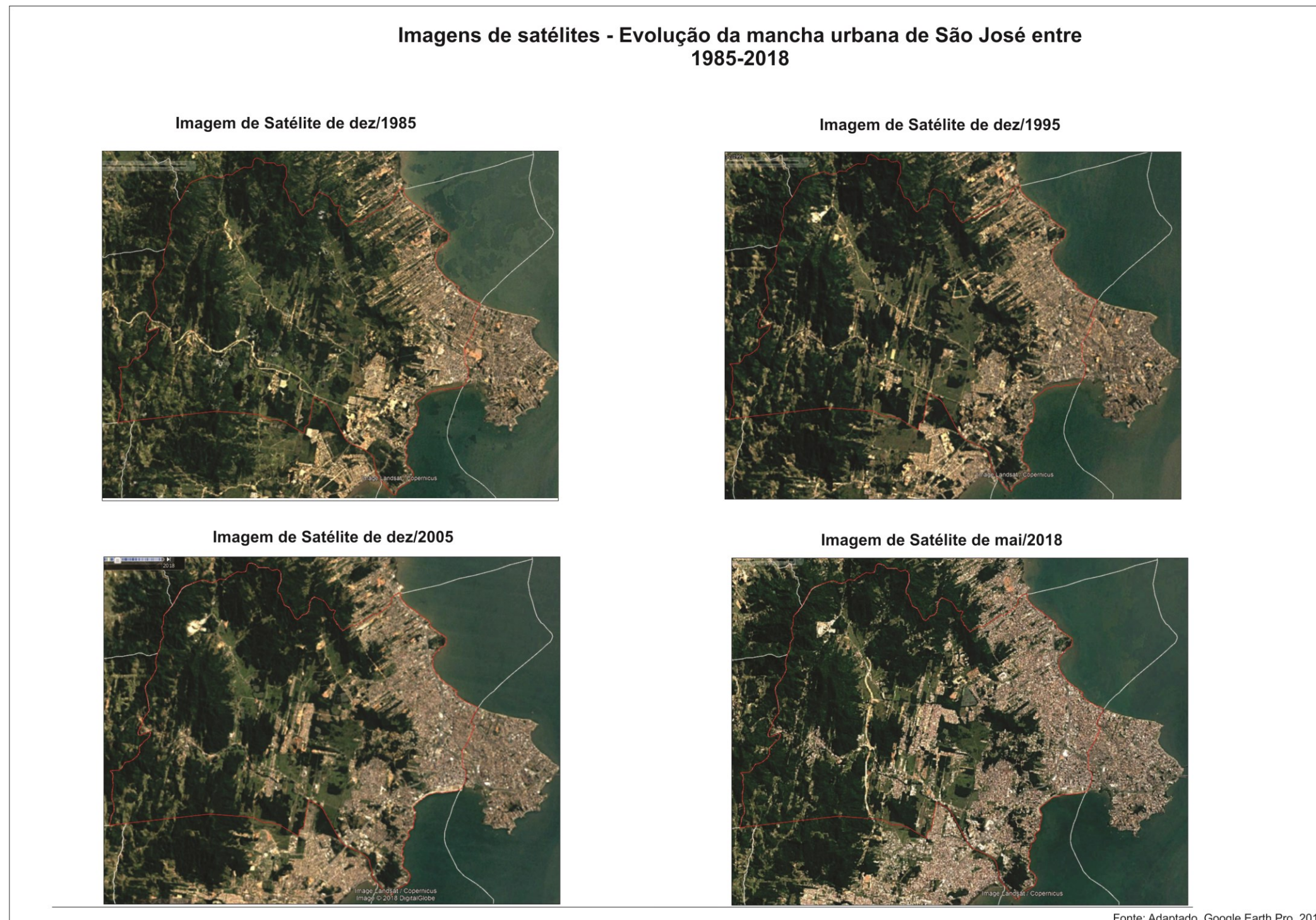
FIGURA 4 – Foto no bairro Potecas exemplificando uma área periférica em São José/SC



Fonte: O autor, registro: março de 2018

O município vem crescendo rapidamente, se adensamento em áreas já tradicionais e consolidadas como por exemplo, no Distrito Sede, entretanto também cresce de maneira horizontal, espriando sua malha urbana em direção sua periferia, esse fato pode ser analisado a partir da evolução apresentada nas imagens de satélites abaixo, que são datadas desde 1985 até 2018.

FIGURA 5 – Imagens de Satélite do município de São José/SC entre 1985 à 2018



Fonte: Mapa base *Google Earth*, Elaborado pelo autor

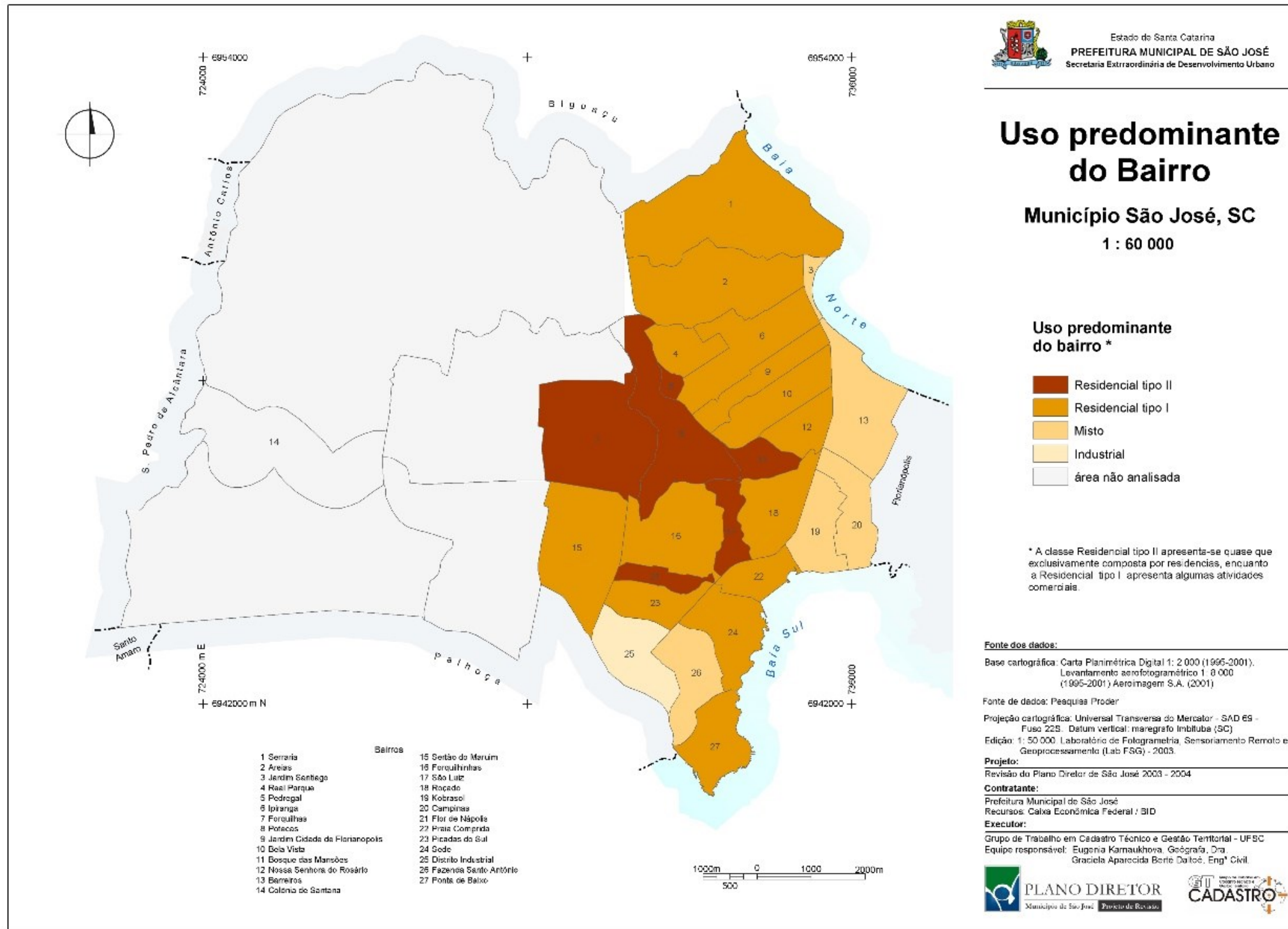
Analisando as imagens de satélite é possível concluir que a orientação da malha urbana vai ao sentido oeste, com um rápido crescimento entre 1985 e 2018, porém a expansão da malha urbana não é homogênea, a medida que a expansão ficam espaços “vazios”, ou seja, sem edificações, sugerindo que são áreas de pousio social ou utilizadas para agricultura urbana.

Como apresentado anteriormente o município de São José durante anos serviu como uma cidade-dormitório em relação a cidade de Florianópolis, porém a partir da constituição do plano diretor de 1985 o distrito sede passou a exercer uma forte centralidade no município, esse fato se reflete, inclusive na ocupação do solo e das relações que passam a se estabelecer nesse distrito, porém essa centralidade não esteve restrita exclusivamente no distrito sede, mas também se estendendo até o bairro de Barreiros, no qual tem um processo de formação e intensificação semelhante ao Distrito sede. Quando se observa a densidade populacional e o uso do solo urbano, se evidencia que em grande medida o comércio e os serviços se encontram nos bairros de Kobrasol, Campinas e Barreiros.

O processo de alterações legais não são um reflexo exclusivamente internos do município, pois no município de Florianópolis há proibição legal de uma série de atividades econômicas relacionadas as indústrias, essa proibição acaba pressionando municípios vizinhos, entre eles destacam-se São José e Palhoça, a criar áreas industriais. A partir de então conclui-se que a criação do distrito industrial de São José está ligada a fatores endógenos e exógenos.

No mapa a seguir elaborado para o Plano Diretor que estava sendo construído em 2004 mostra o uso predominante do solo urbano no município no qual a zona industrial se restringe ao bairro Distrito Industrial, focado na alocação da indústria da RMF, uma vez que, desde 1985 ao pensar no setor já estava previsto que Florianópolis não receberia indústrias poluidoras e por consequência outros municípios da região destinaram áreas para alocar esse setor, sendo um reflexo direto da repulsão da capital ao setor industrial.

MAPA 5 - Uso predominante do bairro em 2004



Fonte: SÃO JOSÉ, 2018

O mapa anterior auxilia na comprovação de que os bairros Kobrasol, Campinas e Barreiros exercem função predominante como área mista, ou seja, além de residências também estão presentes no solo urbano o comércio e serviços, dando uma maior dinâmica entre as relações sociais, características de uma centralidade.

A centralidade que é exercida nessas áreas de São José, não está ligada a um aspecto meramente legal, ou seja, em decorrência de ser um Distrito Centro segundo a legislação, mas sim no aspecto concreto. Baseado em Serpa (2016), compreende-se a centralidade de determinada área onde os habitantes estabelecem determinadas relações, relações essas mais intensas que em outras áreas, considerando que nem todos tem acesso a todos os serviços ofertados.

Essas últimas assertivas conduzem à possibilidade de existência, no contexto da metrópole contemporânea, de centralidades baseadas nas formas de reprodução da vida urbana, no valor de uso da apropriação de qualidade e conteúdos diversos das localidades centrais, hierarquizados em rede – nas escalas regional, metropolitana e intraurbana – para produção e reprodução do sistema capitalista, estritamente baseadas no valor de troca e nas estratégias hegemônicas de dominação.

Esse tipo de centralidade “resiste” nos lugares intersticiais, residuais e opacos da metrópole, em especial nas periferias sociais e geográficas da metrópole capitalista. Isso remete a outra proposição de Corrêa (e também a Teoria dos Circuitos da Economia de Milton Santos), a de que “ a rede de localidade centrais aparece também como uma estrutura territorial por meio da qual o processo de reprodução das classes sociais se verifica” (Corrêa, 1997. P 21).

Além disso é também o espaço onde os equipamentos coletivos urbanos destacam-se a ponto de otimizarem deslocamentos, mobilidades extra-locais. É um espaço com acessibilidade atrativa, com terminal para transporte coletivo, facilidade em se locomover para atender a necessidade de serviços e comércio, devido à proximidade e por ser um local que é centralizador.

É nesses bairros onde os moradores se deslocam para ter acessos a serviços públicos e privados e ao consumo. Esse fato é tão concreto que ao analisar a Avenida Lédio João Martins, onde se encontra o Calçadão do Kobrasol, se estabelece como um centro de comércio e serviços, que os empreendimentos mais recentes utilizam seu andar térreo com salas comerciais, ocupadas por redes bancárias, lojas, restaurantes, lanchonetes, bares, e nos andares superiores são apartamento residenciais, ou seja, um uso misto do empreendimento.

FIGURA 6 – Foto do Calçadão do Kobrasol



Fonte: O autor, registro: março de 2018

A maior parte dos novos empreendimentos tem andar térreo sendo comercial e os superiores residenciais, esses empreendimentos são frutos ao mesmo tempo de uma inovação técnica, proporcionando construir prédios mais altos e com elevadores, supervalorização do solo urbano na região e o estabelecimento da área como uma centralidade.

Se compararmos as formas espaciais na foto a seguir fica evidente que os edifícios mais antigos, datados do período de São José como cidade-dormitório tem quatro pavimentos e são majoritariamente residenciais, pois atendiam a uma necessidade de sua época, na qual a região era apenas um bairro próximo a centralidade da região metropolitana onde se encontravam os serviços e onde se realizava grande parte do consumo, atualmente como demonstrado a região é uma centralidade, logo as novas formas espaciais atendem a essa demanda.

FIGURA 7 – Prédio de uso misto no Kobrasol



Fonte: O autor, registro: março de 2018

A construção do Empreendimento Kobrasol S.A. foi pensada para atender interesses do capital imobiliário em 1975, esse capital era composto por três empresas, Koerich, Brasilpinho e Cassol que criaram, nesse ano, 138 lotes, voltados à classe média (NUNES, 2015). Esse empreendimento foi resultado da diversificação dos capitais formados, na sua essência, dentro do município.

Na década de 60 começaram a se instalar em São José as primeiras indústrias, como a fábrica de rendas e bordados Hoepcke, os estabelecimentos comerciais de maior porte, como as Casas da Água em 1965 (atual rede de comércio de material de construção), além de grandes empresas como a Madeireira Cassol (1960), que se expandiu e diversificou sua atuação nos setores comercial, industrial e imobiliário e que lançou o maior empreendimento imobiliário de São José, o Kobrasol (1975)”. (SUGAI, 2002, p.66-67)

Esse empreendimento surge com o objetivo de atender uma demanda de moradias no município, mas também da região que começava a se formar, para atender os interesses de uma classe média que ainda necessitava do comércio e serviços

ofertados no município de Florianópolis nas décadas de 1970 e 1980, sendo muitas dessas pessoas ligadas ao serviço público que empregava parte dos trabalhadores da RMF e também os próprios trabalhadores ligados ao comércio e serviço da região. Esses empreendimentos tinham acesso às principais rodovias, como a BR-101 e uma década depois a BR-282, assim favorecendo o rápido crescimento, inicialmente horizontal, no local.

Na década de 70, a área urbanizada deixa definitivamente de concentrar-se no Centro Histórico e expande-se por toda a faixa litorânea. Os conjuntos habitacionais, a finalização das BR 101 e BR 282, a implantação da Área Industrial e de loteamentos destinados à classe média como o Kobrasol, são empreendimentos subsidiados pelo Estado, os quais constituem-se na base de desenvolvimento urbano de São José. (SILVA, 2006, p.76)

Na figura a seguir é possível observar edificações construídos durante o empreendimento Kobrasol, esses edifícios são diferentes na forma, dos construídos pelos promotores imobiliários atualmente, grande parte desses imóveis eram para classe média, porém atualmente se tornaram populares, como o exemplo da figura a seguir.

FIGURA 8 – Prédio popular no Kobrasol



Fonte: O autor, registro: março de 2018

Devido a essa facilidade no acesso à Florianópolis e a outros municípios a partir das rodovias, Kobrasol cresceu, virou bairro e se diversificou, emergindo como uma centralidade, ofertando uma série de serviços e criando um comércio ativo a partir da década de 1980. A partir dessa centralidade e facilidade de acesso, o valor do solo passa a subir rapidamente e o setor imobiliário passa a verticalizar, inclusive realizando a compra de imóveis (principalmente casas) e substituir por prédios, sendo o bairro Kobrasol o mais verticalizado do município. Essa lógica de substituição de residências horizontais por prédios, se estende também para Campinas.

As principais construtoras de capital da RMF, que atuam em São José, são: AM Construções, D. Deschamps, Koerich, OK, RDO, Stanford, Sant'ana e Zita, todas surgem entre as décadas de 1970, 1980 e 1990, essas construtoras estão ligadas em grande medida as terras de pouso social e ligadas também ao processo de substituição de casas por edifícios nas regiões mais valorizadas.

O que se evidencia na paisagem na localidade do Kobrasol é um misto entre o velho, das décadas de 1960 e 1970 e o novo a partir dos anos 2000, ou seja, prédios de até quatro pavimentos que são reflexos de estruturas que vem se modificando, os empreendimentos imobiliários anteriores a década de 1980 serviam para a população na lógica de cidade-dormitório, que na verdade é a lógica do centro-periferia, ou seja, se localizavam próximos a BR-282 próximos ao acesso de Florianópolis, facilitando o deslocamento diário da população, como será demonstrado a seguir, a partir de 1980 essa lógica passa a se modificar, uma vez que São José passa estabelecer suas centralidades.

É possível analisar que o avanço da técnica ao longo do tempo, facilitou o aumento do número de pavimentos, inclusive adicionando o elevador nesses novos empreendimentos, o que possibilitou o surgimento desses novos edifícios de mais de 4 pavimentos, ao mesmo tempo a própria capitalização das construtoras locais, garantido a manutenção de estruturas e dos processos, porém alterando formas espaciais ao longo desse tempo.

Esses agentes que se capitalizaram ao longo das décadas, conseguiram se apropriar de uma série de propriedades de terras, nas quais foram sendo utilizadas ao mesmo

como reserva de capital e servindo como instrumento de especulação imobiliária, inclusive influenciando ao longo do tempo as alterações de zoneamento para se beneficiarem. Esses agentes ainda mantem a mesma estratégia, a de utilizar terras como reserva de capital e só construir edifícios quando o solo urbano já estiver valorizado o suficiente para garantir uma margem de lucro superior ao que o mercado financeiro lhes garante. Exemplos desses promotores imobiliários na produção do espaço josefense são o WKoerich Imóveis, que reuni uma das famílias fundadoras dos empreendimentos Kobrasol, AM Construções e RDO.

Ressalta-se que as construtoras tradicionais que se capitalizaram ao longo das décadas passadas, passaram a não necessitar mais de financiamentos públicos, na maioria das vezes utilizando do seu próprio capital ou de investidores. Em grande medida, pequenas e médias construtoras se utilizam do financiamento público para se capitalizar e construir, essas construtoras utilizaram os financiamentos públicos ligados ao Minha Casa Minha Vida e FGTS, por exemplo, para construir nos espaços periféricos do município, no qual não entravam em concorrência com as construtoras de alto padrão que atuavam e atuam nos bairros mais tradicionais nos quais tem terras como reserva de mercado.

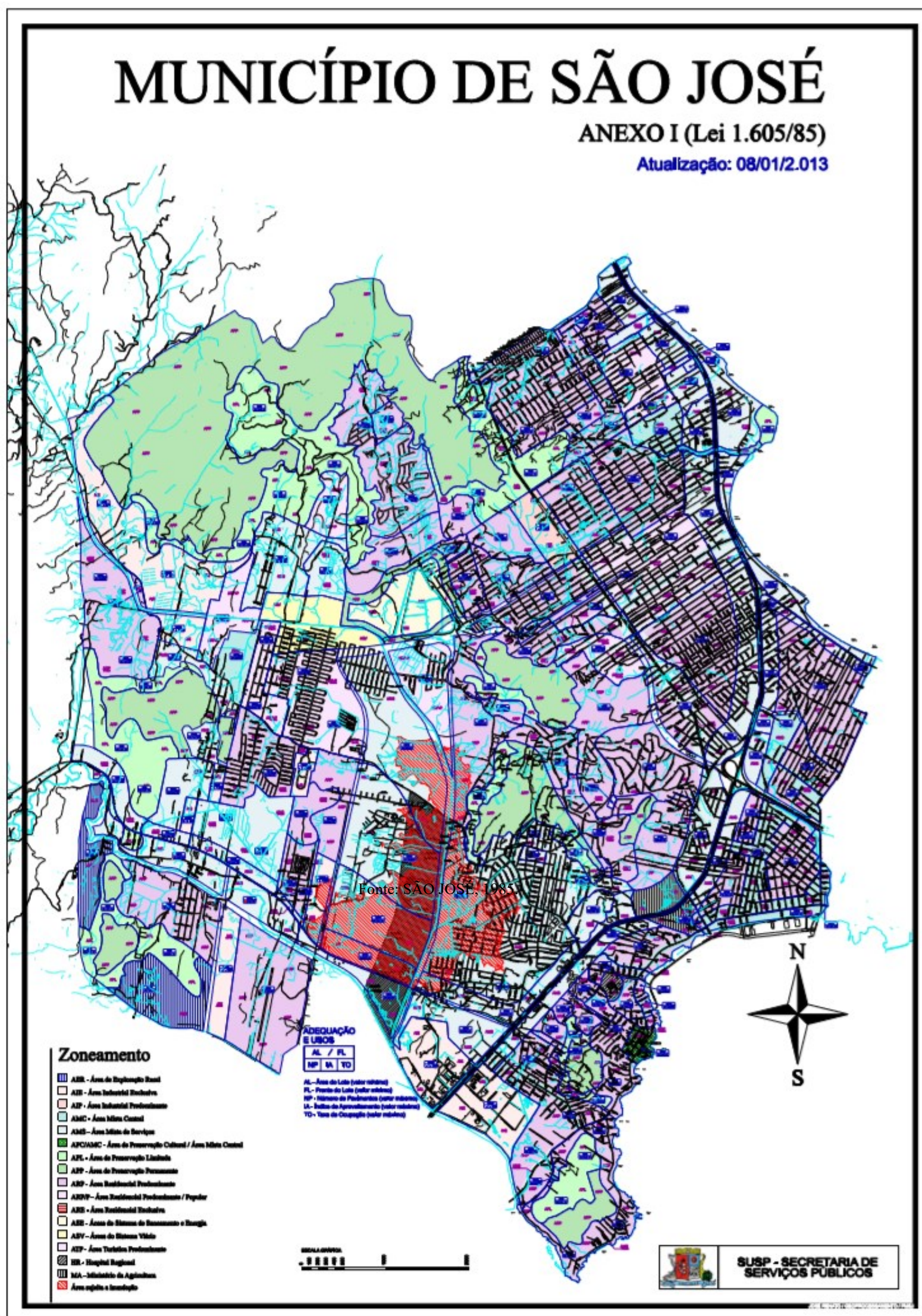
1.2. Nova forma de pensar o espaço urbano josefense a partir de 1980

Como apresentado no texto anterior é possível observar dois aspectos fundamentais para compreender a reconfiguração espacial do município a partir de 1980. O primeiro é que em 1979 se inicia os primeiros estudos para elaboração do primeiro Plano Diretor de São José, esse plano diretor é sancionado em 1985 e sofre significativas alterações em 1987, segundo Kretzer (2017) e o segundo aspecto está relacionado as políticas habitacionais, que proporcionam a partir dessa década um crescimento exponencial da malha urbana e de um adensamento populacional em determinadas regiões, com o processo de verticalização.

O primeiro plano diretor do município acaba sendo criado a partir de uma perspectiva de setorização, ou seja, delimitando grandes áreas como exclusivamente

residenciais e outras áreas com características de serviço e o Distrito Industrial. Como apresentado em 1987 o plano sofre alterações, mudando a perspectiva setORIZADA do município, possibilitando comércio e serviços em áreas consideradas exclusivamente residenciais.

FIGURA 9 – Imagem do Zoneamento do Plano Diretor vigente de São José/SC



A partir de 1980 inicia a implementação do Plano Diretor, que não foi construído de maneira participativa, esse plano está em vigor até a atualidade, tendo em vista que não houve a sanção de outro plano construído de acordo com o Estatuto das Cidades. Ainda a partir de 1980 houve uma expansão do capital imobiliário em São José, no qual segundo Campos (2010), se inicia um processo de expansão do número de empreendimentos, vale ressaltar o caso do Loteamento do Kobrasol, que segundo o autor, somente a partir da década de 1980 que o loteamento se consolidou.

Com o plano diretor de 1985, suas alterações e criação de outras leis, o que se visualiza no próprio espaço urbano de São José é um novo dinamismo urbano, áreas que até então eram rurais, passam a receber loteamentos, como os conjuntos habitacionais da década de 1988, Parque da Esperança, Bela Vista IV, Vila Formosa e Vila Operária. Outras áreas pouco ocupadas passam a se dinamizar, surgindo uma rede de comércio e serviços. Um importante indutor desse dinamismo foi a construção de uma grande avenida construída pelo Prefeito Dário Berger no final da década de 1990 (SIMAS, 2010), ligando vários bairros, a Avenida Osvaldo José do Amaral também conhecida popularmente como Avenida das Torres.

Vale ressaltar que o sistema de normas, entre eles o Plano Diretor, estabelecido no município, é resultado de um processo, no qual a correlação de forças tende a favorecer, historicamente, para o setor imobiliário que atua fortemente na região, exemplo disso foi a verticalização do Kobrasol, Barreiros e Campinas, que como será apresentado ao longo do trabalho, foi resultado de mudanças no sistema de normas para favorecer a reprodução desse capital.

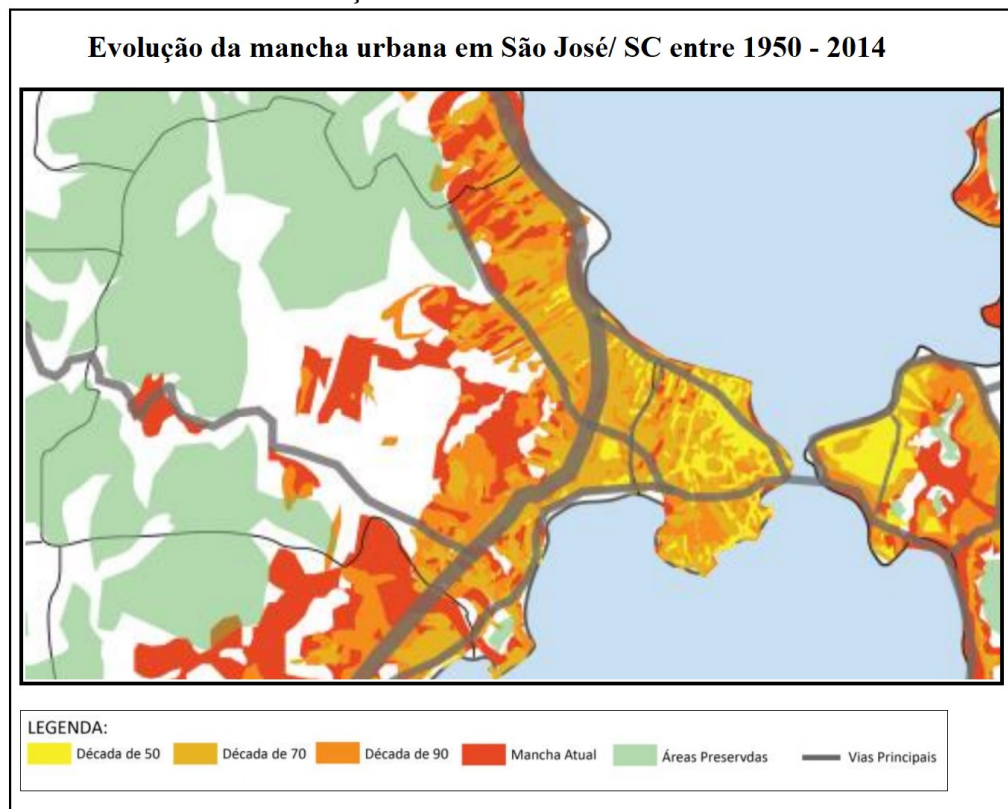
Minhas investigações me conduziram ao seguinte resultado: **as relações jurídicas, bem como as formas do Estado, não podem ser explicadas por si mesmas, nem pela chamada evolução geral do espírito humano; essas relações têm, ao contrário, suas raízes nas condições materiais de existência, em suas totalidades**, condições estas que Hegel, a exemplo dos ingleses e dos franceses do século 18, compreendia sob o nome de “sociedade civil”. [...] O resultado geral a que cheguei e que, uma vez obtido, serviu-me de guia para meus estudos, pode ser formulado, resumidamente, assim: **na produção social da própria existência, os homens entram em relações determinadas, necessárias, independentes de sua vontade; essas relações de produção correspondem a um grau determinado de desenvolvimento de suas forças produtivas materiais. A totalidade dessas relações de produção constitui a estrutura econômica da sociedade, a base real sobre a qual se eleva uma superestrutura jurídica e política e à qual correspondem formas sociais determinadas de consciência. O modo de produção da vida material condiciona o processo de vida social, política e intelectual. Não é a consciência dos homens que determina o seu ser; ao contrário, é o seu ser social que determina sua consciência.** Em uma certa etapa de seu desenvolvimento, as

forças produtivas materiais da sociedade entram em contradição com as relações de produção existentes, ou, o que não é mais que sua expressão jurídica, com as relações de propriedade no seio das quais ela se haviam desenvolvido até então. De formas evolutivas das forças produtivas que eram, essas relações convertem-se em entraves. Abre-se, então, uma época de revolução social. (MARX, 2008, p. 47, grifos nossos).

Dialogando com Marx (2008) compreende-se que o sistema jurídico, ou sistema de normas (SANTOS, 1994) não é estabelecido pelo indivíduo conscientemente e de forma isolada, mas sim fruto da produção social, na qual há um embate e na correlação de forças o grupo com maior influência ou maior capital tem maior capacidade de ter atendido seus interesses.

Além da Avenida das Torres temos outras vias como a BR-101 e BR-282 que direcionaram o sentido da malha urbana da Região Metropolitana de Florianópolis, principalmente de São José, como pode se observar na imagem abaixo.

FIGURA 10- Evolução da mancha urbana entre 1950 e 2014



Fonte: PLAMUS, 2019

A partir da evolução da mancha urbana, é possível observar que a malha urbana mais antiga é mais próxima a Florianópolis/SC, como afirmado anteriormente, durante o período anterior a década de 1980 o crescimento do município estava alinhado ao desenvolvimento da capital, ou do núcleo central, da Região Metropolitana de Florianópolis, com o passar das décadas, e esse fato se evidenciará ao longo do trabalho, essa concepção não é exclusiva, ou seja, o município não cresce exclusivamente por ser a periferia da RMF, pois também passa a exercer uma centralidade que antes de 1980 não se concretizava.

Outro fato que corrobora a atuação de São José dentro da RMF são os empreendimentos ligados aos setores de comércio e serviços, como por exemplo a inauguração em outubro de 2012 do Continente Park Shopping, do grupo Almeida Júnior, localizado no Distrito Industrial do município, as margens da BR 101 e ao lado da SC 281, Rodovia na qual se acessa no município de São Pedro de Alcântara.

FIGURA 11 – Foto da fachada do Continente Park Shopping



Fonte: Guiadasemana, 2018

Além dos shoppings, o município atrai capitais, investimentos e trabalhadores de Florianópolis e outros municípios em decorrência do dinamismo do município, esse dinamismo é fruto das indústrias instaladas como por exemplo, a Intelbras, empresa do ramo de informática e tecnologia, indústria do ramo plástico, como a Plasticom, distribuidoras, atacados, em virtude da facilidade de acesso a rodovias existem uma série de galpões as margens da BR 101 e nos acessos próximos.

Os galpões são frutos desse dinamismo da economia joesfense, que também serve para armazenar e posteriormente distribuir produtos para a RMF. Outro ponto a ser ressaltado é a falta de mobilidade urbana na RMF constituída, como existe uma dificuldade para entrar em Florianópolis por essa falta de mobilidade, as empresas optam e armazenar seus produtos fora de Florianópolis, beneficiando principalmente, São José, justamente pela localização geográfica, e maior facilidade em se deslocar na RMF.

A população residente da RMF também busca serviços como revendas de veículos, automotivos e marítimos, ou seja, a população da RMF que em outros períodos históricos tratados na pesquisa para acessar esses serviços, necessitavam busca-los em Florianópolis, atualmente não necessitam mais, inclusive o município de São José passou a exercer essa centralidade para uma parte significativa da população da RMF, não só dos joesfenses, mas também da população de Biguaçu, Palhoça, Antônio Carlos e Santo Amaro da Imperatriz.

Outro dado importante para compreender a centralidade que o município de São José passou a exercer na RMF está ligado ao deslocamento de pessoas entre os principais municípios da RMF⁵, segundo dados levantados pelo PLAMUS (2017), na RMF, tanto a maior origem (57,8%) como destino (58,3%) das pessoas em deslocamentos diários são de moradores da própria capital, porém São José fica em segunda posição tanto em origem (23,5%) como em destino (23,7%). A partir desses dados observamos ainda, que o deslocamento dentro do próprio município é de 14,6% um número que representa a quantidade de moradores que se deslocam em busca do comércio, serviços ou trabalho no mesmo município.

⁵ Os principais municípios da RMF são aqueles mais próximos a capital e com maior número de habitantes: Florianópolis, São José, Palhoça e Biguaçu.

QUADRO 2 – Origem Destino Principais Municípios da RMF - 2014

DESTINO		BIGU AÇU	FLORIANÓ POLIS (CONT.)	FLORIANÓ POLIS (ILHA)	PALH OÇA	SÃO JOSÉ	TOTAL ORIGEM
ORIGEM	BIGUAÇU	3,5%	0,2%	0,9%	0,1%	0,8%	5,5%
	FLORIANÓPOLI S (CONT.)	0,2%	4,1%	3,0%	0,4%	1,5%	9,2%
	FLORIANÓPOLI S (ILHA)	0,9%	3,1%	38,2%	1,1%	5,4%	48,6%
	PALHOÇA	0,1%	0,6%	1,3%	9,7%	1,4%	13,1%
	SÃO JOSÉ	0,8%	1,5%	5,4%	1,2%	14,6%	23,5%
	TOTAL DESTINO	5,5%	9,5%	48,8%	12,5%	23,7%	75,0%

Fonte: PLAMUS, 2019. Elaborado pelo autor

É a partir da década de 1980 que o município de São José passa a fortalecer sua centralidade, essa centralidade a partir do Distrito Sede, formado pelos bairros Campinas e Kobrasol. Quando se retoma o conceito de Área Central, lembramos que a tendência do núcleo central, é a de sua redefinição funcional, tornando-se o foco principal das atividades de gestão e de escritórios de serviços especializados (CORRÊA, 1989).

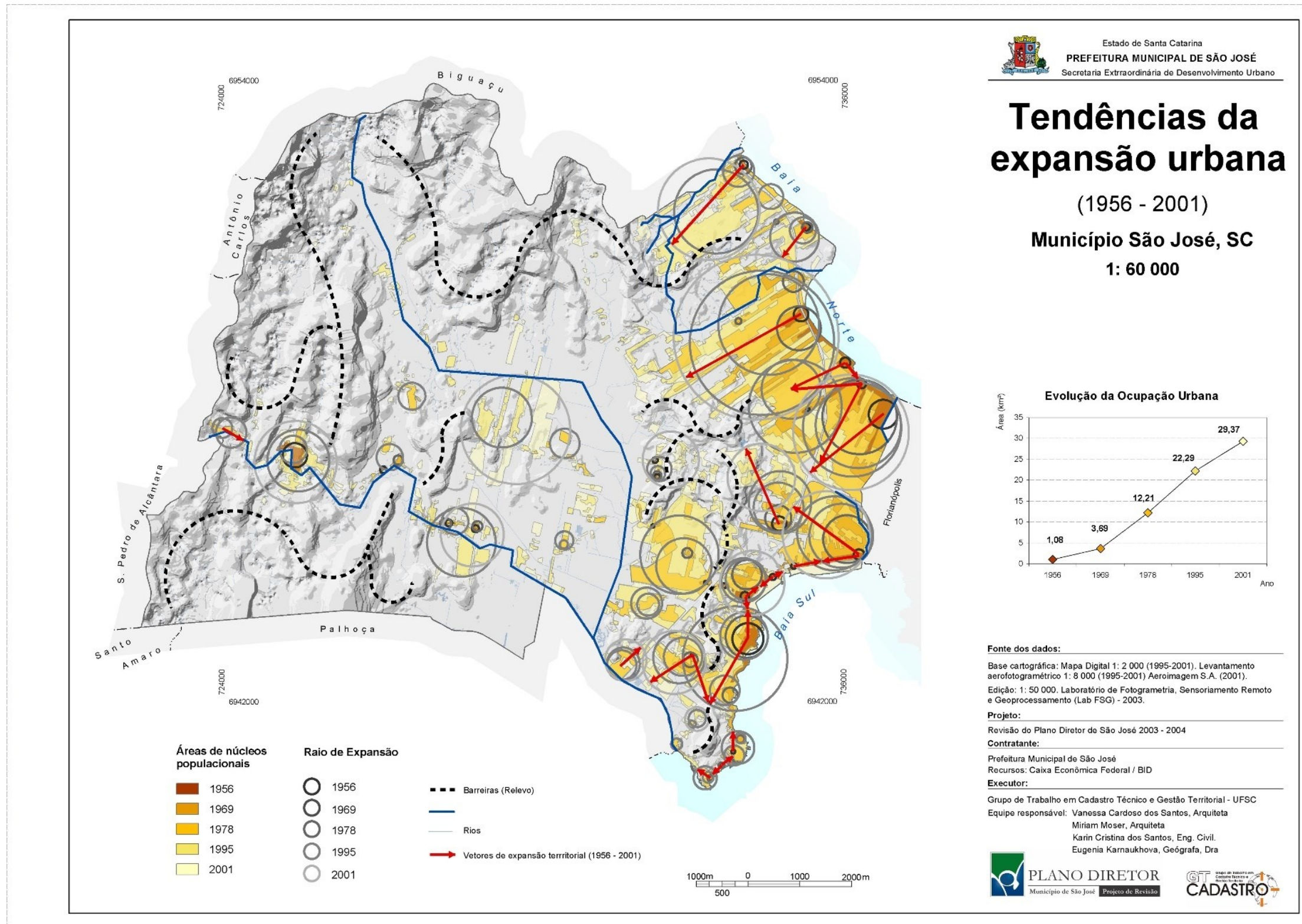
Então nesse momento histórico Kobrasol passa a exercer sua centralidade, além de concreta, para também legal, ou seja, o município reforça a centralidade a partir da legislação. Com isso uma série de outros serviços até então não ofertados, passam a surgir, como por exemplo as agências bancárias. Atualmente é possível encontrar no Calçadão do Kobrasol agências bancárias como a do BB, Bradesco, Itaú, Banrisul, BMG, Santander e Caixa Econômica Federal, além de Cooperativas de Crédito como o SICREDI e UNICREDI.

Em 2004 foi elabora um novo plano diretor que apontava entre outras conclusões, uma expansão urbana ainda voltada em setores já ocupados. Ressalta-se que o plano aprovado em 2004 não está em vigência, estando em vigor, o plano de 1985.

No mapa a seguir elaborado durante a revisão para o Plano Diretor de 2004, fica evidente que as frentes de expansão estavam, em grande medida, na direção oeste do município,

justamente para onde grande parte dos empreendimentos do PMCMV começam a ser construídos a partir de 2005.

MAPA 6 - Tendências da expansão urbana entre 1956 – 2001



Fonte: SÃO JOSÉ, 2017

O espaço urbano josefense vem se modificando constantemente, crescendo, ampliando sua malha urbana, surgindo novas centralidades e se tornando cada vez mais autônomo da capital catarinense, onde os moradores acabam vivenciando mais os lugares do município, bem como, em muitos casos trabalhando, estudando e usando o sistema de comércio e serviços dentro do seu próprio município. Esse crescimento é fruto de um crescimento de habitações construídos por agentes imobiliários que vislumbram São José como um município com potencial para construção civil, fazendo com que existia um interesse em construir, gerando um processo de verticalização e novas formas espaciais no município.

1.3 Processo de verticalização e novas formas espaciais

A partir de uma nova reconfiguração do espaço urbano de São José e as relações sociais que passam a se estabelecer a partir de 1980, as formas espaciais no município passam a se modificar, se tornando mais vertical e com edifícios com mais pavimentos, fruto de uma permissibilidade do poder público, alterando o plano diretor instituído em 1985.

Essas modificações no sistema de normas proporciona uma modificação na paisagem, ao mesmo, adensando e concentrando a população majoritariamente em três bairros: Kobrasol, Campinas e Barreiros.

FIGURA 12 – Foto dos bairros Campinas e Kobrasol



Fonte: O autor, registro: março de 2018

O aumento do número de pavimentos foi gradual ao longo do tempo, com as modificações nos Planos Diretores, atualmente há áreas no Kobrasol, Campinas e Barreiros que contam com a construção de até 17 pavimentos. Normalmente as construtoras adotam uma estratégia, permitida no sistema de normas, de construir 14 pavimentos de apartamentos, 2 de garagens e um andar de ático. Os últimos empreendimentos da AM Construção que estão atualmente na fase de obras são exemplos dessa estratégia. O exemplo que pode ser utilizado é o Lidia Dirksen Residence entregue no início de 2020, localizado no bairro Campinas. “Entre 1980 e 1990, foram liberados, pelo Plano Diretor, gabaritos de até quatro pavimentos, em seguida passou para 12, mais tarde, 14 pavimentos e, hoje, 17 pavimentos dependendo do terreno. (CAMPOS, 2010, p.173)”.

Atualmente prédios construídos nas áreas mais densificadas tem patamares mais elevados em virtude de uma maior permissibilidade na legislação vigente, diferente do que existia nas décadas de 80 e 90.

FIGURA 13 – Imagem do Projeto do Millenium Palace da AM Construções



Fonte: Site AM Construções (2019)

A AM Construções adota outras estratégias como a de construção de Heliporto para empreendimentos de um padrão maior e no piso térreo lojas comerciais, para diminuir o preço do condomínio dos moradores nos pavimentos residenciais.

Cabe ressaltar que o índice de aproveitamento é previsto no Plano Diretor do município, não sendo possível em todo bairro construir prédios com 17 pavimentos, em muitos casos houve mudanças pontuais dentro do plano diretor através da câmara de vereadores para mudar o índice de aproveitamento de determinados lotes.

FIGURA 14 – Vista da Beira-Mar de São José em direção aos bairros
Campinas e Kobrasol



Fonte: O autor, registro: março de 2018

Como apontado ao longo do capítulo os bairros Kobrasol, Barreiros e Campinas foram os que mais o capital imobiliário impôs o ritmo de verticalização, como se observa na foto acima a partir da orla da Beira-Mar de São José em direção aos bairros Campinas e Kobrasol, é possível visualizar essas formas espaciais resultado desse processo de alteração do zoneamento permitindo o adensamento populacional com prédios nessa área, em virtude do valor do solo na região. “O processo de metropolização exprime uma fase do capital e uma face dele, porque eleva as possibilidades de valorização do espaço-mercadoria, instrumentalizado pela valorização imobiliária. (LENCIOI, 2017, p. 53)”

Assim é possível analisar que esse processo de valorização das áreas centrais, proporciona a possibilidade para o setor imobiliário explorar esse processo de metropolização, em virtude do aumento do valor do solo nessa área, por consequência, construindo empreendimentos com o maior índice de aproveitamento permitido na legislação para a maior reprodução do capital.

As áreas centrais se adensam, fazendo o céu se pontuar de torres e se reconstrói a cidade sobre si mesma por meio da gentrificação e da renovação de áreas urbanas. Esse movimento de adensamento e de renovação urbana, aliado ao de espraiamento da metrópole se desenvolveu à luz do entrelaçamento íntimo entre o setor imobiliário e financeiro. (LENCIOI, 2017, p. 53)

A partir da análise do processo de adensamento do uso solo no município conclui-se que esse adensamento não foi descolado do de desenvolvimento econômico do país e da RMF. Um primeiro aspecto desse adensamento está ligado ao desenvolvimento do capital, que gerou em certa medida, geração de emprego e distribuição de renda, no caso de São José muito atrelado ao processo de desenvolvimento da construção civil e do setor imobiliário. O outro aspecto, exógeno, está ligado ao desenvolvimento da RMF a partir da sua metropolização com surgimentos de novas centralidades e subcentralidades, forçando que os promotores imobiliários optassem por verticalizar nas centralidades de São José, em virtude do valor do solo elevado, ou seja, aumentando o número de patamares no solo urbano para ter um lucro superior, por isso a pressão pelas alterações de zoneamentos realizadas para permitir a construção de grandes edifícios.

Enquanto nas centralidades atuam promotores imobiliários com mais capital acumulado e verticalizando o máximo permitido por lei, nas áreas periféricas do município em densificação os promotores imobiliários se utilizaram de financiamento público para construir empreendimentos para população com menor renda.

1.4 Considerações finais do capítulo

Como apontando no início do capítulo, o objetivo foi o de analisar os fatores que propiciaram a expansão urbana como reflexo do processo de metropolização a partir de 1980. Para atingir esse objetivo é necessário questionar: como o processo de metropolização, da Grande Florianópolis, refletiu sobre a expansão urbana no município de São José/SC a partir de 1980?

Como apresentado ao longo do capítulo é possível concluir que o processo de expansão do município de São José/SC aconteceu por uma influência do processo de metropolização, inicialmente com a região central de Florianópolis, atuando como centralidade da RMF, por

consequência de São José, a partir da década de 1980 esse processo passa a diminuir sua influência, devido ao surgimento de subcentros, como o Distrito Sede, que passam a atuar como polo de atração não só das áreas periféricas do município, mas também de municípios vizinhos.

Assim é possível verificar que Florianópolis foi um polo indutor de crescimento durante décadas, exemplo disso foi a criação do Empreendimento Kobrasol S.A. voltado a classe média da região que necessitava de moradia e fácil acesso à Capital durante a década de 1970. Anos depois, já na década de 1980 essa lógica passa a se modificar em virtude da própria dinâmica do município, que passa então a dinamizar sua economia, atraindo serviços e comércio, tornando-se um polo de atração.

Essa centralidade que o município de São José passa a exercer não é somente intramunicípio, mas também passa a atrair pessoas dos municípios vizinhos, como Palhoça, Biguaçu, Santo Amaro da Imperatriz, São Pedro de Alcântara e até mesmo Florianópolis, em virtude da variedade de serviços e comércio ofertados no município, ao mesmo pela geração de emprego e renda.

Não obstante Florianópolis não deixou de exercer influência na RMF, pois é necessário compreender esse processo a partir o processo de circulação do capital na região bem como, o surgimento de centralidades e subcentralidades que agem de forma dialética na RMF, pois medida que essas centralidades e subcentralidades se constituem como polos de atração se verifica mudanças no dinamismo da região.

Com o passar do tempo São José se tornou uma centralidade inclusive para os municípios vizinhos, principalmente Palhoça, Biguaçu, Santo Amaro da Imperatriz e São Pedro de Alcântara, seja pelo aspectos da prestação de serviços, do comércio, do transporte ou do emprego, mas também pela própria mobilidade urbana, pois com a dificuldade de se deslocar até Florianópolis, São José garantiu a construção de empreendimentos ligados a transporte e logística, em seu território tendo em vista a fácil comunicação entre os municípios da RMF.

A resposta da questão do Capítulo I, o processo de metropolização vem aumentando a mancha urbana da RMF, ao mesmo tempo que nas centralidades que surgem passa a haver um

processo de adensamento e renovação, ou seja, como apresentando nas áreas como Kobrasol e Campinas o setor imobiliário comprou imóveis, logo após destruíram e construíram grandes torres de até 17 pavimentos, adensando essas centralidades e atualmente, contando a partir das duas últimas décadas o processo de expansão da mancha urbana se acontece no espaço periurbano, como será possível compreender no capítulos seguintes.

O processo de metropolização não foi o único processo responsável por aumentar a malha urbana da RMF como demonstrado ao longo do capítulo, pois outros elementos ajudam a explicar essa ampliação da expansão e urbanização, desde interesses dos promotores imobiliários, as políticas públicas de habitação e a atuação do Estado, portanto, o processo metropolização não foi o único processo a explicar esse dinamismo.

O capítulo II irá abordar justamente os aspectos da densificação urbana dessas áreas periurbanas que surgem no município de São José, a partir dessa lógica desses elementos, apresentando qual a orientação dos novos empreendimentos, sendo possível observar de que maneira o capital imobiliário se utiliza desse processo de metropolização para ocupar de forma descontínua o espaço urbano de São José.

CAPITULO II

A DENSIFICAÇÃO DA EXPANSÃO URBANA NAS ÁREAS PERIFÉRICAS DO MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ

O Capítulo II apresenta como o processo de metropolização atuou de maneira a auxiliar a expansão urbana e, mais recentemente, densificação urbana nas áreas periurbanas do município de São José.

Como foi possível observar no capítulo anterior, São José cresceu no primeiro momento resultado de uma relação forte com Florianópolis, porém esse processo se modificou a partir de 1980, com o surgimento de novas centralidades dentro do município. Essas centralidades passaram a modificar a lógica dentro do espaço urbano de São José, proporcionando novas frentes de expansão, como será possível compreender ao longo do capítulo II.

O objetivo desse capítulo é identificar como ocorre o processo de densificação da expansão urbana no município a partir das relações dos principais produtores do espaço urbano que reconfiguram o espaço urbano se utilizando do sistema de normas, principalmente o Plano Diretor e para atingir o objetivo do capítulo é necessário responder a seguinte pergunta: Quais são os principais produtores do espaço urbano em São José e como eles agiram para modificar o Plano Diretor para expandir e densificar o espaço urbano em São José?

Para facilitar a compreensão esse capítulo foi dividido em quatro subcapítulos, que seguem abaixo.

2.1. O papel do Estado como agente produtor do espaço urbano

O foco do subcapítulo é apresentar como o Estado atuou como produtor do espaço urbano de São José, mostrando a legislação urbanística ao longo da história (entre 1980-2018), suas modificações e como alteraram as orientações na ocupação do solo das centralidades e da periferia.

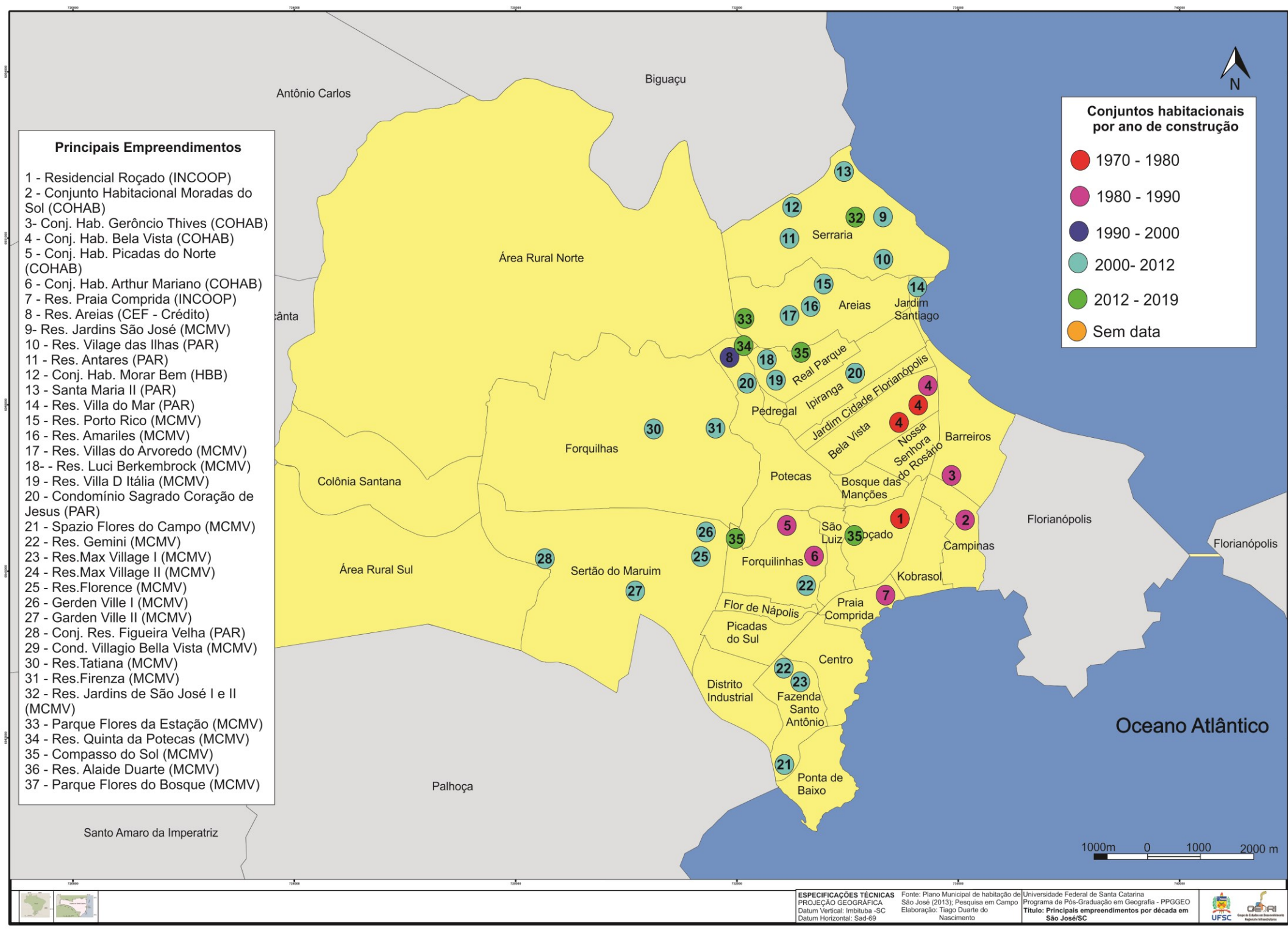
Durante o capítulo serão apresentadas as políticas públicas, como os sistemas de financiamento de habitação (FGTS, SFH, SPBE, PMCMV) que auxiliaram na ampliação de moradias para a população josefense, principalmente no espaço periurbana.

No município de São José existem duas lógicas ligadas a construção civil, um dos promotores imobiliários (CORRÊA, 1989) já consolidados no mercado local (WKoerich, AM Construções, Zita, AMC, RDO, OK, Sanford) que não necessitam do capital público para construir novos empreendimentos e focam na classe média e alta, enquanto por outro lado temos outros promotores imobiliários que utilizam recursos públicos para construção de seus empreendimentos e em grande medida constroem empreendimentos para classes média e baixa. Como o espaço urbano é um reflexo das classes sociais, ou seja, o espaço urbano reflete a segregação social, como segregação espacial, os promotores já consolidados constroem nas áreas já consolidadas, ou seja, não encontramos empreendimentos da WKoerich nas áreas em densificação urbana, mas sim de outros promotores menores, ou promotores de capital extrarregional.

É fundamental compreender que esse processo que está descrito ao longo do trabalho, pois há empreendimentos para classes sociais mais baixas em áreas centrais de São José, pois como apresentando anteriormente, essa área considerada central hoje, já foi periférica, mas o processo de metropolização modificou essa lógica. Nesse momento como exposto anteriormente não há em São José uma área periurbana considerando a RMF, pois essa área já foi “empurrada” para municípios vizinhos.

Abaixo é possível observar um produto cartográficos que apresenta a localização dos conjuntos habitacionais e os seus respectivos anos de conclusão, porém ressalta-se que encontramos conjuntos habitacionais em áreas mais centrais, por isso a importância de localiza-lo temporalmente e não espacialmente, pois analisar o objeto fora do tempo seria uma análise da forma pela forma.

MAPA 7- Conjuntos habitacionais construídos entre 1970 – 2012



No mapa anterior é possível observar a espacialização dos principais empreendimentos desde 1970 até 2019, temos entre as décadas de 1970 a 1990 diversos Conjuntos Habitacionais construídos pela COHAB com financiamento público, enquanto entre os anos 2000 e 2012 os empreendimentos são predominantemente do PMCMV. É possível verificar que muitos empreendimentos construídos pela COHAB, atualmente, estão inseridos em localidades que exercem subcentralidade ou centralidade.

Como é possível observar foram construídos uma série de moradias desde a década de 1970, a COHAB/SC teve um papel fundamental, a Companhia de Habitação criada pela Lei Estadual nº 3.698/1965 e constituída pelo Decreto nº 4.032/1966 foi fundada com o objetivo de erradicar o *déficit* habitacional, vale ressaltar que alguns anos antes, em 1964 foi criado o Sistema Financeiro de Habitação, que auxiliou na compra de moradias por parte da população nesse período.

Durante a década de 1970 na qual foram construídos os conjuntos habitacionais apresentados na Figura anterior, dois bancos públicos foram fundamentais execução dos empréstimos, o Banco do Estado de Santa Catarina (BESC) e a Caixa Econômica Federal (CEF) (CAMPOS, 2010), sendo assim o Estado atuou de forma a auxiliar no planejamento, controle e como credor hipotecário. A partir desse fato podemos analisar a importância do Estado como planejador de políticas públicas para o desenvolvimento urbano e regional.

Um dos momentos históricos marcantes para expansão do capital imobiliário e ampliação de alocação de capital estatal na construção civil voltada a construção de habitações, foi durante a ditadura militar o governo federal criou o Banco Nacional de Habitação através da Lei 4.380/64 auxiliando na regulação do SFH e servindo como uma ferramenta para atender o *déficit* habitacional que emergia consequência do êxodo rural, aliado a uma política anticíclica e antirecessiva.

“Foi uma resposta do governo militar à forte crise de moradia presente num país que se urbanizava aceleradamente, buscando, por um lado, angariar apoio entre as massas populares urbanas, segmento que era uma das principais bases da sustentação do populismo afastado do poder e, por outro, criar uma política permanente de financiamento, capaz de estruturar em moldes capitalistas o setor da construção civil habitacional, objetivo que acabou por prevalecer” (BONDUKI, 2008, p.72).

O número de habitações financiadas de 1964 e 1986 foi expressivo e grande parte dos financiamentos foram proporcionados pelo BNH, principalmente as habitações construídas pelas COHABs, na qual refletiram sobre o espaço urbano da RMF, principalmente de São José/SC como observado no Quadro 4.

QUADRO 3 – Número de financiamentos habitacionais concedidos entre 1964 e julho de 1986 via SF/BNH

Mercado Popular	Programas Tradicionais - COHABs	1.235.409	27,7%
	Programas Alternativos (1)	264.397	5,9%
	Total	1.499.806	33,6%
Mercado Econômico	Cooperativas	488.659	10,9%
	Outros Programas (2)	299.471	6,7%
	Total	788.130	17,6%
Mercado Médio	SBPE	1.898.975	42,5%
	Outros Programas (3)	280.418	6,3%
	Total	2.179.393	48,8%
Total SFH		4.467.329	100%

Fonte: Adaptado, Royer, 2009, p. 65

(1) Promorar; João-de-Barro; FICAM; Profi lur; (2) Instituto, Hipoteca, Emp.P / Pron., Prosin; (3) Recon; Prodepo

Analisando o quadro anterior é possível verificar que a maior parte dos empreendimentos foram para o mercado médio, em seguida para o mercado popular e por último o mercado econômico. As COHABs tiveram um papel importante na construção de habitações no Brasil e dentre as milhares de habitações construídas como apresentado no quadro acima, alguns foram construídos em São José como será possível verificar na sequência.

QUADRO 4 – Empreendimentos habitacionais da COHAB/SC entre 1980 – 1999 em São José/SC

Conjunto Habitacional	Número de unidades	Ano de Conclusão	Localidades antigas	Localidades atuais
Gerônimo Thives	288	1981	Barreiros	Barreiros
José Ferreira	288	1982	Praia Comprida	Praia Comprida
Picadas do Norte	250	1982	Picadas do Norte	Flor de Nápolis
Diná Destri	320	1982	Campinas	Campinas
Arthur Mariano	250	1982	Picadas do Norte	Flor de Nápolis
Parque da Esperança	59	1988	Vila Esperança	Pedregal
Bela Vista IV	208	1988	Bela Vista	Bela Vista
Vila Formosa	64	1988	Vila Formosa	Vila Formosa
Vila Operária	100	1988	Barreiros	Barreiros
Morro do Viveiro	262	1993	Morro do Viveiro	José Nitro
Pedregal I	134	1998	Pedregal	Pedregal
Procasa	50	1999	Procasa	Santos Dumont
Total de Habitações	2273	-	-	

Fonte: COHAB/SC (2000). Elaborado pelo autor

Dois anos após a constituição do BNH foi criado através da Lei 5.107/66 o FGTS que auxiliou e continua auxiliando o financiamento de políticas habitacionais e de infraestrutura urbana, inclusive, de saneamento básico.

A criação de órgãos, como foi o caso do Banco Nacional da Habitação (BNH) e das Cooperativas de Habitação (COHABs), e a criação de mecanismos jurídicos e financeiros, como o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), visam viabilizar a acumulação capitalista via produção de habitações, cujo acesso é agora ampliado. (CORRÊA, 1989, p. 22)

Corroborando Corrêa (1989) as medidas de ampliação do capital estatal para empreendimentos habitacionais não foi exclusivamente atender o *déficit* habitacional latente no Brasil, mas também, atender aos interesses da burguesia nacional, os promotores imobiliários necessitam do aporte estatal para ampliar seu capital.

Durante os anos de 1970 e 1986 o governo federal através do FGTS e o SBPE, no qual os recursos são captados de forma voluntária, financiou 4.021.385 habitações, desse total,

aproximadamente 56,5% foram financiadas pelo FGTS, que nos últimos Governos Temer/Bolsonaro, que vem aplicando políticas neoliberais, está sendo desmontado e que historicamente é um recurso fundamental para financiamento de políticas habitacionais.

QUADRO 5 – Número de financiamentos habitacionais concedidos - Unidades Habitacionais e Valores – entre 1970 a 1986

Ano	FGTS		SBPE*		TOTAL	
	No Período	Acumulado (1)	No Período	Acumulado (2)	No Período	Acumulado (1+2)
1970	73.144	R\$ 363.358,00	84.086	R\$ 222.192,00	157.230	R\$ 585.550,00
1971	59.059	R\$ 422.417,00	58.531	R\$ 280.723,00	117.590	R\$ 703.140,00
1972	47.804	R\$ 470.221,00	76.685	R\$ 357.408,00	124.489	R\$ 827.629,00
1973	61.178	R\$ 531.399,00	96.623	R\$ 454.031,00	157.801	R\$ 985.430,00
1974	35.937	R\$ 567.336,00	60.268	R\$ 514.299,00	96.205	R\$ 1.081.635,00
1975	77.417	R\$ 644.753,00	64.512	R\$ 578.811,00	141.929	R\$ 1.223.564,00
1976	164.353	R\$ 809.106,00	109.410	R\$ 688.221,00	273.763	R\$ 1.497.327,00
1977	209.709	R\$ 1.018.815,00	58.004	R\$ 746.225,00	267.713	R\$ 1.765.040,00
1978	279.516	R\$ 1.298.331,00	58.133	R\$ 804.358,00	337.649	R\$ 2.102.689,00
1979	274.238	R\$ 1.572.569,00	108.985	R\$ 913.343,00	383.223	R\$ 2.485.912,00
1980	366.808	R\$ 1.939.377,00	260.534	R\$ 1.173.877,00	627.342	R\$ 3.113.254,00
1981	198.514	R\$ 2.137.891,00	266.884	R\$ 1.440.761,00	465.398	R\$ 3.578.652,00
1982	282.384	R\$ 2.420.275,00	258.745	R\$ 1.699.506,00	541.129	R\$ 4.119.781,00
1983	32.685	R\$ 2.452.960,00	44.562	R\$ 1.744.068,00	77.247	R\$ 4.197.028,00
1984	43.551	R\$ 2.496.511,00	42.807	R\$ 1.786.875,00	86.358	R\$ 4.283.386,00
1985	25.005	R\$ 2.521.516,00	34.652	R\$ 1.821.527,00	59.657	R\$ 4.343.043,00
1986	44.350	R\$ 2.565.866,00	62.312	R\$ 1.883.839,00	106.662	R\$ 4.449.705,00

Fonte: Adaptado, Royer, 2009, p. 63

(*) O número de moradias financiadas com recursos do SBPE de imóveis (novos e usados) e para a construção é obtido pela soma dos financiamentos para a aquisição

Os governos durante a ditadura militares produziram mais de 4 milhões de habitações em 21 anos, um número considerável, principalmente se comparado aos regimes anteriores de promoção de habitação pública no país (Institutos de Aposentadoria e Pensão, ou IAPs;

Fundação da Casa Popular, ou FCP) (ROYER, 2009), porém a partir da redemocratização se inicia um processo de tentativa de desmonte das estruturas, porém essas estruturas são remodeladas, como as políticas habitacionais. O “novo” modelo econômico é o neoliberal, com o Estado Mínimo, esse modelo passa a ser aplicado nos governos de José Sarney, Fernando Collor de Mello, Itamar Franco e Fernando Henrique Cardoso, no entanto, mesmo com as políticas Neoliberais, o Estado continua financiando habitações, mas em menor número e com desmonte do BNH e das COHABs nos estados da federação.

Se avançarmos no tempo e analisarmos o processo que ocorreu entre 2009, criação do PMCMV, e 2015 um ano antes do Golpe de Estado⁶, observamos que o Estado passou a atuar de forma semelhante, planejando programas habitacionais, controlando e sendo credor hipotecário, em maior parte através da CEF.

Podemos concluir que o governo federal tem um papel fundamental na garantia de um dos direitos fundamentais, a moradia, ao mesmo tempo, o município tem o papel de garantir a consolidação dessas políticas em seu território, através do sistema de normas, principalmente, com o plano diretor em consonância ao Estatuto da Cidade, lei nº 10.257/2001 que regulamentou os artigos 182 e 183 da Constituição Federal de 1988.

Aliado as políticas habitacionais, destacando o PMCMV, os agentes produtores do espaço urbano passam a densificar (JARAMILLO, 2009) localidades do município de São José fora das centralidades tradicionais (HILDEBRANDT, 2018), entre os agentes produtores do espaço ressalta-se os municípios, que auxiliam nessa densificação levando equipamentos públicos, como creche, postos de saúde, escolas, praças, transporte coletivos entre outros, à infraestruturas, como saneamento básico e eletricidade. Parte desses equipamentos públicos foram construídos entre 2009 e 2015 com recursos do governo federal.

⁶ O Golpe de Estado contra o Governo Dilma Rousseff aconteceu em 2016, onde a ex-presidente foi deposta do cargo em função de possíveis “pedaladas fiscais” que posteriormente ficaram provadas por perícia técnica que não foram de responsabilidade da ex-presidente (SIMÕES, 2019)

FIGURA 15 – Construção da Unidade Básica de Saúde do bairro Real Parque com recursos federais



Fonte: O autor, registro: setembro de 2019

Os bairros que aumentaram em número de moradores em virtude dos novos empreendimentos, em grande medida do PMCMV, passaram a receber infraestrutura e equipamentos coletivos, na figura acima é possível verificar um dos exemplos, a construção em 2018 da UBS do Real Parque, onde na placa explicita que o financiamento da obra é federal, através do Ministério da Saúde, esse não é um fato isolado no município, que também recebeu verbas para construção de novas creches. Esse processo de construção de infraestrutura e equipamentos coletivos, juntamente como processo de densificação, que existe por conta da pressão da expansão urbana de São José sendo produzida pelos agentes estatais (Governo Federal, Estadual e Municipal) e agentes privados (promotores imobiliários, empreiteiras, proprietários fundiários).

A partir dos apontamentos pode-se concluir que o Estado (LOJKINE, 1997) não age apenas como regulador, mas como financiador da obra, credor hipotecário do comprador, produtor das infraestruturas e equipamentos coletivos, ou seja, o Estado é responsável pela densificação do espaço urbano, seja ele planejado antecipadamente ou não.

No subcapítulo seguinte se evidenciará o papel dos agentes privados na produção do espaço urbano, demonstrando a interferência desses agentes para com o Estado a fim de

garantir uma ampliação da margem de lucro e causando impactos negativos e positivos no espaço urbano.

2.2. Ação dos agentes privados na produção do espaço urbano

Nesse subcapítulo será apresentado como as construtoras e incorporadas atuam para modificar a legislação para ampliar seu capital, principalmente abrindo novas frentes de loteamentos e mostrar quem são os principais agentes privados que atuam reconfigurando o espaço urbano de São José e diferenciar os capitais privados e sua origem, principalmente quais deles agiram para lotear e construir empreendimentos nessas áreas de densificação urbana, nas áreas periurbanas.

Em São José assim como em toda RMF atuam, principalmente, promotores imobiliários locais. Esses promotores em muitos casos já antevêm o crescimento urbano da RMF e se antecipam comprando terras e especulando até que essa terra chegue a um valor que compense a esse promotor um lucro maior do que ele poderia obter no sistema financeiro (RANGEL, 1990).

Para conhecer quem são alguns dos promotores privados que atuam dentro do município é possível verificar uma lista de duas páginas os nomes das pessoas físicas ou jurídicas que criaram loteamentos entre 1995 e 2012 no município de São José, bem como, os nomes dos loteamentos e seus respectivos bairros. Facilitando a compreensão de quem são esses agentes que atuam no setor imobiliário como loteadores ou proprietários fundiários.

FIGURA 16 – Lista com os loteamentos aprovados entre 1995 e 2012 em São José

Loteamento	Proprietário	Local	Data de Aprovação	Loteamento	Proprietário	Local	Data de Aprovação
Dona Zenaide (embargado conforme memorando da Procuradoria)	Becker Const. e Incorp.	Forquilhas	11/08/95	Residencial Vista Bela	Dilion Comércio Construtora e Incorp. Ltda.	Barreiros	30/06/04
Araucária	Jaime Aleixo de Souza	Serraria	06/03/96	Parque Residencial Florence	Pantanal Construções e Incorp. Ltda.	Forquilhas	20/12/04
Dona Júlia	Casas da Água Materiais de Construção Ltda.	Potecas	13/06/96	Loteamento Empresarial Irmãos Capucci	Waldir Aparecido e outros	Sertão do Marum	10/09/04
Dona Renata	Edmundo F. de Lima Júnior	Serraria	27/09/96	Loteamento Tarumã I	Tarumã Administradora e Incorp. Ltda.	Potecas	25/10/04
Loteamento Junckes	Junckes Const. e Incorp. Ltda.	Jardim Pinheiros	12/11/96	Loteamento Santa Paula Royal Tennis	Santa Paula Incorp. de Imóveis	Picadas do Norte	25/10/04
Lisboa I	Vende Casa Emp. Imob. Ltda.	Forquilhas	06/12/96	Loteamento Parque Residencial San Marino	J.A. Construções Ltda.	Forquilhas	12/01/05
Jardim Vila Dourada	Amauri Shmidt Const. Comércio e Importação Ltda.	Barreiros	31/07/97	Loteamento Estoril	Valdir Serafim Gomes	Forquilhas	24/02/05
Loteamento Jat	Eng. e Const. Ltda.	Barreiros	29/08/97	Loteamento Anna Clara 2	Reforestadora Fenix Ind. Comércio e Exportação Ltda.	Barreiros	08/03/05
Rosa dos Ventos	Junckes Const. e Incorp. Ltda.	Bairro Ipiranga	24/09/97	Centro Empresarial Sertão do Marum	Prefeitura Municipal São José	Sertão do Marum	15/04/05
Campolino	Cecília Maria de Souza	Fazenda Sto. Antônio	29/12/97	Loteamento Santa Paula Residence e Resort	Santa Paula Incorp. de Imóveis	Roçado	06/10/05
Estância	Estância Const. e Incorp. Ltda.	Forquilhas	16/01/98	Loteamento Parque Residencial Potecas	Reinaldo Ferreira de Souza e Lorival Mota	Forquilhas	21/10/05
Araucária II	Jaime Aleixo de Souza	Serraria	01/04/98	Loteamento Dona Guomar	Clarice Becker Gallina	Ipiranga	21/11/05
Figueira Velha	Figueira Velha Emp. Imob. Ltda.	Sertão Marum	27/10/98	Loteamento Novo Mundo	Anibal Borim	Serraria	30/11/05
Padre Roys	Paulo Sérgio Hinkel	Potecas	09/12/98	Loteamento Santa Felicidade	Amauri Schmidt Const. Urbanização e Comércio Ltda	Forquilhas	08/02/07
Lisboa II	Vendecasa Emp. Imob. Ltda	Forquilhas	22/12/98	Loteamento Parque Residencial Fênix	Becker Adm. de Bens Ltda.	Areias	04/04/07
Vila Formosa	Pref. Munic. de São José	Vila Formosa	07/01/99	Loteamento Caminho Verde	Estefano Augusto Becker e Sully Regina Becker de Moura	Areias	21/08/07
Parque Residencial das Torres	Ademir Ataíde de Souza	Bairro Ipiranga	06/08/99	Loteamento Empresarial Irmãos Capuci	Waldir Aparecido Capuci e Outros	Sertão do Marum	25/10/07
Araucária II	J.A. Construções Ltda	Serraria	30/08/99	Loteamento os Praianos	Waldemar Kuhn	Forquilhas	08/01/08
Conj. Hab. Popular Ipiranga II	Cia. da Hab. do Estado SC	Bairro Ipiranga	28/09/99	Loteamento Manoel de Melo	Henrique Manoel de Melo	Forquilhas	25/02/08
Jardim Vila Dourada	Amauri Schmidt Const. Comércio e Importação Ltda	Barreiros	30/11/99	Loteamento Parque Residencial Recanto da Natureza	José Luiz Mendes	Potecas	05/05/08
Jardim Residencial Alphaville	Amauri Schmidt Const. Comércio e Importação Ltda	Barreiros	20/11/99	Loteamento Ivo João de Souza	Ivo João de Souza	Sertão do Marum	16/07/08
Jardim Residencial Maria Honorata	Jotas Empreendimentos Imob. Ltda	Picadas do Norte	13/01/00	Loteamento Alto da Mata II	Engeplan Saneamento e Urbanismo Ltda	Forquilhas	31/10/08
San Fernando	José Sprigo	Serraria	14/02/00	Loteamento Fechado Santa Paula Royal Tennis	Santa Paula Inc. de Imóveis S/C	São Luiz	19/11/08
Parque Residencial Pinheiros	Estância Construções e Incorporações Ltda	Roçado	18/02/00	Loteamento Fechado Santa Paula Residence & Resort	Santa Paula Inc. de Imóveis S/C	São Luiz	27/11/08
Parque Residencial Colinas da Boa Vista	José Radamento Berkenbrock	Potecas	20/03/00	Loteamento Jardim Botânico de São José	JÁ Urbanização Ltda	Potecas	20/09/2010
Parque Residencial Ceniro Martins	Ceniro Ribeiro Martins	Forquilhas	21/03/00	Loteamento Portal da Colina	Portal da Colia Empreendimentos	Forquilhas	25/02/2011
AJS – Cidade Nova	Orlando Antonio de Souza	Sertão do Marum	28/03/00	Loteamento Bach	Rigoberto Bach	Potecas	29/06/2011
Casas da Água	Casas da Água Materiais para Construção Ltda	Campinas	30/03/00	Loteamento Ourides Sebastião Sell	Ourides Sebastião Sell	Ipiranga	30/06/2011
Vitória Régia	Junckes Construtora e Incorporadora Ltda	Barreiros	04/07/00	Loteamento Empresarial Mansur	WJ Empreendimentos Comerciais Ltda	Sertão do Marum	23/11/2011
Araucária	J. A. Construções Ltda	Serraria	21/08/00	Loteamento Nova São José I	J Á Urbanização	Sertão do Marum	08/12/2011
Jardim Alvorada	Telemarko Comunicações Ltda	Potecas	25/02/02	Loteamento Nova São José II	J Á Urbanização	Sertão do Marum	08/12/2011
Casas da Água	Casas da Água Materiais para Construção Ltda	Campinas	01/04/02	Loteamento Residencial Jacinto Potecas	COAPAR Adm. Participações e Empreendimentos Ltda	Potecas	04/04/2012
Conj. Hab. José Nitro	Companhia de Hab. do Estado de Santa Catarina	Serraria	03/06/02				
Parque Residencial Pinheiros	Estância Koerich Construções e Incorporações Ltda	Roçado	30/08/02				
Francisco Xavier Schmidt	Francisco Xavier Schmidt	Ponta de Baixo	02/09/02				
Ivo João de Souza	Ivo João de Souza	Sertão do Marum	29/01/02				
Novo Milênio	Anibal Borim	Barreiros	12/02/03				
Ana Clara I	Norbecker Emp. Imob. Ltda	Barreiros	05/06/03				
Colinas da Boa Vista	José Radmant Berrkenbrock	Potecas	25/02/03				
Loteamento Canaã	Koerich Engenharia Ltda.	Serraria	18/06/03				
Loteamento Vó Cota	Pedro Tomás Cardoso	Potecas	29/08/03				
Parque Residencial Terra Firme	NZ Empreendimentos Imobiliários Ltda	Forquilhas	29/10/03				
Loteamento Prefeitura Municipal de São José	Prefeitura Municipal São José	Serraria	31/10/03				
Centro Empresarial Forquilhas	Prefeitura Municipal São José	Forquilhas	06/11/03				
Condomínio Poeta	Renato Sardagna Poeta	Centro	11/12/03				
Parque Residencial Recanto da Natureza	José Luiz Mendes	Potecas	25/06/04				

FONTE: SÃO JOSÉ, 2013

Nas listas é possível observar os proprietários dos loteamentos, devido ao número de empreendimentos, ressalta-se a JÁ Urbanismo, que nasce em São José em 1991, atuando na construção tanto em loteamentos como em edifícios. A estratégia dessa empresa reforça a defesa dessa dissertação, pois atualmente além de atuar em espaços de densificação urbana no município de São José – Serraria (dois loteamentos em 1999 e 2000), Forquilhas (2005), Potecas (2010) e Sertão do Maruim (dois loteamentos em 2011) – passou a expandir sua atuação nas áreas periféricas da RMF, um exemplo é o Loteamento “Nova Palhoça” no bairro Rio Grande, município de Palhoça/SC que está sendo comercializado.

FIGURA 17- Logotipo do Loteamento Nova Palhoça



Fonte: J.A Urbanismo (2018)

FIGURA 18- Planta Humanizada do Loteamento Nova Palhoça



Fonte: J.A Urbanismo (2018)

FIGURA 19- Loteamento Nova Palhoça



Fonte: J.A Urbanismo (2018)

Os empreendimentos na área de densificação de São José continuam surgindo, porém como o processo de metropolização continua “empurrando” as franjas urbanas para as margens da RMF esses loteamentos passam a surgir nos municípios vizinhos a São José, justamente pela lógica de valorização do solo urbano, as antigas franjas urbanas de São José se valorizaram e em grande medida já estão nas mãos de outros promotores imobiliários que se anteciparam ou até mesmo que já eram proprietários dessas terras e as tinham como reserva de mercado em seu banco de terras.

Temos então os agentes privados que atuam transformando o espaço urbano, modificando a função do solo e construindo novas formas espaciais e ao mesmo tempo o Estado, atuando como planejador de políticas públicas, ressalta-se que o Estado atua de forma a atender diversas interesses, que muitas vezes esbarram sobre o planejamento do solo urbano, pois sofre interferências desses promotores imobiliários, principalmente quando da alteração de zoneamento, mas também para construção de infraestruturas muitas vezes não planejadas, ou seja, o Estado serve, também, aos interesses dos agentes privados.

Para ter mais influência nas decisões políticas algumas dessas construtoras financiaram políticos locais, como vereadores e prefeitos da RMF, na tabela a seguir será possível visualizar os financiamentos de campanha no município de São José.

QUADRO 6- Relação das contribuições financeiras para campanhas eleitorais municipais das maiores construtoras de São José/SC

Empresas	2004				2008				2012			
	Candidato	Cargo	Partido	Valor	Candidato	Cargo	Partido	Valor	Candidato	Cargo	Partido	Valor
AM Construções CNPJ: 8370835400011 2	EDIO OSVALDO VIEIRA	Vereador	PSDB	R\$1.000,00								
KOERICH CONSTRUÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA CNPJ: 7981217800019 7	CIRIO VANDRESEN	Prefeito	PT	R\$3.000,00	TÚLIO MÁRCIO SALLES	Vereador	PSDB	R\$10.000,00				
		Financeiro Municipal para	PP	R\$2.000,00		Comitê Financeiro Municipal	PP	R\$15.000,00				
EUGÊNIO RAULINO KOERICH S/A COM E IND CNPJ:	CIRIO VANDRESEN	Prefeito	PT	R\$3.000,00								
	FERNANDO MELQUIADES ELIAS	Prefeito	PSDB	R\$5.000,00								
WOA EMPREENDIMENOS IMOBILIARIOS LTDA									TULIO MARCIO SALLES MACIEL	Vereador	PMDB	60.000,00
EMPREENDIMENOS IMOBILIARIOS ZITA S/A CNPJ: 8304183000019 4	ABRAÃO DE SOUZA	Vereador	PTB	R\$4.000,00	TÚLIO MÁRCIO SALLES MACIEL	Vereador	PSDB	R\$20.000,00	HELENA MARCIA KRETZER DOS	Vereador	PPS	5.000,00
	CIRIO VANDRESEN	Prefeito	PT	R\$3.000,00	ABRAÃO DE SOUZA	Vereador	PSB	R\$3.000,00	TULIO MARCIO SALLES	Vereador	PMDB	40.000,00
		Comitê Financeiro Municipal para	PDT	2.500,00					SERGIO CARLOS DE OLIVEIRA	Vereador	PT	5.000,00
	ENIA LUCIA DE	Vereador	PMDB	R\$750,00								
	FERNANDO MELQUIADES ELIAS	Prefeito	PSDB	R\$4.000,00								
	JOSÉ NATAL PEREIRA	Vereador	PMDB	R\$750,00								
FORMACO CESARIUM EDIFICAÇÕES LTDA CNPJ: 8251685700012					ÉDIO OSVALDO VIEIRA	Vereador	PSDB	R\$1.000,00	ADELIANA DAL PONT	Prefeita	PSD	70.000,00
					FERNANDO MELQUIADES ELIAS	Prefeito	PSDB	R\$5.000,00				
CONSTRUTORA DIONISIO DECHAMPS CNPJ: 0403485400014					FERNANDO MELQUIADES ELIAS	Prefeito	PSDB	R\$3.000,00				
						Comitê Financeiro	PSDB	R\$3.000,00				
SANFORD TECNOLOGIA EM CONSTRUÇÃO					FERNANDO MELQUIADES ELIAS	Prefeito	PSDB	R\$2.000,00				
RDO CONSTRUÇÕES LTDA					FERNANDO MELQUIADES ELIAS	Prefeito	PSDB	R\$2.000,00				
HANTEI CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA					DJALMA VANDO BERGER	Prefeito	PSB	R\$60.000,00	ADELIANA DAL PONT	Prefeita	PSD	20.000,00
MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A									DJALMA VANDO BERGER	Prefeito	PMDB	65.000,00

Fonte: Banco de dados do TSE em 2019⁷. Elaborado pelo autor

⁷ Os dados foram obtidos com base no banco de dados de prestação de contas público do TSE a partir das declarações dos doadores e não dos candidatos.

Analisando a tabela é possível verificar que as principais construtoras de São José, injetaram um volume de recursos financeiros em campanhas de vereadores e prefeitos do município considerável, os dados apresentados são referentes as eleições municipais de 2004, 2008 e 2012, pois a eleição de 2016 foi realizada sob a égide da Reforma Eleitoral (Lei nº 13.165/2015) que proibiu a “doação” de empresas para campanhas eleitorais.

A partir dos dados da tabela pode se concluir que a maior parte das empresas são de capitais regionais, com exceção da MRV que é de Belo Horizonte e passou a ampliar seus empreendimentos a partir de 2007 (MRV, 2019) auxiliada pelas políticas habitacionais do governo Lula/Dilma, uma vez que, o foco da construtora era e continua sendo de empreendimentos do PMCMV.

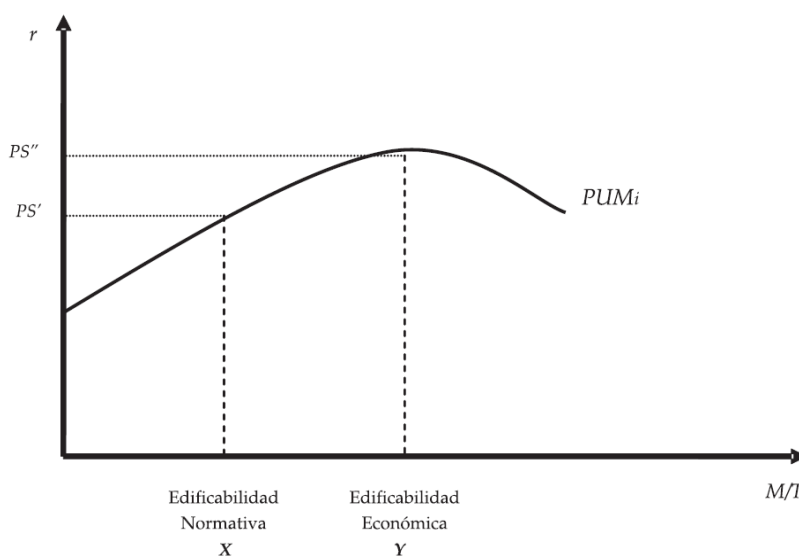
As construtoras de capital regional da RMF, muitas listadas na tabela 9, tem um mercado sólido no ramo que atuam, pois formam um banco de terras para futuros empreendimentos, esse fato é constatado a partir das entrevistas realizadas com Walter Koerich Filho (2019), executivo responsável pela WKoerich, Antônio Hillesheim (2019), proprietário da AM Construções e Gustavo Quintela (2020), Sócio Diretor Geral da Scire Empreendimentos, além disso, como é possível observar, as construtoras financiam aliados políticos para ter maior representação na esfera política da região. Cabe ressaltar que muitas empresas citadas na tabela, também financiam candidatos a deputado estadual, deputado federal, senadores e governadores, aumentando a quantidade em número e em poder de aliados e representantes. Além de aliados é necessário que as empresas tenham representantes na esfera política para, quando necessário, ter poder de decisão sobre alterações no uso e ocupação do solo.

Os agentes imobiliários mantêm relação com Estado por três razões, para interferir na regulação do uso e ocupação do solo, para buscar infraestruturas e em busca de financiamentos.

Em virtude do Estado ser um agente de regulação do uso do solo (LOJKINE, 1997) ele tem o poder de determinar no sistema de normas o uso e ocupação do solo, sendo necessário então, que os agentes imobiliários hajam de modo ativo a intervir nessa regulação, principalmente para aumentar os índices de aproveitamento do solo e por consequência, aumentar o número de pavimentos a serem construídos. Jaramillo (2009) explica que os diferentes sistemas de normas podem trazer uma lucratividade maior ao agente imobiliário.

Pues bien, la fijación de una Edificabilidad Normativa tiene un efecto sobre el precio del suelo y sobre la densidad de construcción cuando ella es menor que la Edificabilidad Económica. En efecto, en esta situación la reglamentación inhibe la cristalización del mecanismo mercantil. La figura 7.17 ilustra esta situación para un lote particular: aunque espontáneamente el mercado arrojaría una Edificabilidad Económica de determinada magnitud que generaría un nivel de Precio del Suelo como PS'' , las regulaciones restringen esta operación limitando el máximo de Índice de Construcción a un nivel menor: esta Edificabilidad Normativa arroja un precio del suelo PS' , menor que el que emergería de la operación del mercado en ausencia de esa norma. (JARAMILLO, 2009, p. 312)

GRÁFICO 6 – Efeito da legislação urbanística sob o preço do solo em um lote individual



Fonte: JARAMILLO, 2009, p. 312, tradução nossa

A partir dos apontamentos de Jaramillo (2009) fica evidente que o preço do solo urbano é impactado por conta da regulação do solo, logo, a importância em manter relações políticas para mitigar, ou até mesmo esgotar, esse impacto. Uma das formas de retirar esse custo e aumentar o valor do lucro é ter representantes no poder público para atender os interesses, logo, o Estado age de forma a atender também, interesses de determinados grupos econômicos e entre eles estão os promotores imobiliários.

Os promotores imobiliários necessitam manter uma relação com o Estado, também, por ele ser o provedor das infraestruturas urbanas, sendo essas infraestruturas necessárias pelo aumento da precificação do solo.

Otro frente de incidencia del Estado sobre los precios del suelo, y muy importante, está asociado a su papel como proveedor de infraestructura urbana. Las inversiones del Estado en vialidad, en espacio público, en redes de servicios, etcétera, se asocian de manera muy generalizada con aumentos en los precios de terrenos particulares. Una representación espontánea muy difundida entiende que estas acciones estatales ocasionan las alzas en los precios del suelo, o más precisamente, que estos aumentos en los precios de los terrenos no son otra cosa que la transmisión a los terrenos particulares del valor contenido en las obras públicas. Esta afirmación no se limita a lo cualitativo, sino que se extiende a lo cuantitativo: el monto de las inversiones estatales debe corresponder, ni más ni menos, a la agregación de los incrementos en los precios de todos los terrenos aledaños a las obras públicas. (JARAMILLO, 2009, p. 313)

A partir da compreensão de Jaramillo (2009) é possível relacionar que o Estado é um agente importante para a precificação do solo, pois ele através da regulação pode aumentar ou diminuir o preço do solo em determinadas localidades, fazendo com que os agentes imobiliários garantam mais ou menos lucros com os empreendimentos. Além disso, é possível verificar que há uma transferência de forma indireta de recursos do Estado aos agentes imobiliários, pois a partir do momento que o Estado constrói determinada infraestrutura com recursos públicos, ele aumenta a precificação do solo urbano, ou seja, uma transferência indireta de capital. Ressalta-se que é fundamental o investimento estatal em infraestrutura para o desenvolvimento nacional, gerando emprego e renda para a população, desde que forma planejada pelo Estado e que atenda não exclusivamente aos interesses privados, mas também sociais.

Os dois aspectos citados, regulação do solo e infraestrutura, são responsáveis por essa relação entre o Estado e os agentes imobiliários, principalmente de capital regional, porém na lista das empresas doadoras durante as campanhas eleitorais, há uma que não é de capital regional, a MRV, que entra em um mercado diferente das outras empresas listadas, pois ela é de Belo Horizonte e é aberta ao mercado.

O financiamento é uma outra ferramenta estatal na qual gera interesse em uma série de agentes imobiliários, porém parcela significativa da lista de empresas de capital regional não necessitam desse capital atualmente, como se detectou em entrevista realizada com Walter Koerich Filho (2019) e Antônio Hillesheim (2019). O financiamento público é uma ferramenta fundamental para compreender a expansão urbana em São José e será tratada nos capítulos a seguir.

Existe uma diferenciação no espaço ocupado entre os diferentes agentes imobiliários, temos de um lado as empresas de capital regional, que em grande medida contribuem para políticos locais e de outro lado, pequenos construtores e construtoras de capital extraregional. As empresas de capital regional tem foco em construir em áreas já densificadas, com infraestrutura urbana onde o solo já tem uma precificação mais elevada, porém em alguns casos, necessita alterar o sistema de normas para aumentar sua margem de lucro, em contrapartida, os pequenos construtores e empresas de capital extraregional que não tem banco de terras nas regiões centrais, são deslocados para as regiões periféricas, nesse caso, destaca-se empreendimentos do PMCMV, em decorrência do preço do solo ser inferior aos das regiões centrais, muitas vezes por serem carentes das infraestruturas urbanas, pois ainda estão em processo de densificação.

Nos próximos subcapítulos ficará evidente que esse processo de interferência dos agentes privados no planejamento estatal, causa uma descontinuidade na malha urbana, deixando uma série de espaços vazios, esse fato faz com que o poder público tenha que aumentar o investimento justamente para densificar um espaço urbano distante das aglomerações.

Podemos usar a rede elétrica ou saneamento básico como exemplo, muitos dos loteamentos que surgiram nessas áreas de densificação, nos bairros Ciniro Martins, Potecas, Forquilhas, Real Parque, por exemplo, tiveram que receber melhorias na infraestrutura pois com o rápido crescimento, até mesmo de empreendimentos verticais como será possível ver no capítulo 4, não era possível comportar a população que passou a residir nessas novas moradias. Mesmo com a autorização para construção desses empreendimentos, por conta dessa influência dos agentes privados sob o Estado, esse mesmo Estado que deveria garantir o acesso aos equipamentos públicos não o faz, ou faz de forma tardia, então é possível verificar a falta de uma série de equipamentos públicos nessas áreas.

Compreendendo que o Estado não tem garantido os equipamentos públicos nas áreas em densificação, mesmo o poder público autorizando os promotores imobiliários a construir novos empreendimentos nessas áreas, inicia um processo de disputa entre os agentes sociais.

2.3. Espaço urbano como espaço de disputa entre agentes sociais

Nesse subcapítulo será analisado as disputas no espaço urbano, em relação a mudança do plano diretor, ocupação do solo, disputas entre o capital, competição entre o capital imobiliário e divisão do território entre as construtoras.

Como foi possível observar ao longo do Capítulo I a partir da 1980 o sistema de normas relacionado ao uso e ocupação do solo passou por várias mudanças, entre elas a sanção do Plano Diretor de 1985, e todas as suas alterações. Em grande medida as alterações desse plano diretor estão ligadas ao índice de aproveitamento e mudança de zoneamento, normalmente ligadas aos interesses do setor imobiliário.

Nem sempre os interesses privados convergem com os interesses públicos, nessa correlação de forças está a população josefense. Como apresentando no subcapitulo anterior o Estado ao mesmo tempo que garante a ampliação de novos empreendimentos nos espaços de densificação, não garante a todos os equipamentos públicos (COCCO, 2017), esse fato faz com que a população das classes média e baixa, tenham menos acesso a serviços e ao consumo, uma vez que esse último está diretamente relacionadas ao transporte, que muitas vezes não chega a esses espaços. Ao mesmo tempo em algumas dessas áreas não chegam creches, escolas, centros de saúde, praças, para que a população tenha garantido acesso a serviços básicos.

Com a falta desses serviços à população passa a pressionar o poder público, um exemplo é falta de vagas em creches, no qual São José é o segundo município de Santa Catarina com maior déficit de vagas, 3622 crianças sem atendimento, perdendo apenas para a Capital (MPSC, 2019), ao mesmo tempo que os agentes privados continuam pressionando para abrir novas frentes de expansão para construção de novos empreendimentos.

Como observado no subcapitulo anterior, os agentes imobiliários de capital regional têm forte influência sob o poder de decisões no município de São José, mas ao mesmo tempo, esse poder no ponto de vista desses agentes é baixo, pois não alcançam os potenciais construtivos desejados.

Em entrevista Filho (2019) apresenta o histórico da família Koerich na RMF e como a família contribuiu para construção do empreendimento Kobrasol, junto a mais dois grupos familiares.

O Kobrasol surge nessa época e muda definitivamente São José, ele muda a centralidade de São José, não existia esse objetivo, mas ele foi uma consequência do que aconteceu no loteamento São José. Ele teve uma intervenção importante por parte, e hoje não seria menor, do poder público (...) (FILHO, 2019)

Atualmente Kobrasol não é apenas um loteamento, mas um bairro que exerce forte centralidade no município de São José e com grande densificação urbana como apresentado ao longo deste trabalho, porém ao ser construído os promotores imobiliários não imaginaram a dimensão que o empreendimento tomaria no futuro, o grau de centralidade que a localidade exerceria no município de na região.

Devido a dimensão do empreendimento, houve atuação do poder público municipal no sentido de regular a ocupação do solo e surgiram conflitos em relação as expectativas entre os promotores imobiliários e o Estado, como regulador.

Aconteceram muitos regramentos no loteamento Kobrasol, quando as pessoas começaram a perceber a dimensão empreendimento, e para deixar o seu marco na história as pessoas entraram com o intervencionismo. Então seja na prefeitura e principalmente na câmara de vereadores de São José, eu lembro que foram intervenções importantes, foram impostas para que realmente isso “freado” o sucesso do Kobrasol, eu te diria que se o Estado fosse menor o potencial de São José ele teria realmente, um pouco mais exitoso do que ele foi. (FILHO, 2019)

Na visão dos promotores imobiliários o Estado é importante, porém ainda intervencionista na regulação do solo.

A partir do questionamento sobre o empreendimento Kobrasol em entrevista com Walter Koerich Filho (2019) fica evidente que a interferência do poder público diminuiu a lucratividade das empresas envolvidas, reforçando a tese de Jaramillo (2019), ou seja, por mais que haja uma relação de interesses entre o poder público e os agentes imobiliários. Os agentes imobiliários estão muito presentes no estado, ora mais ora menos, mas o Estado é o intermediador das forças da sociedade e, por mais que ele seja dominado por um setor ou grupo da sociedade ele não consegue atender todas as suas demandas, mas atende boa parte delas.

Esta complexa e variada gama de possibilidades de ação do Estado capitalista não se efetiva por acaso. Nem se processa de modo socialmente neutro, como se o Estado fosse uma instituição que governasse de acordo com uma racionalidade fundamentada nos princípios de equilíbrio social, econômico e espacial, pairando acima das classes sociais e de seus conflitos. Sua ação é marcada pelos conflitos de interesses dos diferentes membros da sociedade de classes, bem como das alianças entre eles. Tende a privilegiar os interesses daquele segmento ou segmentos da classe dominante (CORREA, 1989, p. 25)

A partir dos apontamentos de Correa (1989) se evidencia que o Estado não é racional ou neutro, proporcionando a determinados agentes maior ou menor privilégios, de acordo com interesses econômicos, sociais ou até mesmo privados, apresentando um Estado capitalista visível a partir de análises materiais da realidade, esse Estado privilegia, no caso do Brasil, na maior parte da história, a Burguesia nacional e/ou internacional.

Frequente os agentes imobiliários são atendidos, porém na ótica desses agentes, o Estado é forte e não garante seus interesses, esse fato foi frisado em entrevista com outro promotor imobiliário, Antônio Hillesheim (2019), no qual afirmou que gostaria de construir um edifício de 30 pavimentos, mas esbarra na legislação urbanística que não permite esse índice de aproveitamento e que os agentes políticos não alteram o sistema de normas para permitir.

É preciso considerar que a ação do Estado processa-se em três esferas, estadual, federal e municipal. A cada um destes níveis sua atuação muda, assim como o discurso que encobre os interesses dominantes. É no nível municipal, no entanto, que estes interesses se tornam mais evidentes e o discurso menos eficaz. Afinal a legislação garante a municipalidade muitos poderes sobre o espaço urbano, poderes que advêm, ao que parece, de uma longa tradição reforçada pelo fato de que, numa economia cada vez mais monopolista, os setores fundiário e imobiliário, menos concentrados, constituem-se em fértil campo de atuação para as elites locais. (CORRÊA, 1989, p. 26)

Devido o recorte espacial deste trabalho ter a esfera municipal como foco do fenômeno se evidenciam os aspectos descritos por Corrêa (1989), no qual agentes imobiliários de capital regional tem maior influência nas tomadas de decisões do poder público, em grande medida, os agentes imobiliários tem interesse em alterações no sistema de normas relacionados ao zoneamento e índices urbanísticos e é na esfera municipal através do Poder Executivo e Legislativo que são elaboradas e modificadas esse sistema.

Enquanto os promotores imobiliários na região acreditam que o Estado é forte, regulador e deve interferir menos, os técnicos da PMSJ acreditam que tem pouco espaço na disputa e que

a legislação é muito permissiva (KRETZER, 2017), sendo que essa disputa se revela na construção do novo plano diretor do município, como será apresentado no capítulo 4.

A disputa entre os agentes produtores do espaço urbano não se resume exclusivamente aos promotores imobiliários e ao Estado, mas também os grupos excluídos, no qual são carentes de políticas públicas, principalmente de emprego, renda e habitação.

2.4. Considerações finais do capítulo

O capítulo teve como objetivo apresentar como ocorre o processo de densificação da expansão urbana no município a partir das relações dos principais produtores do espaço urbano que reconfiguram o espaço urbano se utilizando do sistema de normas, principalmente o Plano Diretor e como questão a ser respondida: quais são os principais produtores do espaço urbano em São José e como eles agiram para modificar o Plano Diretor para expandir e densificar o espaço urbano em São José?

O processo de expansão urbana não ocorreu de forma isolada da formação socioespacial do Brasil, apresentamos ao longo do capítulo que as políticas nacionais de habitação durante a ditadura militar tiveram forte impacto social, econômico e urbano no Brasil e consequentemente na RMF, portanto em São José.

O impacto foi econômico porque serviu como uma política anticíclica e antirecessiva, atuando de forma a injetar dinheiro público na construção civil que necessita de uma quantidade significativa de trabalhadores para produção, ao mesmo tempo, distribui esse recurso de forma indireta em diversas regiões metropolitanas. Essa política pública teve impacto social porque gerou grande quantidade de emprego e renda, além de construir habitações, setor que havia defasagem.

Durante os governos militares, de maneira geral, houve um aumento no número de habitação proporcionadas pelas políticas públicas para construção civil, na qual as COHABs se beneficiaram para diminuir o *déficit* habitacional nos centros urbanos. Em São José essas políticas públicas refletiram na construção de diversos conjuntos habitacionais, em grande

medida, no município por conta de naquele momento histórico, os bairros que receberam os empreendimentos eram a área periurbana da RMF.

É possível compreender que o espaço periurbano vem sendo usado pelo setor imobiliário para atender ao mesmo tempo um déficit habitacional da RMF e para capitalizar uma série de empresas que se utilizam dos financiamentos públicos proporcionados pelo Governo Federal.

Observa-se que os agentes privados que atuam nessa área periurbana, não são os mesmos que atuam nas áreas já densificadas, como Campinas, Barreiros e Kobrasol, pois esses já estão capitalizados e tem *land bank* (banco de terra) dentro desses bairros e dentro da correlação de força da competitividade no setor, tem mais poder.

Os espaços que estão em densificação urbana dentro de São José são os que mais estão sendo loteados nos últimos anos como se pode observar na lista dos loteamentos aprovados, seja pela quantidade de terras disponível nessas áreas, seja pelo próprio valor da terra para o promotor imobiliário, ou até mesmo por uma estratégia para valorizar outras áreas que estão entre a centralidade e as áreas que densificação, uma zona de transição, que estão vazias esperando o Estado prover as infraestruturas e os equipamentos uso coletivos valorizando essas terras.

Há de um lado o Estado responsável pela regulação do solo urbano e provedor das infraestruturas e equipamentos de uso coletivos que constantemente é pressionado pelos diversos agentes e de outro lado aos agentes privados, que são principalmente, proprietários fundiários e promotores imobiliários, em São José, a maior parte de capital intrarregional.

Os agentes privados de capital regional têm seu banco de terras, alguns com mais de décadas, aguardam a valorização de dessas terras e as alterações no sistema de normas para ampliar sua margem de lucro, ganhando tanto no valor do solo urbano como no empreendimento.

Ao longo do capítulo foi possível compreender que há dois aspectos que se distinguem, um ligado aos promotores imobiliários de capital regional e de outro os promotores que utilizam capital Estatal para construir os empreendimentos. Essa relação econômica se reflete, inclusive, nas formas espaciais, pois o primeiro grupo, de capital regional, constrói edifícios verticais, o mais alto permitido pelo sistema de normas vigente durante a construção do empreendimento, enquanto os outros grupos se adequam ao que determina o Estado, para se

enquadrar nos limites pré estabelecidos nas políticas de financiamento público, o que proporcionou formas espaciais com menos patamares, ou seja, prédios de até 4 pavimentos, mesmo quando a legislação urbanística autoriza edificações com mais patamares, portanto, temos no espaço urbano a segregação socioespacial, com diferentes formas de verticalização, como será detalhada no capítulo a seguir.

CAPÍTULO III

A DIFERENCIAÇÃO NO PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO ENTRE ÁREAS CONSOLIDADAS E EM DENSIFICAÇÃO URBANA

Durante o Capítulo II foi possível visualizar como vem ocorrendo o processo de densificação urbana no espaço periurbano no município de São José e quem são os principais agentes que atuam para consolidar aquele espaço.

Durante o capítulo III será possível verificar qual a diferença no processo de verticalização entre essas diferentes áreas, para isso o objetivo do capítulo é determinar quais são os processos que influenciam para que a verticalização ocorra em áreas centrais e periféricas, diferenciando apenas suas formas espaciais e a questão que será respondida é: *como o processo de verticalização influencia diferentes áreas centrais e periféricas proporcionando formas espaciais distintas?*

Para responder a essa pergunta o capítulo é dividido em 4 subcapítulos, são eles: *As diferentes formas espaciais no processo de verticalização*, que irá diferenciar as formas espaciais no processo de verticalização, centro-periferia e apresentar a diferença no número de pavimentos nas centralidades e relação do capital imobiliário; *A verticalização como consequência do valor do solo*, onde será apresentado os motivos do uso tão intenso do solo nas centralidades do município de São José; *Áreas em densificação urbana e vazios urbanos: uma relação com reserva de mercado*, onde será demonstrado os principais vazios urbanos dentro do município e como servem de reserva de valor e de especulação imobiliário, apresentando quem são os proprietários, que em muitos casos são ligados as empresas que atuam no ramo da construção civil, ainda nesse subcapítulo será disponibilizado os produtos cartográficos ligados aos vazios urbanos e o índice de ocupação do solo; e por último as *considerações finais do capítulo*, na qual apontará a conclusão da resposta elaborada no início do capítulo.

Dentro desse capítulo será abordado as principais áreas de vazios urbanos, que podem ser observadas nos mapas a seguir, ao mesmo tempo de como os promotores imobiliários

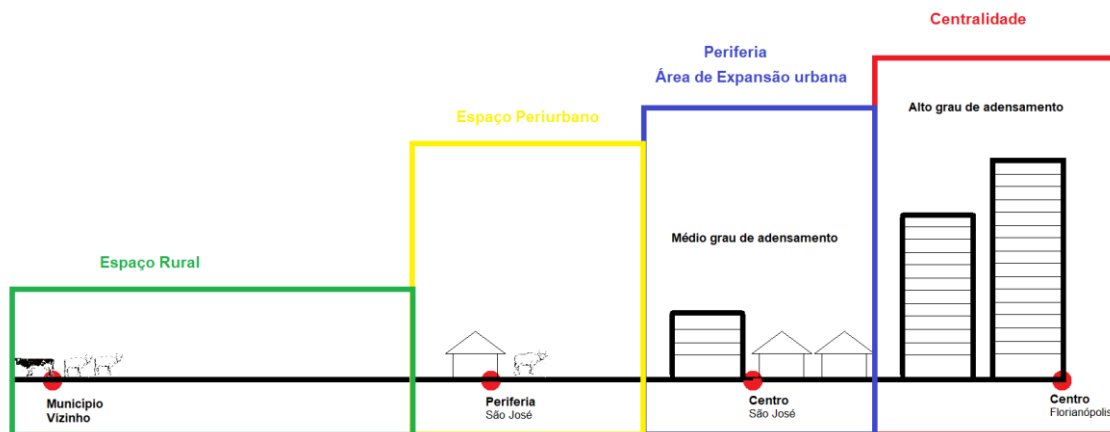
utilizam desses vazios para aumentar seu lucro, especulando sob o valor da terra, quando em pousio social.

Para compreender o processo de verticalização e especulação fundiária promovida pelos promotores imobiliários é necessário analisar como as estruturas foram se remodelando para que as funções e formas espaciais se materializassem do modo na qual se apresentam.

Em São José o processo de transformação e alteração de leis para beneficiar promotores imobiliários é um dos fatores que contribui para o forte adensamento de áreas onde o valor do solo é mais elevado, como bairros de Kobrasol e Barreiros, que são os mais verticalizados, proporcionando uma segregação no espaço urbano, expulsando classes sociais menos favorecidas para a periferia da RMF e valorizando ainda mais as centralidades do município e favorecendo os promotores imobiliários de capital regional.

Na sequência é possível verificar os esquemas hipotéticos que auxiliaram na demonstração dos processos que estão sendo apresentando no decorrer dessa pesquisa e que se estruturam no espaço urbano do município.

FIGURA 20 - Esquema hipotético de expansão e densificação do espaço urbano da RMF (1980)

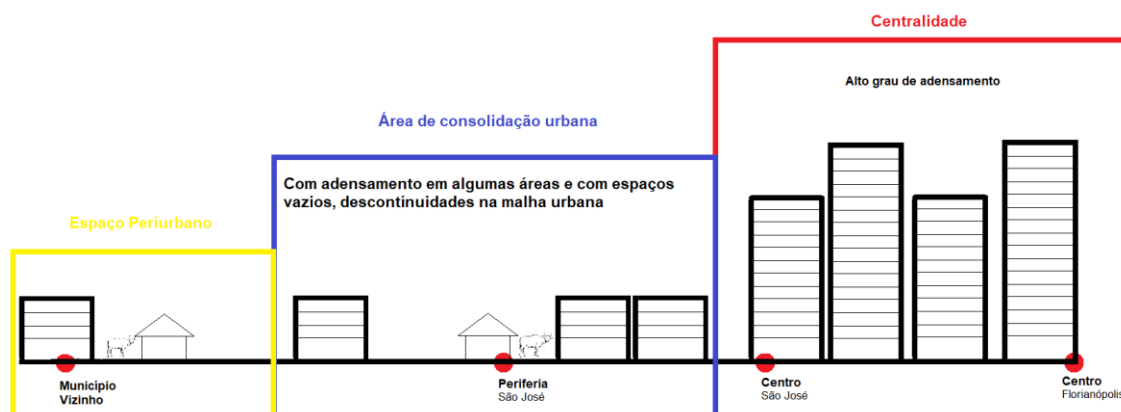


Fonte: Elaborado pelo autor

A partir de 1980 temos a região central de Florianópolis como a centralidade polarizando a, enquanto o centro de São José conta com prédios normalmente de até quatro pavimentos e casas, ainda dentro do município de São José encontram-se uma área periurbana e em municípios vizinhos, como Palhoça e, principalmente, Rancho Queimado, tendo o espaço rural como predominante.

Nesse primeiro momento, ainda na década de 1980 temos em São José franjas urbanas da RMF, pois nem mesmo o Plano Diretor havia sido elaborado, ou seja, era o espaço rural predominando, isso se reflete inclusive sobre os dados do IBGE em relação a população urbana e rural apresentadas no Quadro 1 no qual a população rural diminui expressivamente nos anos 2000 justamente pela alteração no sistema de normas associados a legislação urbanística do município. Essa franja urbana passa a ser deslocada para fora do município a medida que a RMF passa a se expandir, expandindo sua malha urbana, inclusive como será possível analisar ao longo do trabalho, por conta de políticas públicas voltadas a moradia como o “Minha Casa Minha Vida” que auxiliaram no processo de densificação urbana dessas antigas franjas urbanas.

FIGURA 21 – Esquema hipotético de expansão e densificação do espaço urbano da RMF (2018)



Fonte: Elaborado pelo autor

Com o desenvolvimento da RMF e, principalmente, do município de São José, inicia o processo de substituição das formas espaciais, na qual o Distrito Sede passa a se adensar e se tornar uma centralidade, ao mesmo tempo que as antigas áreas de expansão urbana, ou franjas urbanas, passam a se consolidarem e o espaço periurbano é empurrado mais uma vez, para fora, ou seja, esse espaço periurbano de São José passa agora, por um processo de densificação urbana, ou seja, os equipamentos públicos começam a chegar a essas áreas, assim como novos empreendimentos privados frutos de financiamentos públicos, logo, o espaço periurbano não se encontra mais dentro do município de São José, mas nos municípios vizinhos, como São Pedro de Alcântara, Santo Amaro da Imperatriz, Palhoça, Biguaçu e Governador Celso Ramos, que compõe a RMF constituída.

Atualmente as localidades com maior grau de adensamento são Barreiros e Kobrasol, como se observa na Figura 6 e também no Mapa 5, enquanto em localidades que exercem centralidade, contam com residências unifamiliares ou prédios de até quatro pavimentos, com bairros de Forquilhas, Potecas, Real Parque e as franjas urbanas já não se encontram mais no município de São José, sendo empurradas para as bordas da RMF.

FIGURA 22 - Fotografia dos bairros Kobrasol e Praia Comprida



Fonte: O autor, registro: março de 2018

A RMF é dividida pelo Governo do Estado de Santa Catarina em “constituída” e “abrangência”, ou seja, em virtude de uma definição legal, não se tem claro qual o nível de integração socioeconômica dessa região, que se estabeleceu legalmente para garantir benefícios e captação de recursos, pois Florianópolis não exerce uma função de metrópole de forma a aglutinar toda a região de abrangência.

MAPA 8 – Região Metropolitana de Florianópolis



Fonte: SUDERF, 2018

Ressalta-se que na área central de São José houve um processo de substituição de casas por edifícios, como será possível observar nos capítulos posteriores, ao mesmo tempo, nas áreas de densificação urbana, ainda é possível observar na paisagem rugosidades (SANTOS, 1996), frutos de um fenômeno ainda em processo de substituição, ou seja, formas ainda do espaço rural, mas que com o tempo serão substituídas.

A lógica entre os espaços de densificação urbana e nas já sofreram esse processo em outros momentos históricos são diferentes, nas áreas em densificação urbana a ocupação de

empreedimentos e novas moradias acontece nos espaços vazios, enquanto nas áreas centrais, como por exemplo em Campinas, na maior parte das vezes em substituição, de antigas moradias por prédios de vários pavimentos.

A seguir será explicado por que existem diferentes formas de verticalização, apresentado os processos que resultaram em formas espaciais distintas.

3.1. As diferentes formas espaciais no processo de verticalização

Esse subcapítulo tratará sobre as relações no espaço urbano a partir da expansão urbana do município e o processo de verticalização como processo e forma, pois as formas espaciais se moldam à medida que as relações socioeconômicas entre Estado e promotores imobiliários convergem para uma maior precificação do solo urbano.

A verticalização atua como processo, de maneira conjunta a expansão urbana no município, pois a medida que a expansão da malha urbana avança sob as franjas urbanas, as áreas centrais com comércio mais diversificado e maior oferta de serviços, públicos e privados, proporciona elevação na precificação do solo, sendo assim é possível compreender que processo de verticalização está ligado a capacidade de aglomerar (LOJKINE, 1997).

É necessário compreender que o solo, segundo Marx (apud LOJKINE, 1997, p.185) tem duas funções: de instrumento de produção (minas, produção agrícola, entre outros) ou de suporte passivo dos meios de produção (indústrias), de circulação (bancos, armazéns) ou de consumo (moradia); Lojkine (1997) atribui ao solo um outro valor “a capacidade de aglomerar, logo, de combinar socialmente meios de produção e meios de uma reprodução de uma formação social” (LOJKINE, 1997, p 186).

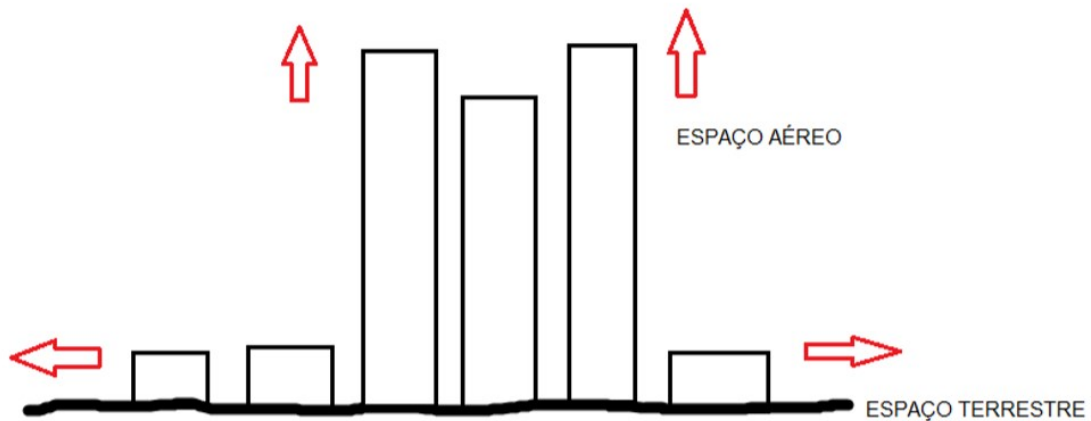
A partir da compreensão de Lojkine (1997) é possível analisar o caso de São José, no qual áreas que atuam como centrais são as que apresentam essa capacidade de aglomeração, observa-se essa capacidade em bairros como Kobrasol, Barreiros e Campinas, áreas densificadas, que contam com infraestruturas, equipamentos coletivos, comércios e serviços diversificados, logo, as formas espaciais presentes nessas localidades são de edificações construídas a partir de 2010 com mais de 10 pavimentos. Na paisagem ainda se observa algumas edificações com menos patamares, isso acontece porque essas edificações foram

construídas em outro momento histórico, no passado, principalmente no Kobrasol, que durante a década de 1970 contava com edificações menores, pois a localidade ainda não tinha essa capacidade de aglomeração, além disso as técnicas atuais da construção dotam de tecnologias que anteriormente elevavam o custo tornando inviáveis economicamente, como os elevadores.

Essa capacidade de aglomeração proporcionou aos construtores adotar uma estratégia na qual a parte térrea dos empreendimentos imobiliários são construídos lojas comerciais e nos patamares superiores residências, essa estratégia faz com que haja um aproveitamento do solo urbano tanto no aspecto comercial como residencial sob o mesmo solo, fato este ligado ao processo de verticalização que produz dentro da forma um mesmo aspecto, ou seja, o edifício, porém com duas funções distintas, residencial e comercial. Essa estratégia é adotada para aproveitar o poder de aglomeração da localidade, aprofundando a centralidade pela ampliação da oferta de serviços e do comércio gerado na localidade.

Além da perspectiva de expansão urbana, como ampliação da malha urbana dentro do município, há uma outra perspectiva, a de verticalização. A expansão urbana vista como expansão da terra urbana e como esquematizada por Japiassú (2014), demonstra uma expansão horizontal das terras urbanas, sendo assim, terras que até então eram consideradas rurais passam por processos de urbanização, se tornando urbanas. Dentro desse processo há também um processo de verticalização, que é uma expansão urbana vertical, mas sobretudo, sendo vertical ou horizontal, ela representa um aumento da densidade populacional urbana, sendo que esse crescimento vertical adensa de maneira muito mais intensa. O atual plano diretor autoriza uma ocupação máxima de 900 hab/ha em algumas partes do município, logo, uma alta taxa de ocupação do solo urbano. Assim, esse processo de expansão urbana é praticamente contínuo, especialmente, em espaços com êxodo rural, aumento populacional e outros fatores, em decorrência de uma maior valorização de determinados espaços urbanos, esse processo de verticalização está ligado a um processo de adensamento urbano.

FIGURA 23 - Esquema de expansão vertical e horizontal



Fonte: JAPIASSÚ, 2014

Em São José o que se analisa é o processo de substituição de formas espaciais ao longo do tempo, em que ao longo da expansão da malha urbana dentro da RMF vai empurrando as franjas urbanas para mais distante das centralidades, ao mesmo tempo substituindo atividades rurais por urbanas, porém, como esse processo é rápido e em grande medida, com pouco ou nenhum controle do Estado, essa ampliação é descontínua em várias partes da área urbana. O Kobrasol é um exemplo, antes de ter esse alto grau de verticalização, o terreno pertencia a três famílias, Cassol, Koerich e Scherer, não existiam edificação até a década de 1970, quando em 15 de junho de 1975 foi fundado a Kobrasol Empreendimentos Imobiliários Ltda, a partir do processo de expansão da urbanização de São José e nesse momento ainda influenciada pelo crescimento urbano de Florianópolis, esse loteamento passou a se tornar parte da estrutura urbana do município, inicialmente o bairro passou a receber casas e atualmente o Kobrasol é um bairro com alto grau de verticalização.

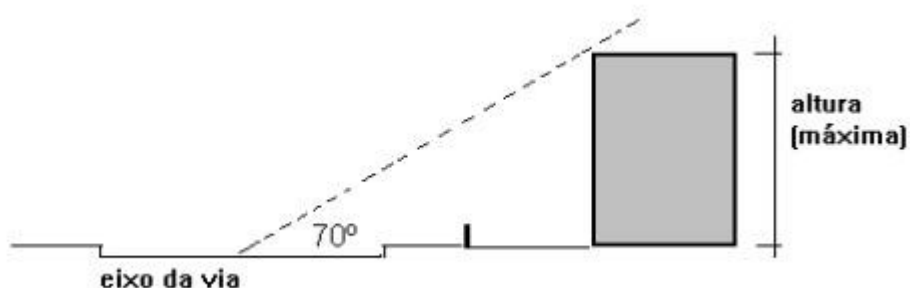
O processo de verticalização causa o adensamento demográfico, a partir da reprodução do “solo sob solo”, observa-se cada vez mais na paisagem edifícios que aproveitam o máximo de patamares liberados em suas respectivas regiões, esse adensamento cada vez mais intenso provoca impactos na estrutura urbana, seja na mobilidade urbana, sistema de energia, ou no saneamento básico. Ao mesmo tempo em outras localidades, nas quais o capital imobiliário objetiva a população de média e baixa renda, locais onde os trabalhadores com menores

salários irão residir, mais afastados das localidades centrais do município, observa-se também esse processo, porém de forma diferenciada. Empreendimentos construídos afastados das regiões centrais, como Sertão do Maruim, Real Parque, Forquilhas, Potecas, entre outros, dota-se de formas espaciais distintas das áreas centrais, pois frequentemente são empreendimentos imobiliários financiados pelo MCMV tem limitações financeiras para serem comercializados, isso proporciona um menor número de pavimentos, haja vista que empreendimentos com mais de 4 pavimentos é necessário a instalação de elevador, fato que torna o empreendimento mais oneroso.

Art. 131 - Em todas as edificações de 3 ou mais pavimentos, a escada será de material incombustível. (PMSJ, 06/1948)

A legislação foi modificada e a partir de 1987 até os dias atuais exige que os elevadores sejam construídos em edificações com mais de 4 pavimentos.

Art. 49 Com relação ao número máximo de pavimentos, estes serão contados a partir do nível médio do passeio ou do terreno natural no centro da fachada, desde que a edificação não ultrapasse o espaço compreendido por um ângulo de 70° medido a partir do eixo da via, conforme o desenho da figura a seguir:



(Desenho na Lei nº 1605)

§ 1º Toda edificação com mais de 4 pavimentos ou altura superior a 13 metros deverá ter no mínimo um elevador. (Redação acrescida pela Lei nº 1812/1987)

§ 2º Toda edificação com mais de 7 pavimentos ou altura superior a 22 metros deverá ter no mínimo 2 elevadores. (Redação acrescida pela Lei nº 1812/1987)

§ 3º No cálculo da altura ou no número de pavimentos da edificação, para fins de avaliação do número de elevadores, não serão computados:

a) O último pavimento, quando se constituir área integrada a uma economia do penúltimo pavimento ou for considerado pavimento ático.

b) O pavimento imediatamente inferior ao térreo, quando utilizado como garagem, moradia do zelador, ou dependência comum da edificação. (Redação acrescida pela Lei nº 1812/1987)

(SÃO JOSÉ, 1605/1985)

A legislação que passa a vigorar em 1985 “Dispõe Sobre O Zoneamento De Uso E Ocupação Do Território Do Município De São José – SC” (SÃO JOSÉ, 1985) influencia como as formas espaciais verticais serão construídas, pois o sistema normas urbanísticas devem ser cumpridas pelos promotores imobiliários, entre eles os construtores.

Em decorrência do valor solo urbano estar cada vez maior em localidades que exercem diversos níveis de centralidade, a pressão sob o poder público para alteração do sistema de normas também aumenta, essa pressão acontece com o objetivo de permitir o aumento no número de patamares dos edifícios residências e comerciais, de usos mistos, ou de alterar o zoneamento. Esse fato se evidencia pelas inúmeras modificações do plano diretor de 1985, entre essas modificações ressalta-se a lei 3750/01, que passa a desconsiderar o subsolo como pavimento e desconsiderar o ático afins de cálculo de altura; a lei 4820/09, que passa a desconsiderar a garagem térrea como pavimento e a lei 5264/2013 que também desconsidera como pavimento os térreos em pilotis destinados, única e exclusivamente, à garagens e dependências de serviços gerais e áreas de lazer, em edificações residências de quatro ou seis pavimentos, quando abertos e livres no mínimo em 70% de área.

Além das alterações no sistema de normas para que a legislação fique cada vez mais permissiva em liberar o adensamento populacional através da autorização de edifícios mais elevados, também encontra-se as alterações modificando o zoneamento ao longo dos anos, após a promulgação do plano diretor em 1985, como a lei 2443/92, 3685/01, 4805/09, 4852/2009, 4978/2010, 5166/2011, entre outras.

Para ilustrar como os promotores imobiliários atuam de forma a modificar o sistema de normas para ampliar o adensamento, por consequência sua margem de lucro, temos a alteração do plano diretor com a Lei Complementar 4805/2009 que entre as alteração do plano diretor, aumentou o número de pavimentos e índice de aproveitamento de uma área próxima ao Hospital Regional de São José, após essa alteração, em 2011 a Mima Engenharia requereu a Licença Ambiental Prévia para construção do Edifício Residencial Recanto dos Poetas (DOE SC 19.210/2011).

No croqui abaixo é possível observar a Área Residencial Predominante (ARP) que anterior a modificação da Lei Complementar 4805/2009 era uma área que permitia a

construção de apenas dois pavimentos e com Índice de Aproveitamento (IA) de 1, com a aprovação da lei, o número de pavimentos dobra, passa para 4 e o índice de aproveitamento aumenta para 2,5, favorecendo e possibilitando a construção do empreendimento.

Art. 1º - Fica alterada a adequação e o uso das áreas constantes do Anexo I do Plano Diretor do Município de São José, definidas e localizadas na foto 01 da presente Lei, conforme a descrição abaixo:

[...]

ÁREA 04 – Delimitada pela poligonal formada em sentido horário pela linha de eixo da Rua José Lino Kretzer segue pela linha de limite do terreno da HR (área do Hospital Regional) até o Limite da AMC estabelecida pela Lei nº2.682/2004 , daí até a Rua Getúlio Vargas, seguindo pelo eixo desta até o encontro com a Rua Daria Merize, seguindo ainda pelo eixo Rua José Lino Kretzer até o limite da HR, conforme mapa da área 04, em anexo.

SITUAÇÃO ATUAL

Área Residencial Predominante

Área Mínima do Terreno = 360,00m²

Testada Mínima do Lote..... = 12,00m

Número Máximo de Pavimentos = 02

Índice de Aproveitamento..... = 1,0

Taxa de Ocupação..... = 50%

ARP 360/12

02 1,0 50

SITUAÇÃO PROPOSTA

Área Residencial Predominante

Área Mínima do Terreno = 360,00m²

Testada Mínima do Lote..... = 12,00m

Número Máximo de Pavimentos = 04

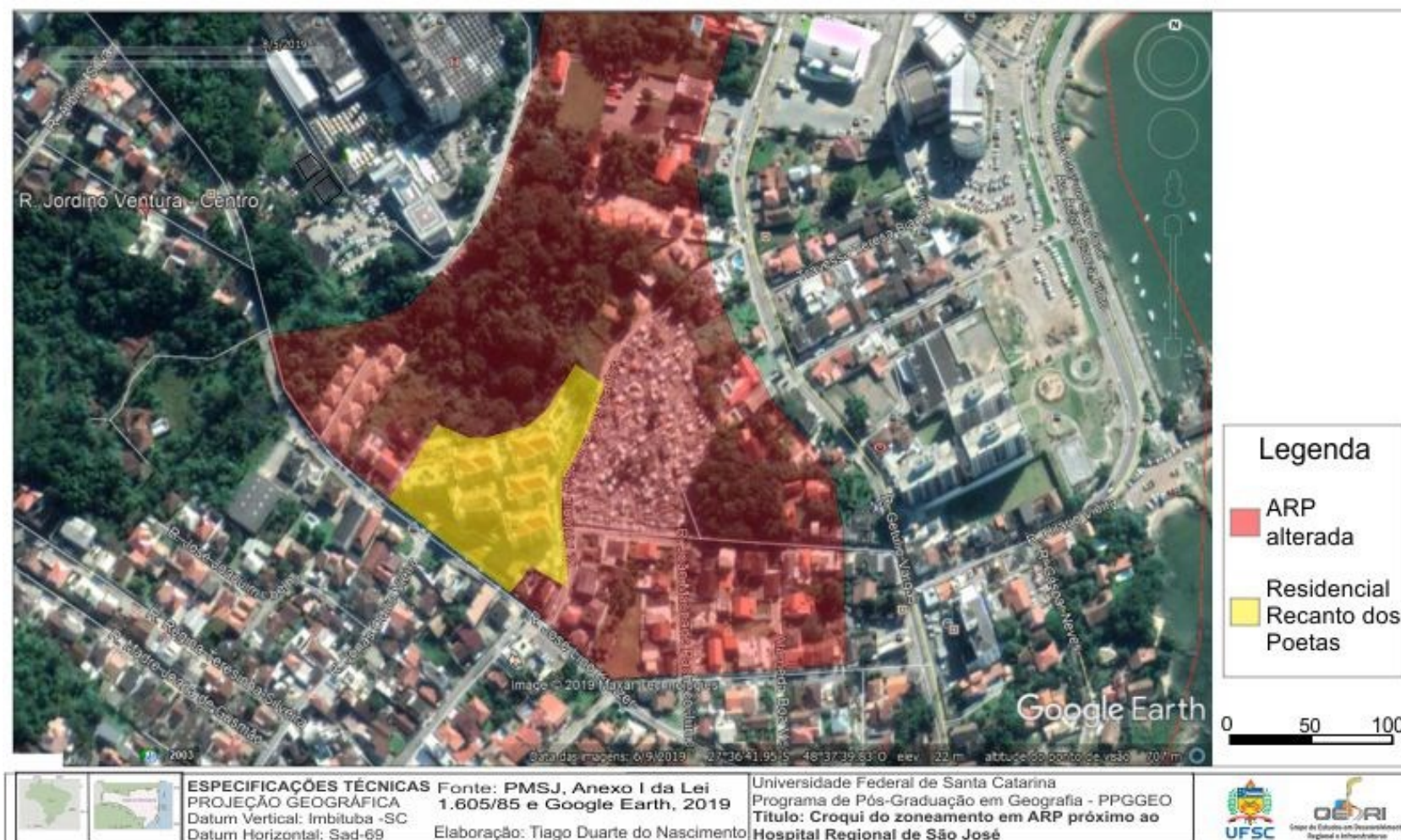
Índice de Aproveitamento..... = 2,5

Taxa de Ocupação..... = 50%

ARP 360/12

04 2,5 50 (SÃO JOSÉ, 2009)

FIGURA 24 – Croqui do zoneamento em ARP próximo ao Hospital Regional de São José/SC



Como observado o plano diretor de 1985 vem sofrendo alterações ao longo dos anos, um dos objetivos dessas mudanças é aumentar a permissibilidade do adensamento populacional, ou seja, em aumentar o número de pavimentos dos edifícios construídos no município, porém essas modificações partem em grande medida, exclusivamente, pela Câmara de Vereadores do município, sem participação popular e muitas vezes sem acompanhamento dos instrumentos de uso coletivos ou infraestruturas, ou seja, há uma adensamento populacional cada vez maior, mas esse ritmo não é acompanhado pela ampliação do sistema de transporte coletivo, prejudicando, entre outros, a mobilidade urbana como nos apresenta Cocco:

[...] as dificuldades relativas a promoção de estímulos, para que os capitais imobiliários produzam equipamentos coletivos como contrapartida à permissão para ampliação de gabaritos em suas edificações verticais, bem como executem requalificações no sistema viário, dentro de uma concepção que contribui à acessibilidade e à mobilidade. (COCCO, 2017, p. 289)

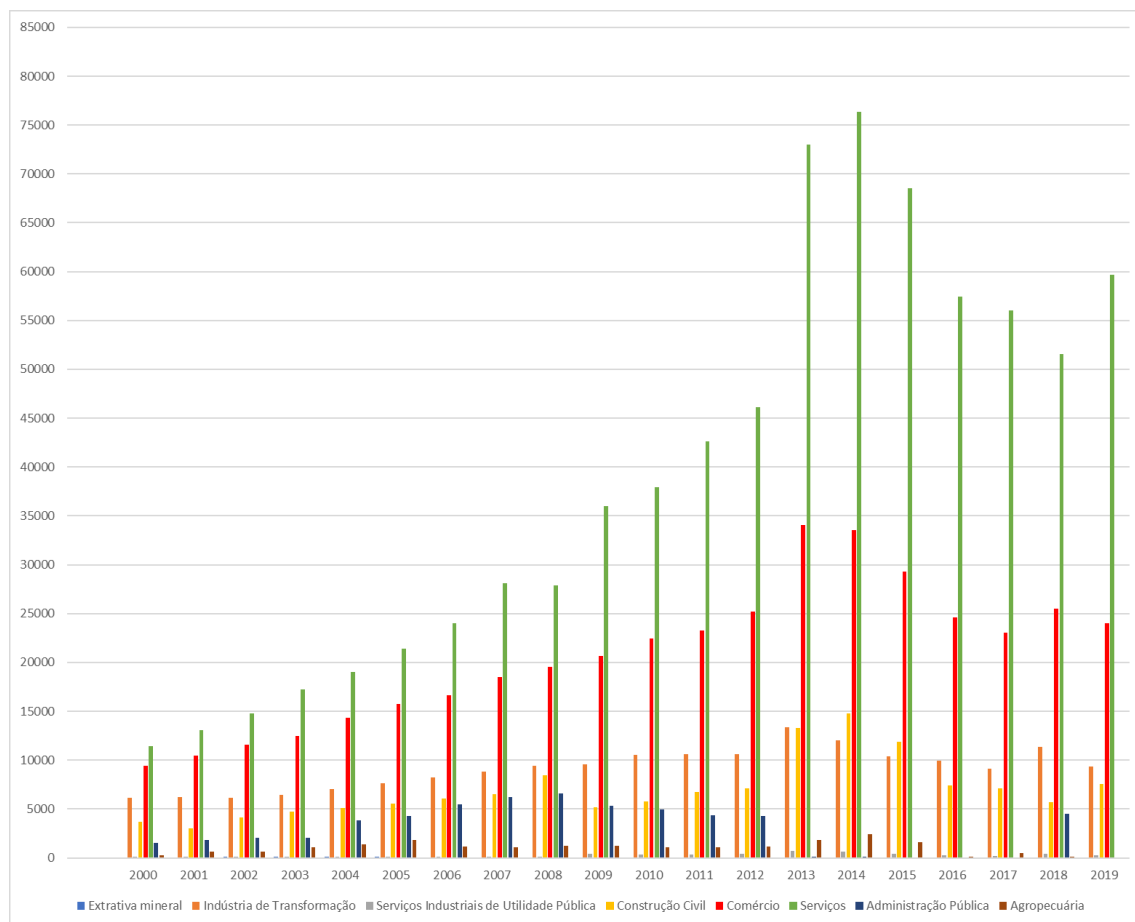
Esse processo de modificação da legislação para aumentar a permissibilidade por pressão dos promotores imobiliários, é uma consequência do aumento do valor do solo, no caso de São José, ligado a expansão urbana que proporciona uma importância maior as centralidades, como será apresentado no subcapítulo seguinte.

3.2 A verticalização como consequência do valor do solo

Nesse subcapítulo será apresentado a relação entre a verticalização e o valor do solo urbano, analisando como a precificação do solo afeta as formas espaciais no espaço urbano e qual o papel dos agentes produtores nessa transformação.

O valor do solo em São José já esteve condicionado a fatores de proximidade com Florianópolis, como apresentando ao longo do capítulo I, porém o município de São José ao longo das últimas quatro décadas tem ampliado sua malha urbana por conta também de outros fatores, como por exemplo, aumento do setor produtivo no município, geração de emprego na construção civil e no setor de comércio e serviços, com isso, atraindo trabalhadores para residir no município sem a necessidade de movimentos pendulares a outros municípios da região.

GRÁFICO 7 – Número de empregados formais por setor em São José/SC entre 2000 e 2019



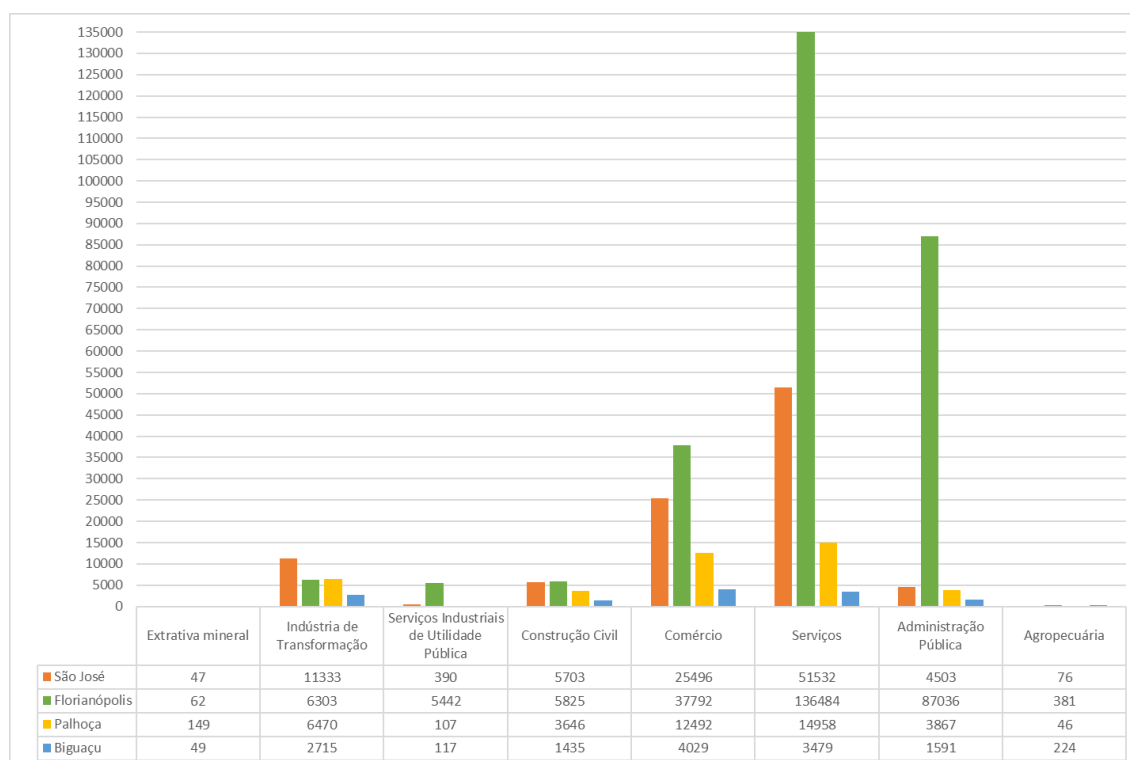
Fonte: CAGED/MTE (2020). Elaborado pelo autor

No gráfico acima é possível verificar que ao longo dos anos houve um aumento em todos os setores da economia em São José (com exceção da agropecuária) entre os anos 2000 e 2014, principalmente do setor de serviços, o que tem um reflexo no espaço urbano josefense, a partir de 2015 o número de empregados passa a se modificar por conta da crise política e econômica que passou a se instalar no país.

Como exposto no Capítulo I o município passou a ter “vida própria”, ou seja, os moradores da RMF diminuíram os movimentos pendulares em busca de determinados serviços que antes eram realizados exclusivamente no Centro da Capital catarinense, pois São José passou ao longo dos anos a aumentar a oferta de serviços públicos e privados, como

atendimento ao consumidor da CELESC, serviços bancários, redes de logistas varejistas e atacadistas, essa “vida própria” do município atrai promotores imobiliários, como o caso da SCIRE Empreendimentos (QUINTELA, 2020).

GRÁFICO 8 – Comparativo de número de empegados formais por setor em alguns municípios da RMF em 2019



Fonte: CAGED/MTE (2020). Elaborado pelo autor

O gráfico anterior reforça argumentos expostos nessa dissertação, no qual é possível verificar que o setor de serviços é forte no município de São José, pois é nesse setor que está alocado a maior parcela dos trabalhadores, sendo em segundo lugar o comércio, diferente de Florianópolis que ainda tem o Serviço Público com maior número de trabalhadores alocados. Esse fato corrobora a concepção do município ser um forte centralizador de comércio e serviços da RMF, fazendo com que moradores de Palhoça, Biguaçu, Florianópolis continental e do próprio município não necessitem se deslocar para o Centro da Capital em busca dos mais diversos comércios e serviços.

O segundo aspecto está ligado a construção civil, no gráfico anterior fica evidente que o número de empregados em São José e Florianópolis são próximos, 5703 e 5825 respectivamente, a partir disso reforça o argumento que a força do setor imobiliário em São José se equipara ao da Capital. Por último a indústria de transformação, o Plano Diretor de 1985 foi elaborado refletindo não exclusivamente São José, mas também a RMF, pois como explicitado no Capítulo I o município tinha seu crescimento fortemente influenciado pela Capital e em virtude da proibição da instalação de indústrias poluentes em Florianópolis, foi criado em São José um Distrito Industrial, local que atraiu diversos tipos de indústrias de transformação, fazendo com que atualmente São José tenha dentro da RMF o maior número de empregados do setor.

O valor do solo urbano está condicionado entre outros, a capacidade de aglomerar (LOJKINE, 1997), essa capacidade de se aglomerar justifica-se pela oferta de comércios e serviços, maior acesso a mobilidade urbana, ou atração de emprego em outros setores da economia. Essa capacidade de aglomeração auxilia na elevação do valor do solo urbano, sendo maior seu grau de centralidade, maior o valor do solo.

O grau de centralidade não é a única forma de justificar a elevação do valor da terra, existem outras condicionantes, como por exemplo, as amenidades do ambiente (CORRÊA, 1989), porém algo que não se justifica em todos bairros de São José, como por exemplo o Kobrasol, um dos m² mais caros do município, como é possível verificar na tabela abaixo:

QUADRO 7– Preço do M² dos bairros de São José em Agosto de 2019

Posição	Bairro	Preço/M²
1º	Bosque das Mansões	R\$5.430
2º	Centro	R\$5.114
3º	Kobrasol	R\$4.713
4º	Campinas	R\$4.692
5º	Barreiros	R\$4.105
6º	Praia Comprida	R\$4.036
7º	Nossa Senhora do Rosário	R\$3.913
8º	Ponta de Baixo	R\$3.882
9º	Jardim Cidade de Florianópolis	R\$3.825
10º	Fazenda Santo Antônio	R\$3.600
11º	Roçado	R\$3.586
12º	Bela Vista	R\$3.416
13º	Ipiranga	R\$3.320
14º	Areias	R\$3.294
15º	Serraria	R\$3.121
16º	Real Parque	R\$3.098
17º	Forquilha	R\$2.986
18º	Sertão do Maruim	R\$2.872
19º	Forquilha	R\$2.814
20º	Potecas	R\$2.571

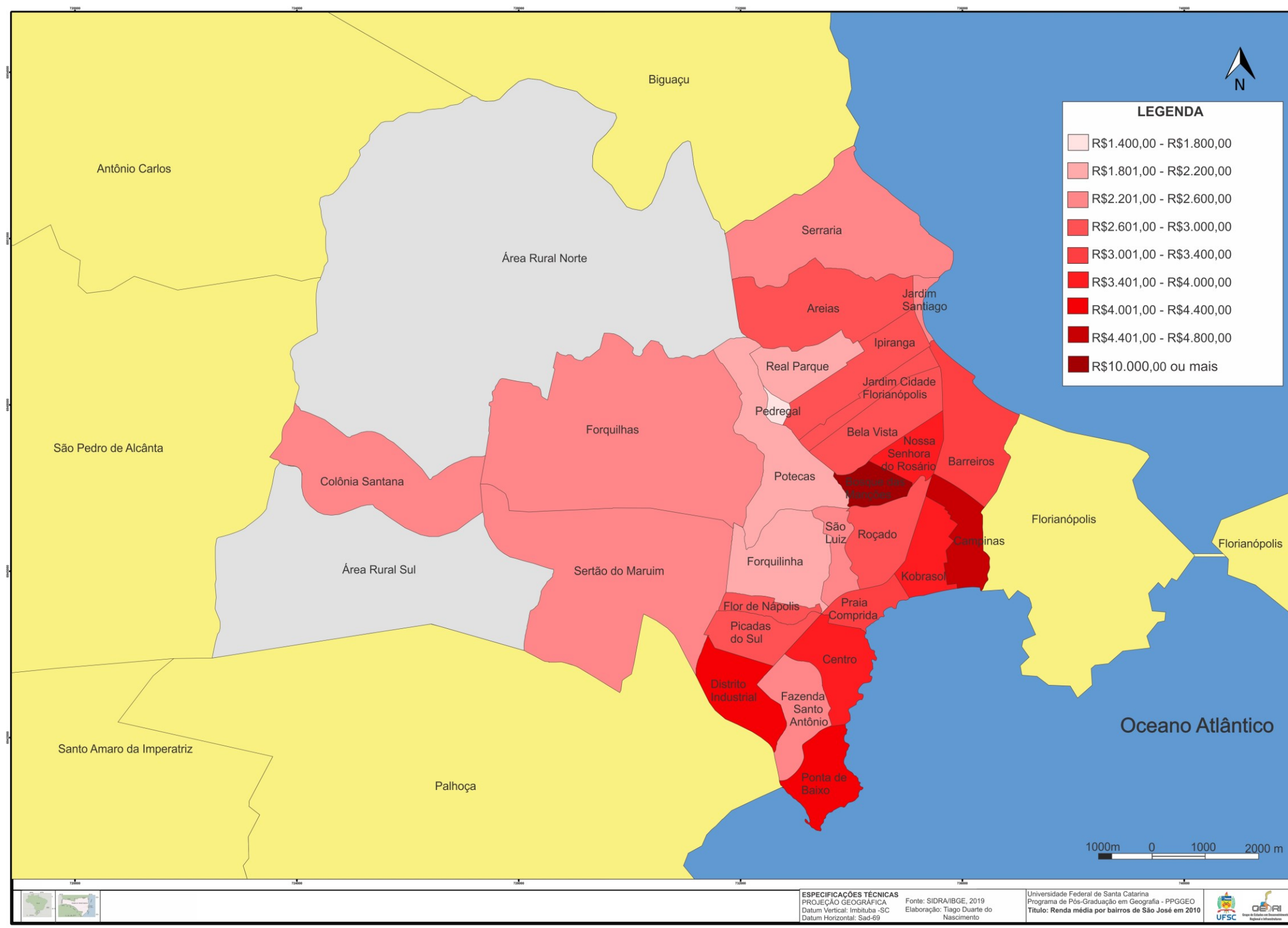
Fonte: AgentImovel (2019)

Os dados apresentados na tabela estão disponíveis na *homepage* do AgentImovel (2019) que conta com um banco de dados de mais de 9000 imóveis, e apresenta a estratificação dos preços do m² na maioria dos bairros do município. Esses dados refletem os números do mapa a seguir, que demonstra a renda média per capita nos bairros do município, logo, demonstrando a segregação social refletida no espaço geográfico.

O preço do solo urbano está ligado diretamente a classe social que o ocupa, pois um trabalhador de baixa renda não terá acesso a uma unidade habitacional no Kobrasol, pois ele não terá condições financeiras para comprá-lo, ou seja, o preço do solo tem como consequência a segregação socioespacial (LOJKINE, 1997), no mapa a seguir que especializa

a renda média da população por bairro evidencia a segregação socioespacial, produto das condições materiais dos trabalhadores.

MAPA 9 – Renda média per capita por bairros em São José/SC



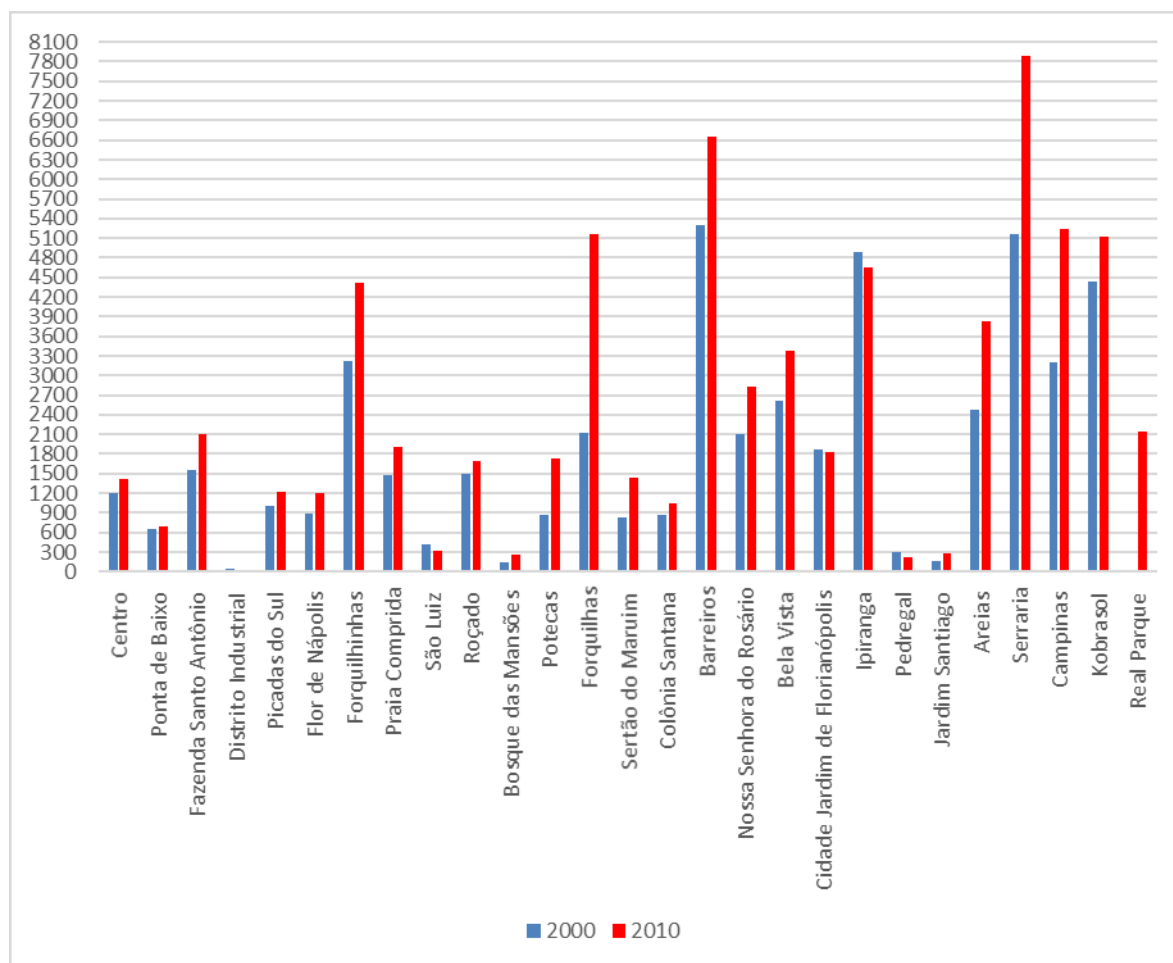
O mapa 9 produzido a partir dos dados do Censo de 2010 do IBGE, proporciona uma visão sobre a localização das classes de maneira geral em São José. Os bairros foram separados por 9 estratos de renda média *per capita* evidenciando a segregação espacial por classe, a análise do mapa proporciona, inclusive, uma compreensão da expulsão das classes mais baixas para as bordas do município, um processo constante em áreas de expansão urbana, desde a revolução industrial (ENGELS, 2015), a medida que o solo urbano se valoriza as classes mais baixas vão sendo “empurradas” para distante das centralidades, observamos então bairros como Sertão do Maruim, Forquilhas, Colonia Santana e Serraria, com a população de renda média inferior a R\$2.200,00, enquanto nas áreas que exercem centralidade, Campinas e Kobrasol a renda média é superior a R\$4.000,00.

Com exceção dos Bosques das Manções que é um condomínio fechado de casas de alto padrão e o centro que é histórico – no qual a maior parte do bairro é permitido apenas a edificação de dois pavimentos, com algumas exceções, uma delas citada no subcapítulo anterior, que autorizou 4 pavimentos nas proximidades do Hospital Regional de São José – os bairros que lideram com preços mais altos o m² são mais verticalizados, são eles: Kobrasol, Barreiros, Praia Comprida e Nossa Senhora do Rosário, esse processo de verticalização ocorre em virtude da maximização dos lucros, pois quanto mais pavimentos, maior o potencial construtivo, maior o lucro. Usando uma exemplificação hipotética para ilustrar, um edifício no Kobrasol, no qual o lote tenha 1.000 m² com a construção de 4 pavimentos, tendo em cada pavimento 4 apartamentos de 120 m² de área privativa, a receita total considerando o m² à R\$4.713,00 seria de aproximadamente R\$ 9.050.000,00 considerando a margem de lucro em 10% sob a receita, chegaria a R\$ 905.000,00, porém, com o potencial construtivo para 10 pavimentos, considerando a mesma margem de lucro, o lucro chegaria a aproximadamente R\$2.262.000,00, ou seja, a cada pavimento construído há uma potencialização do lucro no empreendimento.

Esse processo de verticalização das áreas mais densificadas, não garantiu que nessas regiões houvesse um crescimento maior, pois ao analisar o gráfico a seguir é possível verificar que entre os anos 2000 e 2010 os bairros com maior precificação do solo não eram os que lideravam em número de crescimento de domicílios, pois as áreas centrais do município tem menos disponibilidade de terras e considerando a necessidade de habitações

para a classe trabalhadora que a todo momento é empurrada para mais distante das centralidades (ENGELS, 2015) as localidades em densificação foram as que receberam mais empreendimentos de baixo padrão (até R\$190.000,00) que se enquadravam em linhas de financiamento do PMCMV.

GRÁFICO 9 – Número de domicílios nos anos 2000 e 2010 em São José/SC



Nota: o bairro Real Parque foi instituído após o Censo do IBGE no ano 2000, além disso, os bairros Ipiranga, Pedregal e Areias tiveram transferências populacionais para o novo bairro.

Fonte: SIDRA/IBGE (2019). Elaborado pelo autor

Ao analisar o gráfico acima fica evidente que o maior crescimento em número de domicílios, segundo os dados do IBGE aconteceu no bairro de Forquilha, sendo fortemente influenciado pelo capital imobiliário ligado as políticas habitacionais durante o Governo Lula,

principalmente com o PMCMV, em virtude da precificação do solo em bairros que exercem maior centralidade empreendimentos que estavam ligados ao programa foram para os bairros periféricos.

O padrão de localização dos empreendimentos Minha Casa Minha Vida é indicativo de que, em sua maioria, os condomínios contratados por esse programa estão próximos das centralidades de bairros, mas distantes do principal centro urbano. Não há nenhum empreendimento nas proximidades do bairro Kobrasol, onde há uma densidade urbana maior e onde os terrenos ainda disponíveis para construção são exíguos e com preços mais elevados em relação aos demais bairros do município (MARCHI, 2015, p. 175)

Além da precificação do solo dificultar a construção de empreendimentos do PMCMV em localidades centrais, fato que elevaria o valor das unidades podendo ficar fora dos valores máximos estabelecidos do programa, há também a reserva de mercado, em grande medida, áreas que exercem centralidade no município pertencem as construtoras locais, como RDO, AM Construções ou WKoerich, como será apresentado no subcapítulo seguinte.

A não liderança de áreas centralizadoras se dá por conta das políticas públicas de habitação, que impactaram diretamente o crescimento da malha urbana em São José a partir de 2005. Com as políticas de financiamento habitacional, principalmente o PMCMV, pequenos construtores passaram a lotear e a construir casas germinadas nos bairros menos densificados (KRETZER, 2017), como Potecas, Real Parque, Forquilhas, além das construtoras que passaram a captar recursos do PMCMV, construindo empreendimentos nessas áreas.

FIGURA 25 – Casas germinadas no bairro Forquilhas



Fonte: O autor, registro: janeiro de 2020

Em São José é possível analisar o crescimento populacional especializado a partir de dois aspectos, o crescimento de empreendimentos do PMCMV em bairros em processo de densificação, construídos por promotores imobiliários menores ou de capital extraregional e das construtoras tradicionais de capital regional que não necessitam desse recurso, que realizam empreendimentos nas áreas centrais.

Os empreendimentos do PMCMV no município são formados por condomínios de prédios de até quatro pavimentos, em alguns casos no térreo com garagem mais três pavimentos superiores com habitações, como por exemplo, o empreendimento da MIMA Engenharia (FIGURA 26) ou quatro pavimentos de habitações com estacionamento no pátio, como por exemplo, o empreendimento da MRV (FIGURA 27), esses modelos de quatro pavimentos são utilizados, por exemplo, pela MRV, que prioriza a quantidade, tornando o custo da obra mais baixo e por consequência maximizando os lucros.

A articulação entre velhas formas rentistas e modernas estratégias financeiras passa a ser cada vez mais presente em cada cidade, independente da formação socioespacial que lhe dá origem (o que pode ser percebido pelo fato dos empreendimentos se apresentarem como totalidade em si através da padronização de projetos e redução de números de tipologias). Tão relevante quanto isto, é que os

empreendimentos e seus preços respondam cada vez mais e somente à busca de rentabilidade parametrizada pelos ganhos financeiros (MELAZZO, 2013, p.38).

Grandes construtoras como a MRV utilizam os mesmos projetos em diversos empreendimentos, para baixar o custo da produção em virtude da padronização, além disso, os empreendimentos são voltados aos beneficiários do PMCMV que tem parâmetros de comercialização, tanto no que tange a planta como na precificação.

FIGURA 26 – Empreendimento Villa D’ Itália da MIMA Engenharia no Real Parque



Fonte: O autor, registro: junho de 2018

FIGURA 27 – Empreendimento Flores da Estação da MRV em Areias



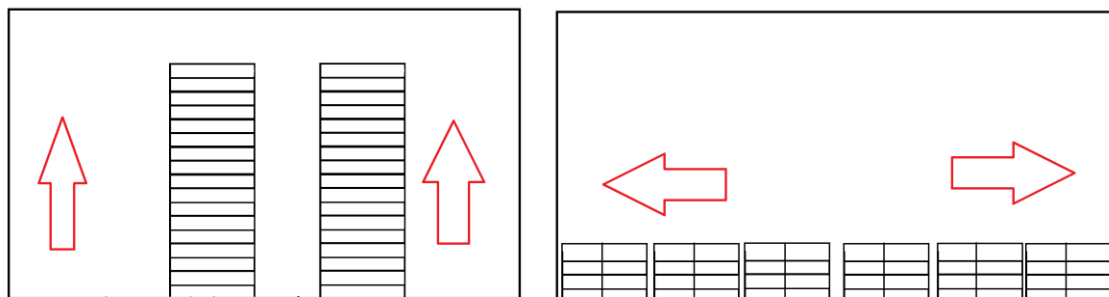
Fonte: O autor, registro: junho de 2018

Empreendimentos do PMCMV servem para suprir uma demanda habitacional, entretanto, há de se ponderar que não necessariamente há falta de imóveis na RMF, mas sim, uma falta de capital para acessá-los.

A ultrapassagem de demanda de imóveis residenciais, não significa que todas as pessoas já tenham teto. Longe disso. Significa que apenas as pessoas em condições de suportar os encargos financeiros da moradia – seja em casa própria ou alugada – já têm. Noutras palavras o que foi alcançado e superado – como o demonstra a insolvência de massa observada no mercado habitacional – foi a demanda efetiva ou solvente (RANGEL, 1985, p.63).

Há dois processos de adensamento populacional a partir da verticalização, um que se encontra nas áreas com maior valor do solo, no qual para maximizar a lucratividade dos promotores imobiliários são construídos empreendimentos com mais patamares, que ocupam mais o espaço aéreo, um adensamento vertical, ou seja, as formas espaciais mais elevadas, no caso de São José, até 17 pavimentos. De outro modo, agem os promotores imobiliários ligados ao PMCMV, que atuam nas áreas de densificação, que constroem empreendimentos de até 4 pavimentos, porém diferente dos empreendimentos das localidades mais valorizadas, não são construídas apenas uma ou duas torres, mas sim, vários blocos, ou seja, ocupando mais o espaço terrestre, um adensamento horizontal, em ambos os casos, há um processo de adensamento populacional, porém com formas espaciais distintas.

FIGURA 28 -Esquema hipotético de adensamento populacional vertical e horizontal

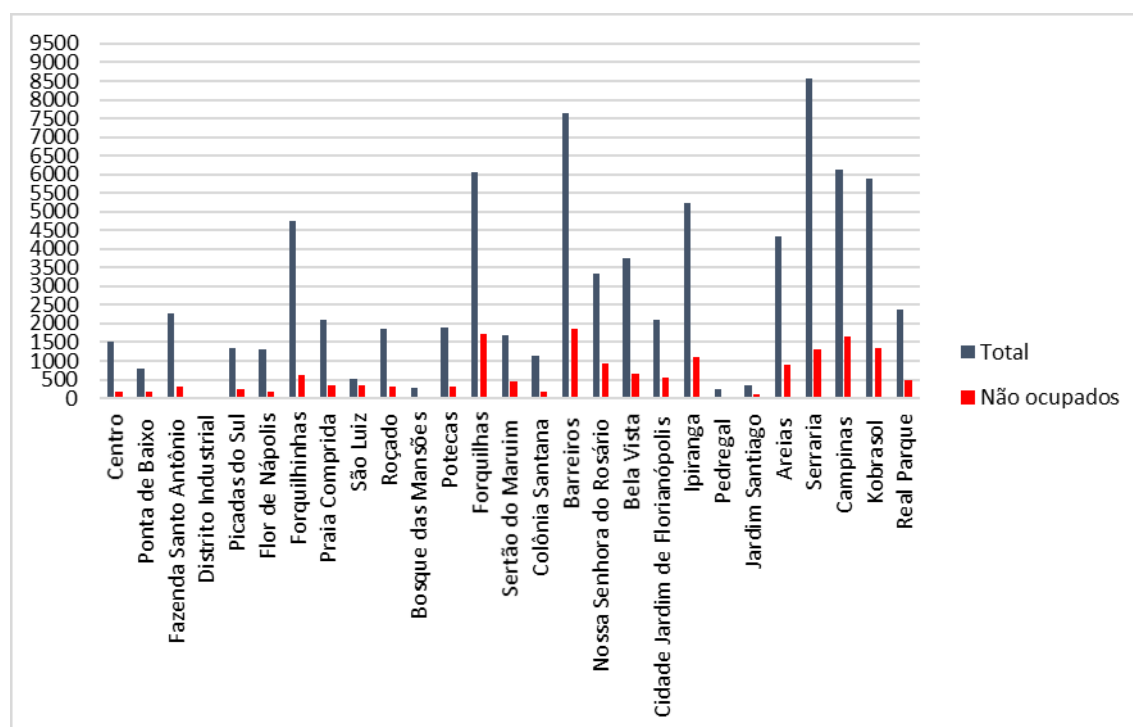


Fonte: Elaborado pelo autor

Para exemplificar o esquema hipotético na realidade, cabe comparar empreendimento Millennium Palace da AM Construções (FIGURA 13) que conta com 170 apartamentos em uma única torre de 17 pavimentos, construído em um lote de aproximadamente 3,4 mil metros quadrados, com o Villa D'Itália da Mima Engenharia (FIGURA 26), conta com 9 blocos de 4 pavimentos, tendo 120 apartamentos construídos em um lote de aproximadamente 3,9 mil metros quadrados, demonstrando que o processo de adensamento ocorre em ambas as áreas, agrupando um grande número de pessoas, porém com formas espaciais distintas e elaborados a partir de aspectos econômicos distintos. O primeiro é fruto da acumulação de capital de promotor imobiliário de capital regional que atua na RMF à décadas, o que possibilitou a construção de um empreendimento de alto padrão para atender as classes mais altas da RMF, enquanto o segundo é fruto de política pública Estatal, no caso o PMCMV, para atender a classe trabalhadora. Sendo assim, a questão da verticalização horizontal ou vertical, também está relacionado ao acúmulo de capital do promotor imobiliário e a classe social atendida pelo empreendimento.

Em São José, assim como em outros municípios no Brasil, tem capacidade ociosa de imóveis, existem diversos imóveis que não estão ocupados, a partir dos dados do Censo 2010, é possível verificar que mesmo nos bairros menos densificados existem uma série de imóveis não ocupados pelos proprietários que acabem servindo como reserva de mercado.

GRÁFICO 10 - Relação entre total de imóveis e imóveis não ocupados por bairros



Fonte: SIDRA/IBGE (2019), elaborado pelo autor

Como se observa no gráfico anterior, há uma grande quantidade de imóveis não ocupados no município, seja por opção do proprietário, que pode estar especulando ou pode pertencer as construtoras que não conseguiram comercializar os imóveis e os mantém desocupados até a concretização da venda. Rangel (1985) apresenta que não necessariamente há uma defasagem entre o número de habitantes que não tem moradia própria e a quantidade de moradias não ocupadas no município, mas sim há uma relação entre a disponibilidade de capital para adquirir uma habitação. Cabe destacar que não é possível afirmar que apenas imóveis de alto padrão estão sem ocupação, pois de acordo com o gráfico anterior Forquilha é um dos bairros com maior número de domicílios não ocupados e é um bairro no qual as moradias são de baixo e médio padrão, em grande medida, imóveis do PMCMV, sendo assim, a população carente mesmo com as políticas de financiamento não acessam a totalidade dos imóveis e há também proprietários que compram esses imóveis para especular ou loca-los (HILDEBRANDT, 2018).

As grandes e médias construtoras que empreenderam MCMV em São José (MRV, Sanford, MIMA Engenharia, ALZ) estabeleceram o padrão construtivo que se enquadra no programa Minha Casa Minha Vida e, ao mesmo tempo, potencializa a margem de lucro nos empreendimentos, por consequência, temos formas espaciais semelhantes na RMF, mas também, em outras regiões metropolitanas (HILDEBRANDT, 2018). Essa padronização das formas espaciais, gerou grandes condomínios de edifícios de 4 pavimentos, gerando um adensamento populacional, não do mesmo modo que nas áreas centrais com edifícios de 17 pavimentos, mas com vários edifícios de 4 pavimentos em um mesmo condomínio, chegando em alguns casos a mais de 40 blocos no mesmo empreendimento, como o Flores da Estação da MRV em Areias São José (FIGURA 27), com 46 blocos. Esse elemento auxilia a explicação do crescimento de domicílios nos bairros Potecas, Real Parque, Sertão do Maruim e Forquilhas que cresceram entre 2000 e 2010 muito mais que o Kobrasol, que exerce forte centralidade no município.

A verticalização é composta por dois processos diferentes, o primeiro relacionado as áreas centrais do município, com prédios de 12 a 17 pavimentos, no qual são ocupados pela classe média e alta, enquanto o outro processo está na periferia do município, composto por edificações de até 4 pavimentos, para as classes média baixa e baixa, logo, o processo de verticalização está ao mesmo tempo relacionado as formas espaciais, a segregação econômica por conta da estrutura imposta pelo capitalismo (ENGELS, 2015). Esse processo de expulsão dos trabalhadores das áreas centrais acontece pela alta precificação do solo, no qual um dos elementos é a reserva de mercado, que será tratada a seguir.

3.3 Áreas densificação urbana e vazios urbanos: uma relação com reserva de mercado

Neste subcapítulo será apresentado como a terra é usada para reserva de mercado, quem são os agentes que formam os *Land Bank* (Banco de Terras) e as consequências socioespaciais no município de São José.

A especulação imobiliária no espaço urbano, se relaciona com o tempo e espaço geográfico, pois é a capacidade do proprietário fundiário e/ou promotor imobiliário em amortizar pouco capital monetário na terra, prevendo que no futuro aquela terra tenha um

aumento da sua precificação, sendo assim, o princípio básico da comercialização, compra de terras com preços baixos e posteriormente vende-se mais caro, aproveitando assim da diferença, o lucro. Essa espera é o que justifica a noção de especulação (JARAMILLO, 2009, p.203). Durante o capítulo quatro que tratará das estratégias dos produtores do espaço urbano, será possível verificar que a questão da especulação não é meramente de compra e venda de terra, pois atualmente há uma maior complexidade, na qual muitas vezes, os próprios promotores imobiliários agem como proprietários fundiários, ou se associam a eles para realizarem os empreendimentos.

O banco de terra formado pelos proprietários fundiários e promotores imobiliários é um dos elementos que contribui para os vazios urbanos, são grandes, médias e pequenas glebas de terras em posse de pessoas que a utilizam como ferramenta de especulação ou como uma reserva de capital.

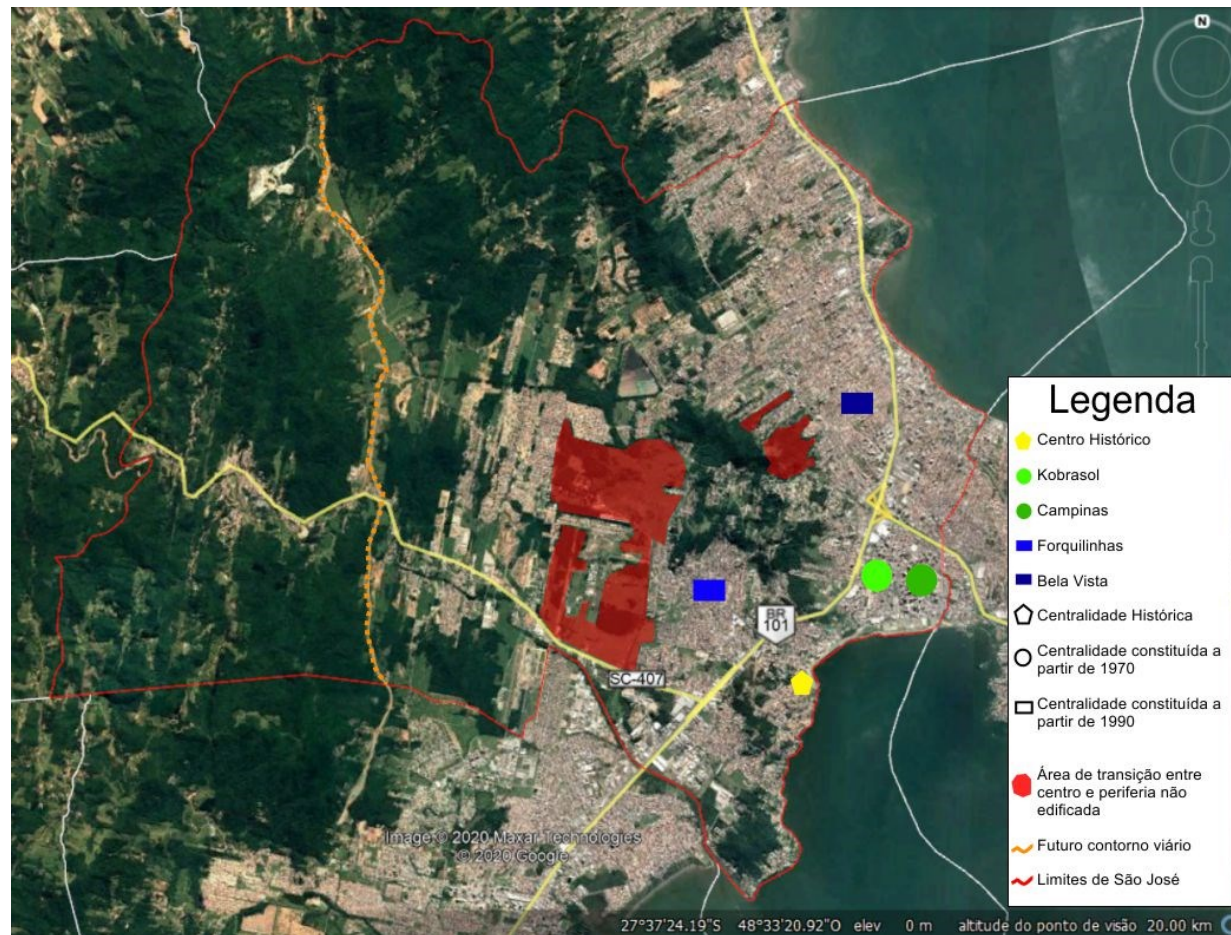
O estoque de terrenos sempre foi um elemento superimportante para uma empresa imobiliária, já que qualquer aumento no preço dos terrenos significa um risco ao empreendimento imobiliário. Ter um bom estoque de terrenos se constituiu sempre num elemento importante para garantir a competitividade no mercado (LENCIONI, 2014, p.44).

Os promotores imobiliários afirmam que o banco de terras é essencial para o negócio (FILHO, 2019; HILLESHEIM, 2019; QUINTELA, 2020), pois sem esse banco não há possibilidade de continuidade do negócio nas regiões onde atuam esses promotores. Cabe ressaltar que essa reserva de terras é uma estratégia de capitalização, pois a medida que o proprietário fundiário e/ou promotor imobiliário deixa a terra sem ocupação, especulando ou como reserva de capital, as terras que as circundam passam a ser edificadas e a terra do banco dos proprietários passa a se valorizar por conta das infraestruturas urbanas e equipamentos coletivos que são instalados pelo Estado, passando então a localidade ser densificada, a propriedade começa a dar saltos de valorização, pressionando o proprietário a realizá-la para transformar o capital amortizado na terra em capital monetário.

Em São José há alguns elementos que são comuns a outras regiões metropolitanas, temos lotes desocupados em áreas densificadas, centrais, que normalmente são de propriedades dos promotores imobiliários de capital regional e que estão à espera de serem realizados, estão desocupados por conta da capacidade financeira desses promotores e para não saturar o

mercado. Há as glebas de terras que estão sofrendo com a densificação, que ficam na periferia do município e que em grande medida é onde se localizam empreendimentos do PMCMV e por último, as áreas que ficam entre a periferia e a centralidade, as áreas que estão em franca especulação esperando a densificação das áreas periféricas se concluir para que os proprietários fundiários e/ou promotores imobiliários consigam maximizar o lucro ao realizarem seus empreendimentos. Na imagem a seguir é possível verificar grandes glebas de terras nessa faixa de transição entre as centralidades e as áreas periféricas do município de São José, na qual a malha urbana já tece edificações.

FIGURA 29 – Áreas de transição entre Centro-Periferia não ocupadas



Fonte: *Google Earth* (2020); HILDEBRANDT (2018); elaborado pelo autor

Na figura anterior se evidenciam as centralidades. Em amarelo a centralidade histórica, que não exerce mais o papel de centralidade nos dias atuais, em verde as centralidades que surgiram em 1970 e até a atualidade exercem esse movimento e as mais recentes em São José, em azul, as centralidades que surgiram a partir de 1990 (HILDEBRANDT, 2018) e por fim, as manchas em vermelho que apresentam as áreas ainda não edificadas, mas que já vem se beneficiando de obras infraestruturas e de equipamentos coletivos construídos pelo Estado, ressalta-se a obra em adamando do Contorno Viário da RMF que adentra aos limites de São José e será uma obra de infraestrutura que impactará fortemente o setor imobiliário na região, devido a facilidade em acesso à rodovia federal.

Os bairros que antes do PMCMV não tinham grande número de imóveis, como Potecas, Real Parque, Forquilhas entre outros, tiveram um rápido crescimento entre 2005 e 2019 obrigando o Estado instalar equipamentos de uso coletivo e infraestruturas, uma que se destaca e foi inaugurada início de 2020 foi a subestação da CELESC, para atender as áreas que vem sendo densificadas nos últimos anos.

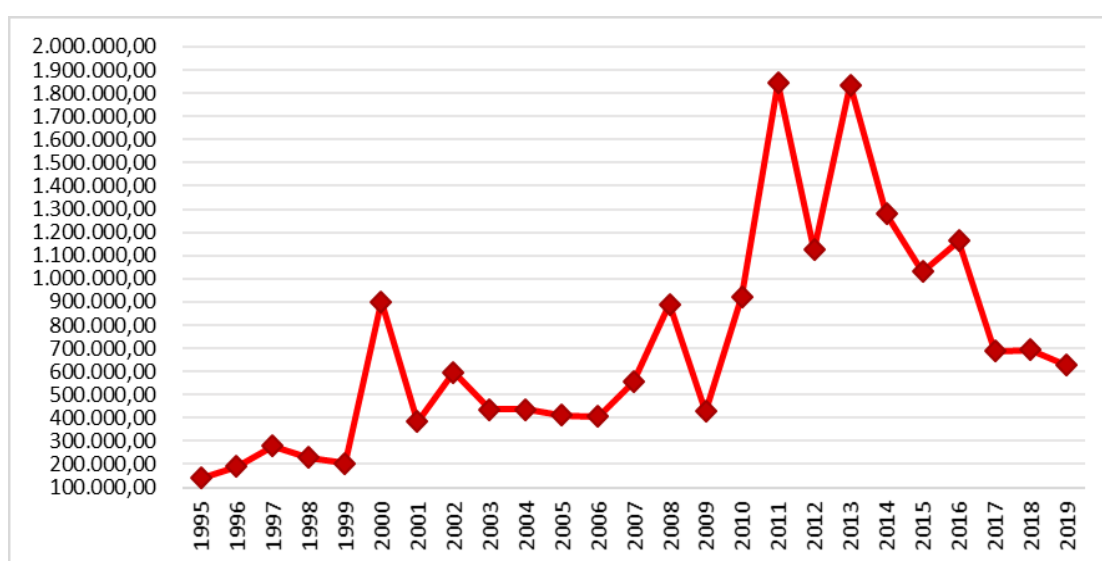
FIGURA 30- Nova Subestação da CELESC na Avenida da Torres em São José/SC



Fonte: O autor, registro: janeiro de 2020.

Esse crescimento da malha urbana no sentido da periferia do município está ligado em grande parte as políticas habitacionais, como já mencionado em capítulos anteriores. A partir de 2009 o município se beneficiou com o avanço das políticas habitacionais no Brasil, seja gerando emprego e renda de forma direta, nas construtoras, ou de forma indireta, no comércio e serviços. As políticas habitacionais refletiram na elevação significativa da construção civil do município, no gráfico abaixo é possível verificar o aumento do número de m² construídos no município entre 1995 e 2018:

GRÁFICO 11 - M² Construídos entre 1995 e 2019 em São José/SC



Fonte: CREA-SC, 2019. Elaborado pelo autor

Ao analisar o gráfico fica evidente o salto em 2009 de m² construídos em São José, ano de lançamento do PMCMV, nos cinco anos anteriores (2004-2008) ao programa foram construídos 2.696.756,53 m² enquanto nos cinco anos seguintes (2010-2014) foram 7.006.829,66 m² um aumento de aproximadamente 260%, ressalta-se que com a crise política instalada no país em 2015 os números começam a mudar e o setor da construção civil inicia um processo de queda, chegando nos anos de 2017, 2018 e 2019 a números inferiores a 2000.

A partir da leitura do gráfico anterior evidencia-se a importância do Estado como agente financiador das habitações, pois com a crise política e econômica que afetou o país a partir do golpe em 2015, que se concretiza em agosto de 2016 com a posse de Michael Temer, há uma

queda abrupta na construção civil em São José. Em 2018 há a posse do novo Presidente Jair Bolsonaro, que passa a aplicar políticas neoliberais e por consequência diminuir o papel da Caixa Econômica Federal como agente financiador das políticas habitacionais, principalmente, do PMCMV.

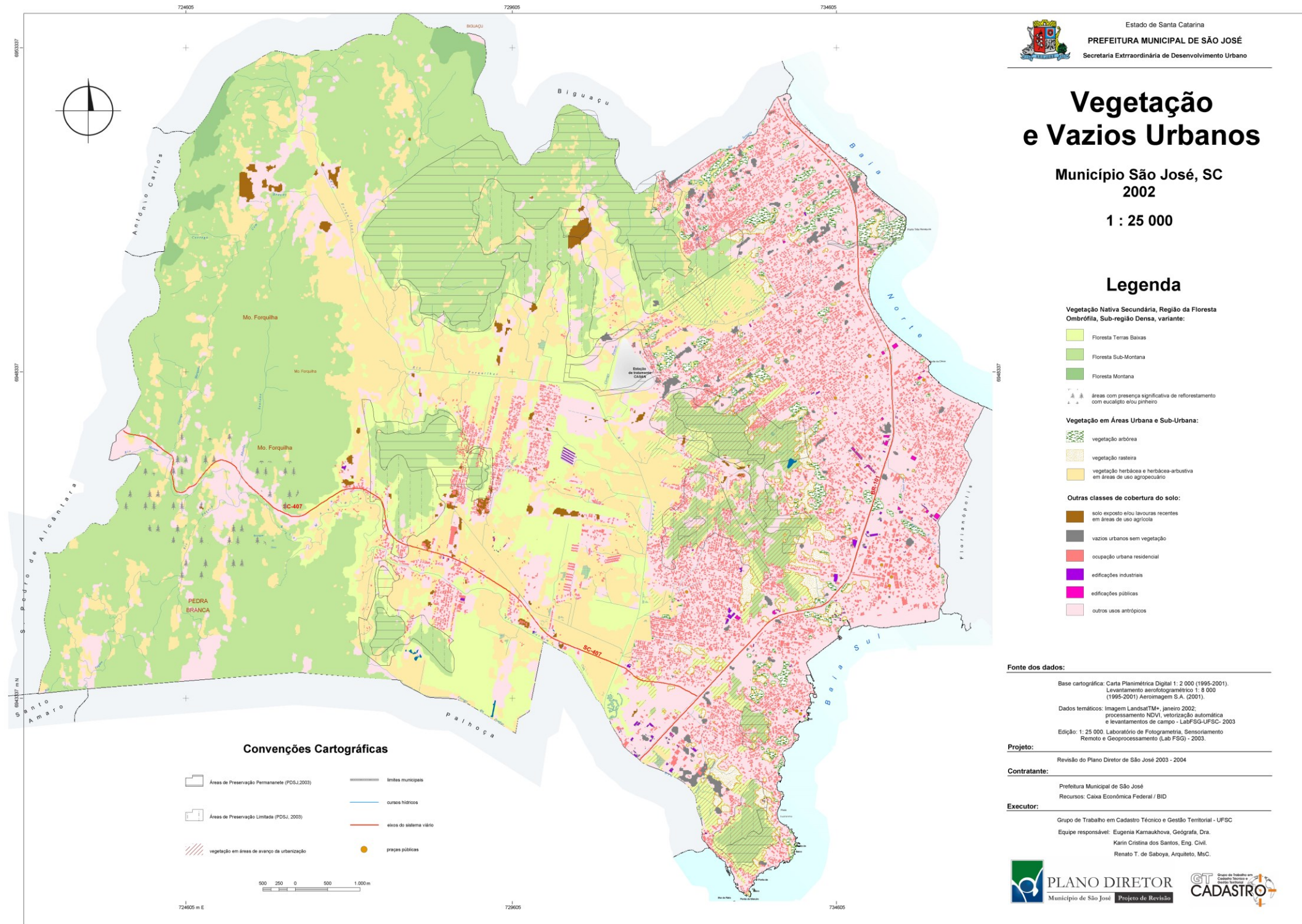
Nesse momento de crise os promotores imobiliários continuam formando seu banco de terras, pois vislumbram para o futuro um aumento das vendas de imóveis na região (HILLESHEIM, 2019; FILHO, 2019; QUINTELA, 2020).

A terra vem servindo como uma reserva de valor conservadora no mercado imobiliário nesse momento de crise, pois está nela amortizado uma parcela de capital monetário, tendo menos volatilidade que o mercado financeiro e ao mesmo tempo, servindo como especulação imobiliária, que proporcionará um aumento na precificação do solo urbano.

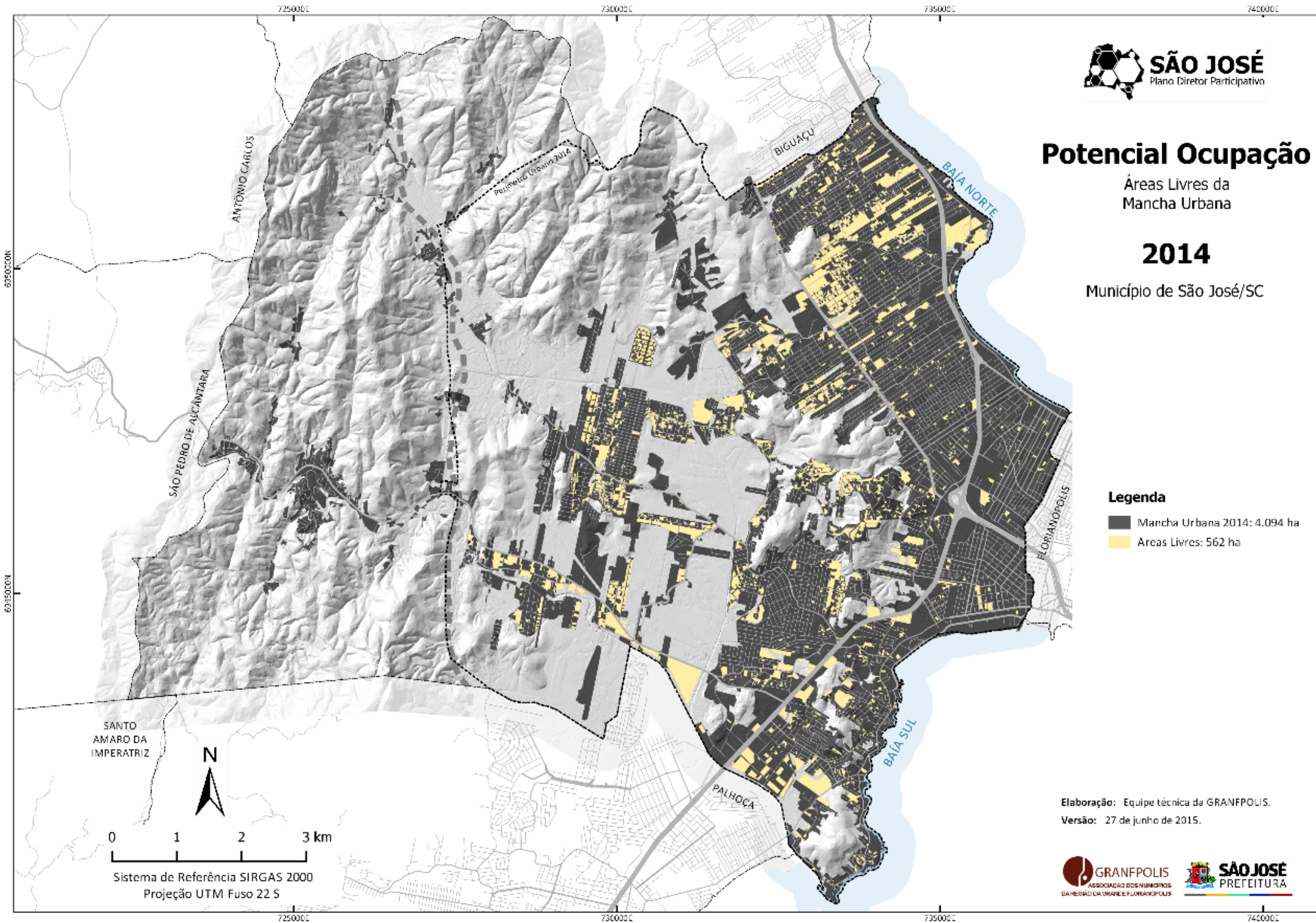
Mesmo nos momentos de expansão do setor do setor imobiliário em São José, o capital imobiliário não age da mesma forma, as regiões que exercem centralidade são apropriadas pelo capital local, tendo como formas espaciais, as edificações de elevado número de pavimentos - até 14 desconsiderando subsolo, ático e pilotis em casos previsto no sistema de normas – enquanto nas regiões periféricas do município existem duas situações, construtoras captando recursos para construção de condomínios residenciais de até 4 pavimentos, como nos bairros; Real Parque, Areais, Forquilhas, Potecas, Serraria e ao mesmo tempo casas germinadas também enquadradas no PMCMV.

Na sequência será apresentando dois mapas que demonstram os espaços vazios no município de São José.

MAPA 10 – Vegetação e Vazios Urbanos em 2002



MAPA 11 – Potencial de Ocupação em 2014



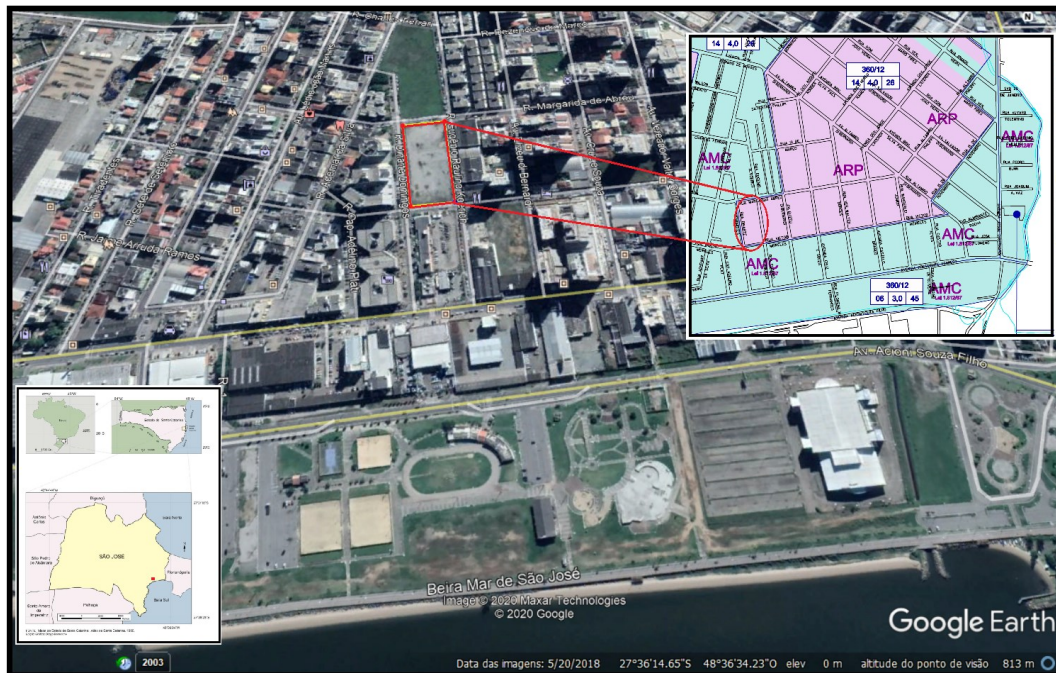
Como é possível observar nos mapas anteriores, os vazios urbanos estão em várias áreas do município de São José, porém nem todas as terras não ocupadas tem a mesma função, algumas servem como reserva de mercado, outras pertencem a famílias tradicionais, outras são usadas para criação de animais e temos também terras do próprio Estado.

Segundo Kretzer (2017) algumas das terras desses espaços vazios passam a ser loteadas com a morte do proprietário, pois os filhos ou herdeiros negociam com promotores imobiliários o loteamento do solo e em troca ganham sua parte em lotes. Esses herdeiros negociam a terra por terem um passivo, uma vez que são grandes propriedades de terras que estão em espaço urbano sendo devido o IPTU, além disso, por não terem capital suficiente para realizar o loteamento, sendo necessário esse acordo.

A partir da visualização dos mapas é possível destacar dois aspectos, o primeiro é referente as áreas tradicionais de ocupação, áreas centrais, como Kobrasol e Campinas, essas áreas já estão densificadas (JARAMILLO, 2009), já contam com infraestrutura, comércio, equipamentos públicos, transporte coletivo, entre outros, as terras vazias já pertencem a promotores imobiliários de capital regional e aguardam a alteração da legislação urbanística ou a conclusão de obras em andamento para serem realizadas. O segundo aspecto são as áreas que não exercem centralidade e estão na periferia do município, essas áreas são de proprietários fundiários, servindo como pousio social, ou são do Estado ou ainda são explorados para agricultura ou criação de animais.

As áreas densificadas e que exercem centralidade já tem a precificação do solo extremamente elevada comparada as áreas periféricas, se compararmos o preço do metro quadrado no Kobrasol (R\$4.713,00) e Potecas (R\$2.571,00) constata-se que a diferença é de 83,3%, considerando que os promotores imobiliários de capital regional detém em seu banco de terras propriedades a mais de 40 anos (FILHO, 2019), demonstra o potencial de ganho especulando com as propriedades. Um exemplo é o lote do grupo Koerich Gente Nossa, localizado em Campinas com aproximadamente 6 m², localizado em Campinas, próximo a Beiramar, localizado em uma área extremamente valorizada e que provavelmente está no banco de terras há décadas.

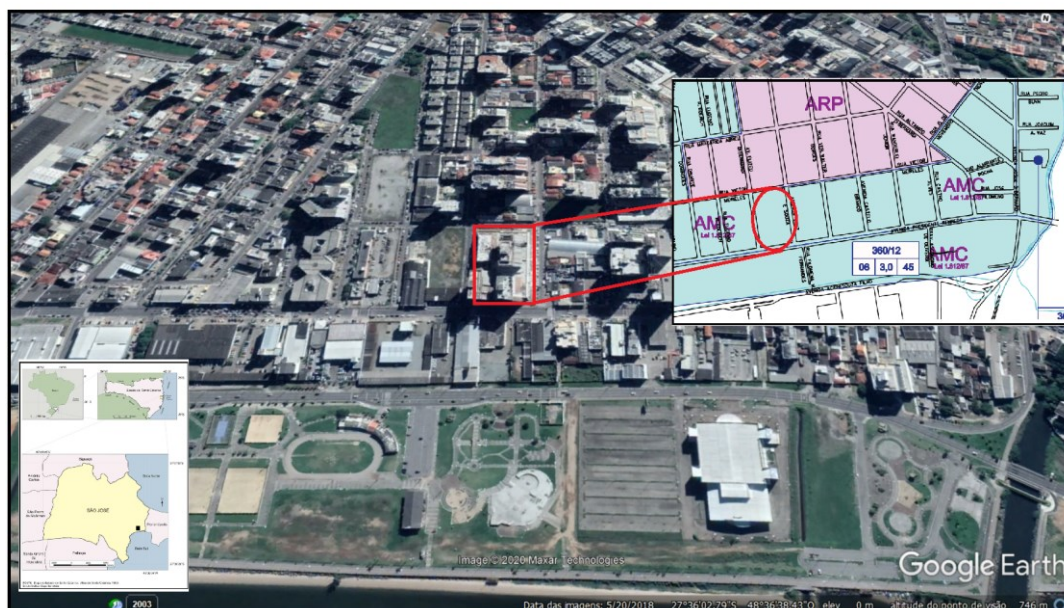
FIGURA 31 – Localização do lote do Grupo Koerich Gente Nossa em Campinas



FONTE: Google Earth (2019), PMSJ (1985). Elaborado pelo autor

Esse lote está localizado em uma Área Residencial Predominante (SÃO JOSÉ, 1985) e pode ter edificação com até 14 pavimentos, nesse caso, nenhum empreendimento foi construído, ele está sendo utilizado como estacionamento, porém próximo a esse lote, há um empreendimento que recentemente foi construído, o K-Platz Center, da WKoerich, ambos os terrenos pertencem a membros da família Koerich, demonstrando o que vem sendo apresentado ao longo do capítulo, terras de propriedade das construtoras de capital regional, que estão construindo os empreendimentos nas centralidades.

FIGURA 32 – Localização do empreendimento K-Platz Center da WKoerich



FONTE: Google Earth (2019), PMSJ (1985). Elaborado pelo autor

O empreendimento da WKoerich foi lançado recentemente, porém o lote pertence ao grupo a alguns anos, esse empreendimento é um exemplo da estratégia dos promotores imobiliários que também são proprietários fundiários em aguardar o melhor momento da valorização da terra para realizar um empreendimento em áreas que se valorizaram ao longo dos anos.

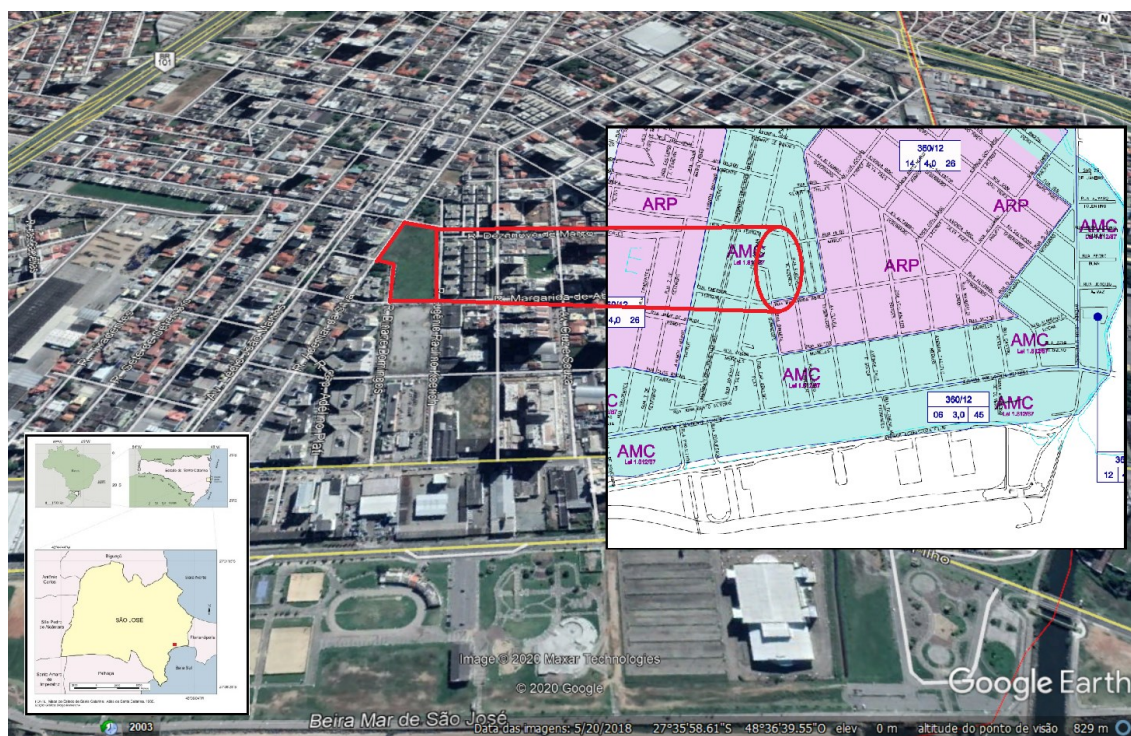
FIGURA 33 – Fotografia do empreendimento K-Platz Center da WKoerich



FONTE: O autor, registro janeiro de 2020

Com a construção de grandes empreendimentos de alto padrão na região, como o K-Plaz Center da WKoerich e o Kannedy Towers da Hantei, outros promotores imobiliários passam a realizar novos empreendimentos, como é o caso recente da Zita Construções, grupo dirigido por membros da família Koerich.

FIGURA 34 – Localização do novo empreendimento da Zita



FONTE: Google Earth (2019), PMSJ (1985). Elaborado pelo autor

O local onde será instalado o empreendimento tem pouco mais de 8 mil m² e está localizado sobre uma Área Mista Central, nesse lote serão construídos 4 blocos, não há informação da construtora de quantos patamares serão construídos, porém há permissibilidade da construção de até 14 pavimentos, mais os pavimentos de estacionamento, pilotis, e o ático. Com a construção desse empreendimento sobrarão poucas áreas com mais de 3 mil m² em Campinas sem edificações disponíveis em posse de promotores imobiliários privados, porém isso não impossibilita a construção de novos empreendimentos, pois já há no município a compra e permuta de casas para demolição e posterior construção de edifícios.

FIGURA 35 – Novo empreendimento da Zita



FONTE: O autor, registo: abril de 2020

No momento o local foi cercado por tapumes, porém não há nenhuma movimentação referente a construção do futuro empreendimento, porém a construtora já tem a Licença Ambiental de Instalação emitida pela PMSJ (número 013/2018) que tem validade até 24/08/2024, sendo assim, o promotor imobiliário ainda tem mais 4 anos para concluir as obras. Considerando que os empreendimentos de porte semelhante no município foram construídos em 2 anos, haveria mais dois anos para o início efetivo da edificação, considerando os impactos econômicos negativos provocados por erros do governo e mais recente pela COVID-19, fica incerto a efetivação do empreendimento.

Com a construção dos grandes empreendimentos dos promotores imobiliários de capital regional nas áreas mais densificadas, como nos casos exemplificados, começam a se restringir as opções de “espaços vazios”, sem construções prévias, nas áreas mais valorizadas, porém, esses promotores regionais já formam os bancos de terras antecipadamente, comprando ou permutando casas para demolição e posterior construção de novos edifícios, ou seja, não há impedimento para a construção de novos empreendimentos, o que causará mais adensamento populacional, pois há quadras na região que há predominância de casas e salas comerciais, mas que contam com permissibilidade de vários pavimentos.

Esses grandes empreendimentos que estão sendo construídos em áreas densificadas são produto dos processos apresentados na valorização do solo urbano no capítulo seguinte, pois chegaram próximo ao pico de valorização, portanto é o momento que promotor imobiliário realiza a construção do empreendimento para garantir sua lucratividade.

3.4 Considerações finais do capítulo

O capítulo que objetivava compreender quais são os processos influenciam para que a verticalização ocorra em áreas centrais e periféricas, diferenciando apenas suas formas espaciais e tinha como questão: o processo de verticalização influencia diferentes áreas centrais e periféricas proporcionando formas espaciais distintas?

O processo de verticalização como analisado ao longo do capítulo, está relacionado com a precificação do solo, compreendendo a expansão urbana como parte do processo de metropolização, esse processo cria novas centralidades em virtude da densificação, que representa o aumento em equipamentos coletivos e infraestruturas, essas reponsabilidade do Estado, que de forma indireta, valoriza o preço do solo urbano, sendo um atrativo para os promotores imobiliários passem a transformar esse espaço com formas verticais, enquanto em localidades na qual não há esse processo de densificação, em virtude, muitas vezes da falta de equipamentos coletivos e infraestruturas, sofrem menos com o processo de verticalização.

Áreas menos densificadas do município de São José são as áreas nas quais as formas espaciais não são verticalizadas, são onde surgem casas germinadas (unifamiliares) ou empreendimentos do PMCMV, pois são localidades onde há precificação do solo é menor e onde os promotores imobiliários de capital regional não tem interesse no momento por conta de estarem afastadas das centralidades, abrindo espaço para pequenos construtores ou empresas de capital extrarregional, à exemplo da MRV.

Ainda há grandes glebas de terras disponíveis para edificação de empreendimentos residenciais e comerciais, porém há uma diferença nas áreas que exercem centralidade e nas que estão na periferia, pois nas áreas que exercem centralidade a precificação do solo não avançará na mesma mediada que as áreas que ainda estão sendo densificadas, pois em nas

áreas centrais o Estado já levou infraestrutura e equipamentos coletivos enquanto nas áreas em densificação esse processo ainda está ocorrendo.

É possível verificar o processo de verticalização ocorrendo, porém esse processo é distinto nas áreas centrais e periféricas, enquanto nas áreas centrais onde há maior precificação do solo urbano os empreendimentos contam com o maior número de pavimentos, sendo assim, é possível encontrar edifícios com até 17 pavimentos, enquanto nas áreas periféricas poucos empreendimentos terão mais de 4 pavimentos, isso porque devem se enquadrar no PMCMV. Há então no município duas dinâmicas distintas fruto produto do capital que são materializadas espacialmente. O primeiro é produto do acúmulo de capital regional – promotores imobiliários que constroem empreendimentos com mais pavimentos – nas áreas densificadas e o segundo é produto de capital estatal – promotores imobiliários que constroem empreendimento de até 4 pavimentos – nas áreas menos densificadas. Podemos concluir que há a materialização do capital regional e estatal no espaço urbano e nas formas espaciais.

Em áreas já densificadas com infraestrutura, equipamentos coletivos, no qual estão com maior valorização na precificação do solo, os promotores imobiliários passam a construir os empreendimentos, garantido a maior lucratividade, porém a medida que os promotores imobiliários de capital regional utilizam suas glebas de terras “vazias”, ou seja, sem edificações, há continuidade da formação do banco de terras, porém como há grande lucratividade nos espaços urbanos densificados e pouca disponibilidade de terras sem edificações, o banco de terras passa a incorporar imóveis, sejam de casas residências ou de salas comerciais, que serão demolidas abrindo novos lotes para edificação de empreendimentos. Esse processo de formação de banco de terras com imóveis construídos para futura demolição não acontece nas áreas menos densificadas, pois ainda há grande quantidade de disponibilidade de terras sem edificações, ou seja, os promotores imobiliários atuam espacialmente com estratégias distintas.

As diferentes estratégias dos promotores imobiliários serão apresentadas no capítulo a seguir, no qual, além de apresentadas será possível observar como essas estratégias foram materializadas no espaço urbano josefense.

CAPITULO IV

A RETOMADA DO CRESCIMENTO IMOBILIÁRIO A PARTIR DAS ÚLTIMAS DÉCADAS E AS ESTRATÉGIAS DO PRODUTORES DO ESPAÇO URBANO NO PROCESSO DE DENSIFICAÇÃO URBANA E VERTICALIZAÇÃO

Durante o Capítulo III o processo de verticalização das áreas centrais e periurbanas foram apresentadas, nesse capítulo será realizado o fechamento, pois irá mostrar como o Governo Federal através de suas políticas públicas auxiliou na densificação do espaço urbano em São José, a partir do financiamento de empreendimento localizados nessas áreas.

Dentro do capítulo IV o objetivo é especificar o crescimento do setor imobiliário, horizontal e vertical, nas últimas duas décadas a partir das estratégias dos produtores do espaço urbano no processo de densificação urbana em São José, com destaque para sua área periférica junto a esse objetivo a questão que se apresenta são quais os motivos para o processo de densificação da área periurbana de São José acontecer também de forma vertical nas duas últimas décadas?

Para atingir o objetivo e responder à questão do capítulo, foram criados quatro subcapítulos, são eles: *Estratégias dos Produtores do Espaço Urbano*, no qual apresentará quais são as estratégias dos principais promotores imobiliários do município; *A verticalização como meio de acumulação e concentração de capital*, como os agentes privados ligados ao setor imobiliário passaram a se capitalizar com o processo de verticalização; *Novo plano diretor e perspectivas*, está em andamento a aprovação do novo plano diretor de São José, lembrando que o vigente é de 1985 anterior ao Estatuto da Cidade, será apresentado nesse ponto alguns aspectos e perspectivas desse plano; *Considerações finais do capítulo*, irá realizar o fechamento do capítulo.

A partir desse capítulo será aprofundado como as políticas públicas reconfiguraram o espaço urbano de São José com os Governo Lula, Dilma e Temer, destacando a influência do Minha Casa Minha Vida, iniciado em 2009, para densificação urbana em São José e como essas políticas auxiliaram para diminuir o déficit habitacional da RMF, uma vez que,

moradores de outros municípios da região passaram a residir em São José em virtude da oferta de imóveis subsidiados e com juros mais acessíveis. Ao mesmo tempo como a verticalização além de modificar a dinâmica urbana em virtude do adensamento populacional também modifica a lógica econômica seja gerando emprego e renda, mas também capitalizando ainda mais os promotores imobiliários, bem como apresentar se esse capital volta a ser reinvestido no município e se vai ter como destino o sistema financeiro.

Outro ponto que será abordado no capítulo é a construção do novo Plano Diretor do município que está em fase final de construção, para ser enviado a Câmara de Vereadores de São José, alguns princípios do plano já estão encaminhados e atualizam a lógica de crescimento e direção da malha urbana do município se comparado ao plano vigente, de 1985, ou até mesmo do plano anterior que foi aprovado e depois derrubado em 2004.

O capítulo servirá como um fechamento dos assuntos abordados nos capítulos anteriores e auxiliando para responder à pergunta central e atingir o objetivo geral da pesquisa apresentada.

4.1 Estratégias dos Produtores do Espaço Urbano

No subcapítulo será apresentado as estratégias dos principais produtores do espaço urbano que atuam em São José e foram detectadas ao longo da pesquisa. Para compreender as estratégias utilizadas pelos produtores do espaço urbano há que se destacar que em virtude da diversidade de agentes produtores do espaço urbano, será destacado o papel do Estado e dos agentes privados.

O Estado age de diferentes formas, sendo proprietário de terras sem ocupação; para uso próprio, como centros administrativos, ou escritórios; para uso coletivo, como bibliotecas, teatros, universidades; para uso social, a exemplo de terras para habitação de interesse social (JARAMILLO, 2009). O Estado também é o responsável pelo sistema de normas, que regula o uso e ocupação do solo urbano, bem como, responsável pela fiscalização desse sistema e ainda responsável pela infraestrutura urbana. Além disso, em alguns casos responsável pelo financiamento de agentes privados para intervenção no espaço urbano, como responsável pelo

financiamento de habitações. Conclui-se então, que o Estado tem um papel fundamental como produtor do espaço urbano.

Além do Estado os agentes privados, tanto proprietários fundiários como promotores imobiliários privados (CORREA, 1989), também são responsáveis pela produção do espaço urbano, em São José observa-se que os promotores imobiliários também são proprietários fundiários, pois uma de suas estratégias é a formação de banco de terras.

Outra estratégia utiliza pelos agentes privados segundo Lencioni (2017) é a centralização de capital nas mãos de grandes empresas ligadas a construção civil, onde grandes empresas usam incorporação como forma de ampliação de capital e monopolização de mercado, essas empresas se fundem ou adquirem outras empresas se tornam maiores e mais influentes, ou seja, detém maior poder dentro dos municípios que atuam, além de obter maior poder regionalmente e nacionalmente, possibilitando maior influência sob o Estado.

Ao mesmo tempo o Estado é utilizado pelos agentes privados, entre eles proprietários dos meios de produção, proprietários fundiários e promotores imobiliários para valorizar suas terras levando equipamentos públicos ou até mesmo alterando ou flexibilizando o sistema de normas vigente para atender seus interesses.

No município de São José o Estado age de diferentes formas, há terras tanto do município, do governo estadual como do governo federal sem uso próprio ou coletivo, ou seja, o Estado agindo como proprietário fundiário (CORREA, 1989), bem como, há ocupação para uso coletivo, escolas, áreas de lazer, biblioteca, museus, entre outros. Mas cabe ressaltar o papel intervencionista, o estado como regulador do solo urbano (LOJKINE, 1997).

Agente principal da distribuição social e espacial dos equipamentos urbanos para diferentes classes e frações de classe, o Estado monopolista vai, portanto, refletir ativamente as contradições e as lutas de classe geradas pela segregação social dos valores do uso urbanos. Longe de unificar o aparelho de Estado, a subordinação de sua política à fração monopolista do capital vai, pelo contrário, agravar as fissuras, as contradições entre segmentos estatais, suportes de funções sociais contraditórias (...). (LOJKINE, 1997, p.193)

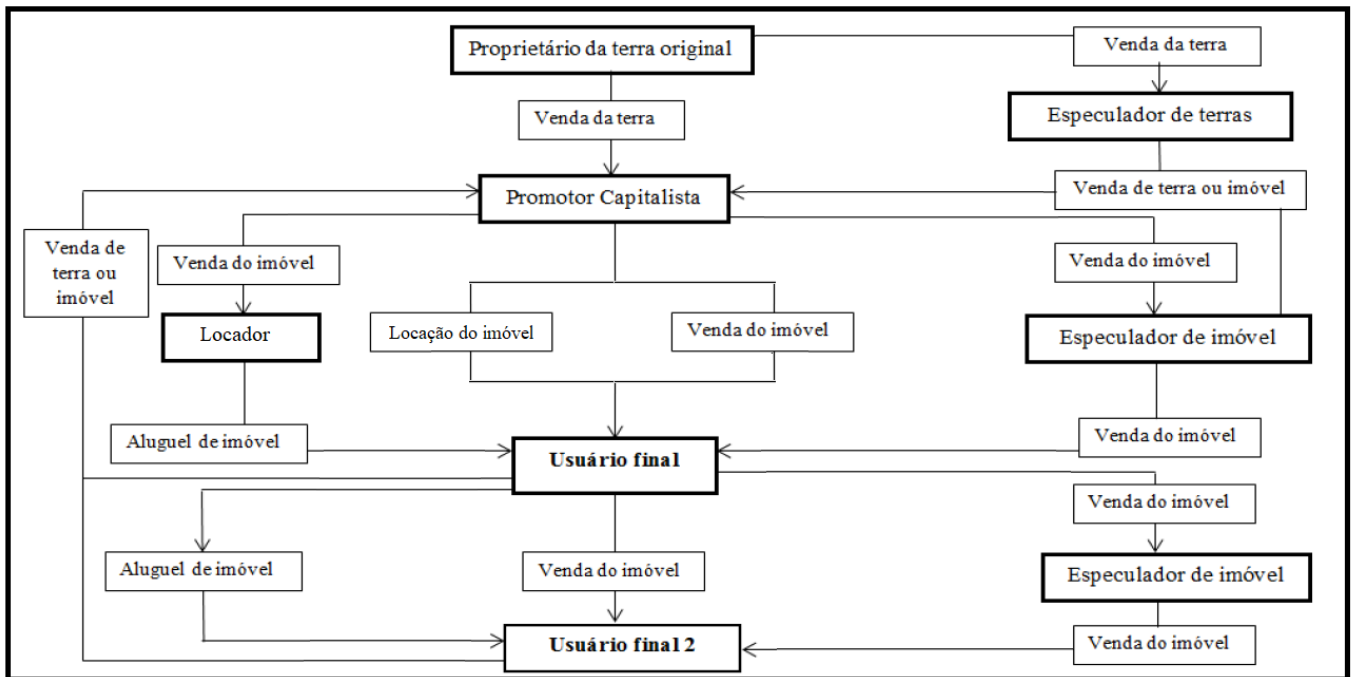
Dentre os agentes privados os promotores imobiliários atuam também como proprietário fundiário (CORREA, 1989), em entrevista tanto Filho (2019) como Hillesheim (2019)

afirmam que tem banco de terras, inclusive, nesses bancos existem propriedades fundiárias que estão em pousio por mais de 40 anos. Sendo assim ambos agentes são ao mesmo tempo proprietários fundiários e promotores imobiliários.

A estratégia de formar banco de terras pelos promotores imobiliários de capital regional existe por três motivos. O primeiro fator está ligado a necessidade de terra para construção das edificações que serão realizadas, segundo para manter a monopolização do mercado regional, evitando a entrada de capital extraregional e como reserva de capital.

Atualmente promotores imobiliários não atuam em apenas um ramo, construtores, financiadores ou outros, em muitos casos eles são proprietários fundiário, pois possuem banco de terras, constroem o imóvel com seu próprio grupo de trabalhadores, realizam a venda com corretores exclusivos (HILLESHEIM, 2019; QUINTELA, 2020) e realizam o financiamento diretamente pela empresa, ou até mesmo, constroem propriedades para locação, são exemplos a WKoerich e AM Construções, fato que potencializa a lucratividade na atividade imobiliária, logo, o esquema elaborado por Jaramillo (2019, p. 356) tem em diversos momentos a mesma empresa atuando. Além disso, atualizando Jaramillo (2019) o promotor imobiliário em São José também é locador de imóvel, os promotores imobiliários passaram a ser locadores por dois motivos, primeiro para ter renda (HILLESHEIM, 2019), ou seja, ter uma renda mensal partir de propriedades já construídas na região e o segundo motivo pela imposição do mercado em dois aspectos (FILHO, 2019), primeiro porque houve uma precificação que não se sustentou, ocasionando uma reserva de imóveis ociosos que ficaram na carta de locação da empresa e segundo em decorrência do mercado que está dinâmico, os empresários não desejam amortizar capital em imóveis e acabam optando em locar propriedades para quando for de interesse ter fácil mobilidade.

FIGURA 36 - Esquema ampliado de agentes na formação da renda urbana



Fonte: Elaborado pelo autor, adaptado de JARAMILLO, 2009, p. 356

Os promotores imobiliários objetivam a centralização do capital na empresa, porém diversificam as formas de rentabilidade, atuando na aquisição de terras, construção de imóveis para venda e locação, essas estratégias não são utilizadas para todos os promotores imobiliários, alguns promotores atuam de forma diferente desde a origem.

A partir da figura 36 é possível compreender que o promotor capitalista atua em vários momentos, inicialmente comprando a terra, seja do proprietário da terra original ou de um especulador de terras, posteriormente constrói o imóvel para comercializá-lo, seja concretizando em uma venda ou para locação. Atualmente o próprio promotor capitalista passou a ser locador de imóveis, estratégia que era pouco utilizada décadas atrás, no qual, o usuário final que comprava o imóvel para locar, porém os promotores imobiliários passaram a locar imóveis construídos para aumentar sua lucratividade, principalmente em imóveis comerciais.

Há promotores que se utilizam de recursos do Estado para financiar seus empreendimentos e tem como foco empreendimentos de menor valor, como os do PMCMV, no qual o promotor não age como agente fundiário, nem como financiador nem mesmo como

locador, a rentabilização é exclusivamente na construção de imóveis que se encaixam no programa e no qual o Estado vai agir como financiador e muitas vezes como proprietário fundiário, por estar cedendo a terra, um exemplo desse caso é a MRV.

Nessa relação o promotor imobiliário objetiva construir uma grande quantidade de imóveis e uma rápida comercialização do empreendimento, uma vez que não haverá futura valorização, pois há limites na precificação dos imóveis do MCMV, pré-estabelecidos no programa.

Há que se separar então os promotores imobiliários que atuam com estratégias diferentes, que são desde proprietários fundiários, vendedores e locadores de imóveis, como no caso das construtoras de capital regional (WKOerich e AM Construções) e outras empresas de capital extraregional que atuam apenas como construtoras (MRV) que não objetivam a construção para formar carta de locação.

Outra estratégia utilizada pelos promotores imobiliários apresentada por LENCIONI (2017) é a financeirização do capital da empresa, ou seja, abrir o capital da empresa no mercado de ações, no caso brasileiro, na B3⁸. Essa estratégia não foi utilizada por nenhuma das empresas de capital regional da RMF, porém duas construtoras que negociam ativos na B3 têm empreendimentos em São José, a MRV e a Cyrela.

⁸ Em 2017 houve a junção da BM&F Bovespa e da Cetip, formando a atual bolsa de valores de São Paulo/SP chamada B3, quinta maior bolsa de valores do mundo.

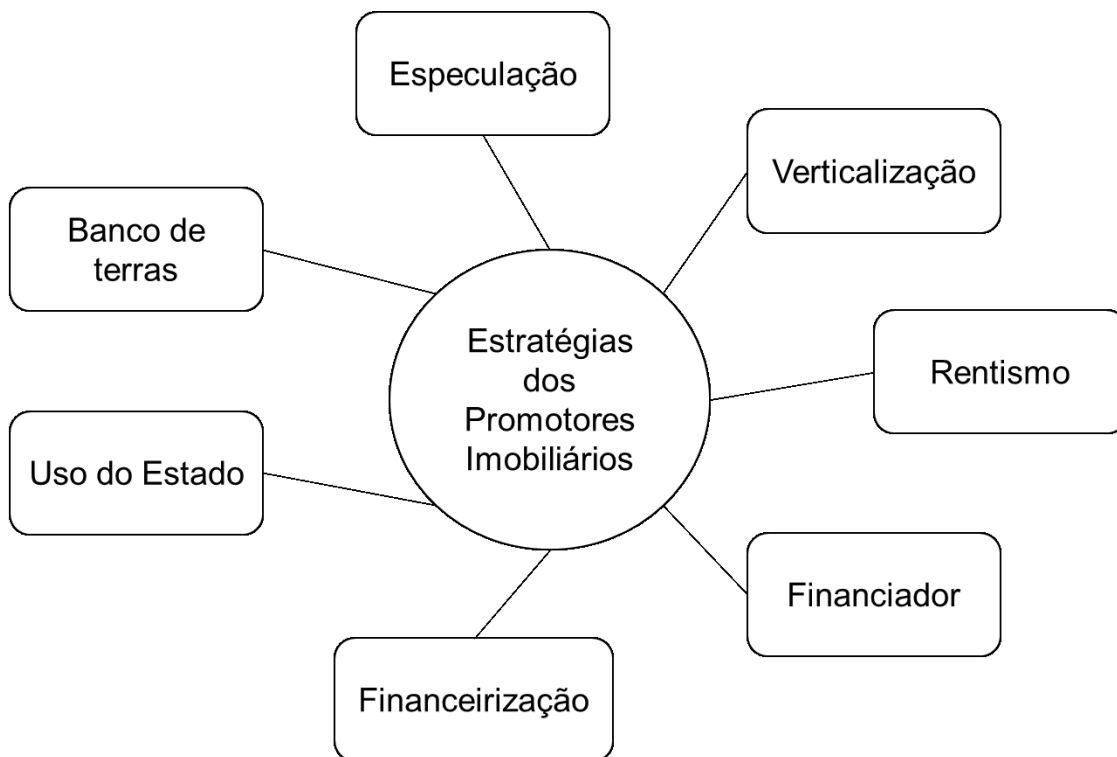
QUADRO 8 – Construtoras com ativos na B3

Razão Social	Nome de Pregão	Ativo Total (R\$ - mil)
MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A.	MRV	14.656.624
CYRELA BRAZIL REALTY S.A.EMPREENDE E PART	CYRELA REALT	9.971.372
JHSF PARTICIPACOES S.A.	JHSF PART	4.980.142
EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.	EVEN	4.761.196
DIRECIONAL ENGENHARIA S.A.	DIRECIONAL	4.670.510
HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A.	HELBOR	4.320.166
EZ TEC EMPREENDE. E PARTICIPACOES S.A.	EZTEC	4.183.302
CONSTRUTORA TENDA S.A.	TENDA	3.164.920
GAFISA S.A.	GAFISA	2.566.198
ROSSI RESIDENCIAL S.A.	ROSSI RESID	2.171.735
PDG REALTY S.A. EMPREENDE E PARTICIPACOES	PDG REALT	2.135.211
TECNISA S.A.	TECNISA	1.893.360
JOAO FORTES ENGENHARIA S.A.	JOAO FORTES	1.745.147
TRISUL S.A.	TRISUL	1.693.084
RNI NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A.	RNI	1.321.745
INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.	INTER SA	629.659
VIVER INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A.	VIVER	553.725
CR2 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A.	CR2	180.937
CONSTRUTORA ADOLPHO LINDENBERG S.A.	CONST A LIND	32.643
TEGRA INCORPORADORA S/A	TEGRAINCOP	S/I

Fonte: B3, 2019. Elaborado pelo autor

Entre as vinte construtoras que negociam ativos na B3, as duas com maiores valores em ativos totais, são as que tem empreendimentos em São José, a MRV e Cyrela. A MRV tem empreendimentos populares do PCMV em São José e Palhoça, enquanto a Cyrela lançou apenas um empreendimento de médio padrão em São José no ano de 2012 no bairro Praia Comprida. Mesmo as duas construtoras tendo grande quantidade de capital acumulado, elas não têm acesso as terras com maior valor, no caso da MRV, não há necessidade, uma vez que o foco são empreendimentos populares, que para serem viáveis economicamente ficam distantes das centralidades, enquanto a Cyrela, não conseguiu competir com as empresas de capital regional, devido as estratégias utilizadas na região.

FIGURA 37 – Estratégias adotadas pelos Promotores Imobiliários em São José/SC



Fonte: Elaborado pelo autor

É possível concluir que os promotores imobiliários que atuam em São José, utilizam sete estratégias, porém essas estratégias podem ser adotadas em conjunto ou isoladamente e não são hierarquizadas. No município não há nenhum promotor imobiliário que utilize todas as estratégias, tendo em vista que os promotores de capital regional não estão negociando suas empresas no mercado financeiro.

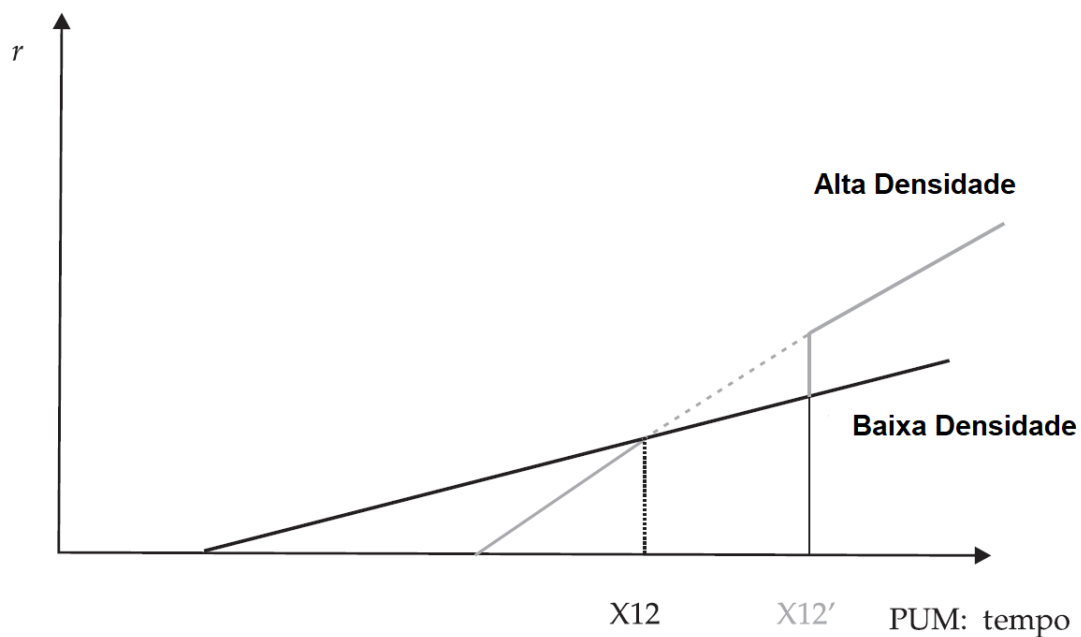
Após analisar os dados é possível concluir que diferente de outras regiões do Brasil, como o caso de São Paulo, não há uma financeirização das grandes construtoras de capital regional, primeiro porque são de famílias tradicionais que mantem o capital fechado não tendo interesse, nesse momento, em abrir ativos na B3 e em decorrência de serem empresas com capital acumulado suficiente para não necessitarem de empréstimos bancários (KOERICH, 2019; HILLESHEIM, 2019), ressalta-se que no momento que não houve capital suficiente de uma das construtoras foi realizado uma associação de empresas de capital

regional, no caso da mesma família (Koerich), para não abrir espaço para empresas de capital extraregional, criando a WOA, como será apresentado no subcapítulo seguinte.

4.2 A verticalização como meio de acumulação e concentração de capital

O processo de verticalização tem como consequência espacial o aumento da aglomeração de pessoas no espaço urbano, esse processo em São José, é reflexo da metropolização (LENCIONI, 2017), no qual nem sempre é acompanhado de infraestrutura para suportar a densificação, se refletindo em deficiências, como por exemplo, na mobilidade urbana (COCCO, 2017). Além dos reflexos espaciais esse processo é também econômico, a verticalização a partir da metropolização é consequência do processo de precificação do solo urbano como nos apresenta Jaramillo (2009).

GRÁFICO 12 - Relação da Densidade Urbana e Preço do Solo



Fonte: Adaptado, JARAMILLO, 2009, p. 201, tradução nossa

A medida que o tempo decorre o processo de adensamento se eleva, aumenta-se também, a lucratividade, pois haverá um aumento potencial na precificação do solo urbano na região atingida.

Esse processo de verticalização em novas centralidades de São José (HILDEBRANDT, 2018), é consequência do aumento da precificação do solo urbano, proporcionando as empresas de capital regional um aumento em sua lucratividade. O processo de verticalização se torna consequência da elevação da precificação do solo urbano, ou seja, consequência da valorização.

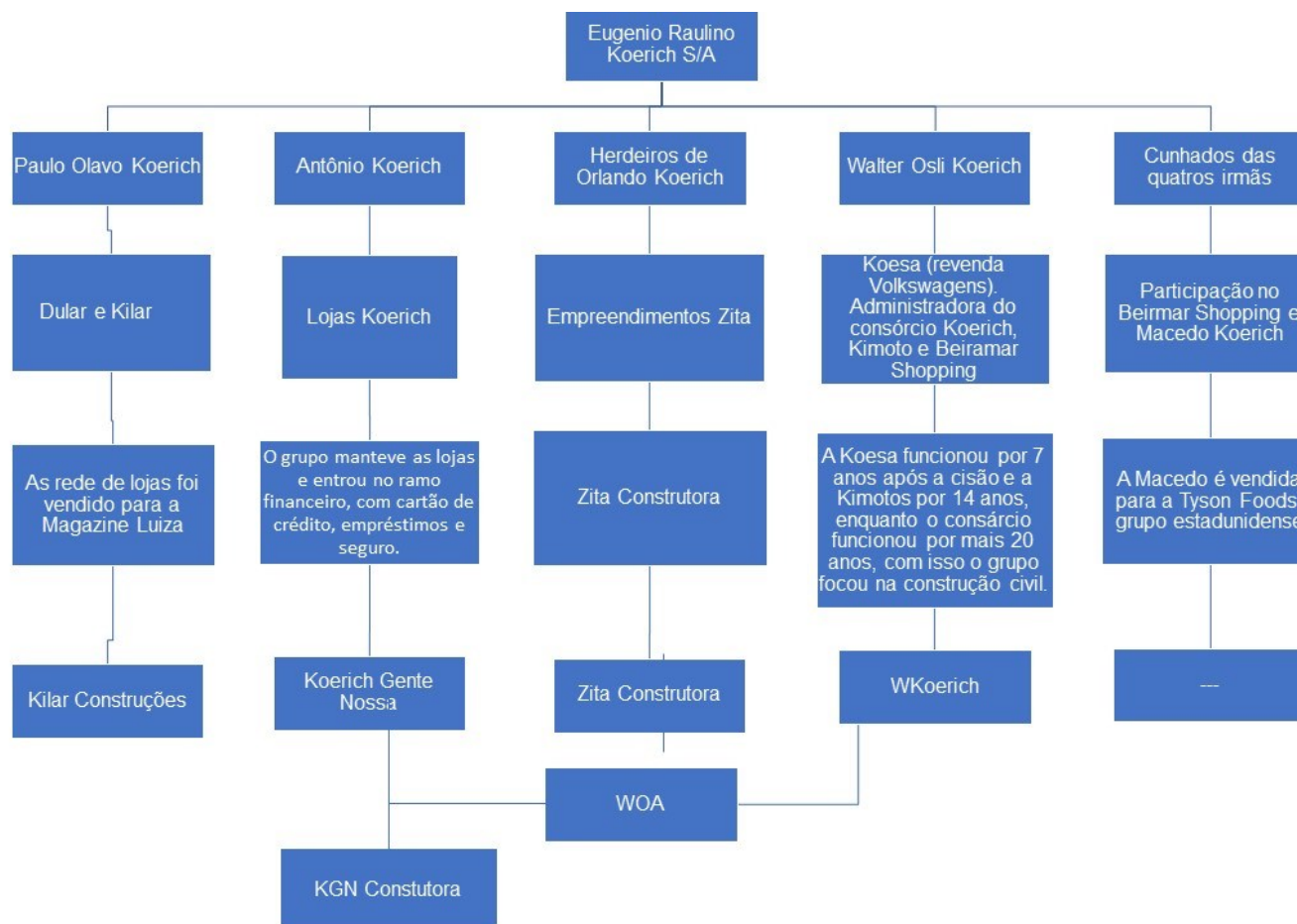
Dentre as construtoras de capital local regional (RMF) destacam-se a WKoerich, Zita, AM Construções e RDO, que atuam dentre os municípios da RMF em São José/SC. A WKoerich e Zita Construções tem seu início a mesma origem, a divisão da família Koerich, família tradicional da RMF, que inicia com uma empresa de capital comercial. A partir da entrevista realizada com Walter Koerich Filho, compreende-se uma dinâmica do processo de capitalização das construtoras de capital local e de como conseguiram ampliar seu capital e se estabelecer no mercado.

A Zita Construções é criada em 1973 antes da cisão da família Koerich enquanto a WKoerich nasce em 27 de outubro de 1993 após a construção do Beira-mar Shopping em Florianópolis com a cisão patrimonial da empresa inicial, fundada por Raulino Koerich⁹, essa cisão criou 5 grupos¹⁰, dentre eles a WKoerich, a Zita, a Kilar, a WOA e mais recentemente a KGN que estão atuando no mercado imobiliário.

⁹ Empresário responsável pelo loteamento Kobrasol, junto aos grupos Brasil Pinho e Cassol, como citado em capítulos anteriores.

¹⁰ A família Koerich foi apresentada como um exemplo de transformação do capital inicialmente comercial, em imobiliário, essa análise pode servir para outros grupos econômicos.

FIGURA 38 – Organograma com a sequência histórica dos grupos familiares a partir da cisão da Eugenio Raulino Koerich S/A



FONTE: Koerich, 2019; KGN, 2019; WKoerich, 2019; Filho, 2019; elaborado pelo autor

Os cinco grupos (Zita, WKoerich, Kilar, WOA e KGN) têm a mesma origem, porém trilham caminhos diferentes, que se refletiram sob o espaço urbano jوسفense. Atualmente a WKoerich atua não só no ramo residencial de alto padrão, mas também em outros setores, como hotelaria, *mall*, *studios* e congêneres, enquanto a Zita, lança empreendimentos - a partir dos anos 2000 - mistos, residenciais e comerciais.

A Kilar Construção ramificação da Eugenio Raulino Koerich S/A entrou no mercado imobiliário mais recentemente e tem apenas cinco empreendimentos, um condomínio de prédios residenciais, um condomínio de prédios residenciais com a fachada comercial, um loteamento e um condomínio de casas, todos em São José.

A Koerich Gente Nossa focada no comércio varejista de mobiliário e eletrodomésticos, após a associação na WOA criou uma ramificação e entrou no mercado imobiliário com a KGN Construtora, que tem um empreendimento pronto no bairro Canavieiras (CanasParque Residencial) e outro em construção no bairro Itaguaçu (Colinas Itaguaçu Residencial), ambos em Florianópolis, porém a construtora tem seu nascimento com a construção do Centro de Distribuição das lojas Koerich Gente Nossa em São José, “A estreia na construção civil deu-se no KAD, novo Centro de Administração e Distribuição do Koerich, o mais moderno do sul do Brasil. E, na construção civil residencial” (KGN, 2019).

A entrada das ramificações da família Koerich que não atuavam no segmento da construção civil, evidencia a lucratividade do mercado imobiliário regional, gerou atratividade do capital comercial e até mesmo financeiro, tendo em vista que a loja Koerich Gente Nossa atua além do comércio também no ramo financeiro, com financiamentos e cartão de crédito, através da Kredilig.

História

A KREDILIG S/A Crédito, Financiamento e Investimento foi constituída pelos mesmos acionistas das Lojas Koerich – uma empresa que, ao longo de mais de 50 anos de atuação no comércio varejista, diversificou suas atividades oferecendo produtos financeiros a seus clientes. A KREDILIG S/A CFI tem sede em Florianópolis (SC) e está regularmente autorizada a operar pelo Banco Central do Brasil. Desde dezembro de 2003, oferece soluções em carteiras de crédito, financiamento e investimento. Mantém como sua correspondente no País a empresa Eugênio Raulino Koerich S/A Comércio e Indústria – Lojas Koerich, para a prestação de serviços de captação de clientes para operações de crédito e serviços de cobrança.

O início de suas atividades foi dedicado exclusivamente a atender clientes das Lojas Koerich. Hoje, a KREDILIG S/A CFI é uma empresa consolidada no mercado em que atua e encontra excelentes condições para se expandir, oferecendo seus produtos financeiros diretamente aos clientes ou por meio de parceiros. (KREDILIG, 2019)

A WOA foi criada em 13 de maio de 2009 como uma Sociedade de Propósito Específico, inicialmente seu propósito foi de formar uma empresa com capital para empreender em um terreno que pertencia ao grupo Sonae¹¹ (FILHO, 2019), essa associação é formada por três grupos, como apresentando em entrevista.

Quando perdemos o terreno a WKOerich resolveu continuar montando o seu banco de terrenos, e fizemos algumas aquisições importantes, mas só que após um ano da nossa proposta para o SONAE, a Incorporadora Parizzoto, veio nos vender o terreno, mas não tínhamos capacidade financeira para comprar e empreender, porque já havíamos feito um investimento no banco de imóveis, então não tínhamos como comprar o terreno e deixa-lo imobilizado, ou seja, nós precisamos realizar, foi então por uma questão estratégica tem que ser muito rápido a decisão e nós precisávamos de dois sócios, foi então que chamamos dois sócios que conhecíamos muito bem, que foi a Zita que empresa o nome da WOA através do “O” que é Orlando Odilio Koerich irmão do meu pai e convidamos o Koerich Gente Nossa, através do Toninho que é o Antônio que empresta o “A” para a WOA então Walter que não sou eu e sim meu pai, do “W” o “O” de Orlando in *memorian* e o “A” de Antonio então WKOERICH, ZITA E KOERICH Gente Nossa, fundam uma SPE, uma Sociedade de Propósito Especifico em 13 de maio de 2009 e essa SPE tem esse proposito especifico de empreender nessa propriedade da Beiramar Norte e entregamos o ultimo empreendimento que é o Sintonia WOA Beiramar, composto por cinco torres de quatro empreendimentos e Soprano Hall Club e Sonata Play e Opera House, quando concluímos isso teríamos que partir para o encerramento dessa SPE, mas fomos convencidos pelos sócios constituídos a permanecer com essa parceria, então a WOA hoje permanece e tem mais duas propriedades, já compõe o banco de terrenos dela e muito em breve o mercado vai ficar sabendo onde são essas propriedades que nós vamos empreender. (FILHO, 2019)

Os três grupos que compõe a empresa WOA são da mesma origem, da família Koerich, ou seja, de capital regional e foi necessário realizar essa associação para que uma outra empresa de capital extrarregional ou até mesmo internacional entrasse naquele momento em Florianópolis/SC, essa conformação de centralização de capital foi apresentado por LENCIONI (2017), no qual expõe que há três formas clássicas de centralização de capital no processo de metropolização, aquisição, associação ou fusão. Essa estratégia de associação fortalece as empresas de capital regional e auxilia na restrição de concorrentes extrarregionais, isso impacta diretamente na RMF, ao mesmo tempo, fortalece as empresas que compõe a associação, aumentando a concorrência entre si, inclusive, como apresentado anteriormente, proporcionando ao grupo Koerich Gente Nossa a criação da KGN, no qual anteriormente a WOA não existia.

¹¹ É uma empresa multinacional com matriz em Portugal e fundada em 1959 (SONAE, 2019)

Esse processo de centralização de capital das empresas regionais, extrapolando a família Koerich, incluindo outras empresas já citadas, provoca no espaço geográfico não apenas um reflexo espacial de disposição das classes sociais, mas também um reflexo de atuação dos promotores imobiliários, como um espaço de disputa entre o capital imobiliário intrarregional e extrarregional.

A evolução das empresas ligadas a família Koerich refletem o processo de transformação do capital regional comercial em capital regional imobiliário, sendo possível a analisar a importância do capital imobiliário no desenvolvimento econômico dessas empresas.

Na Figura 38 foi possível verificar o surgimento das empresas ligadas a família Koerich, na qual surgiram com a cisão em 1993 da Eugenio Raulino Koerich S/A. A cisão criou cinco grupos como observado na Figura 38, no quadro abaixo, será possível observar ao longo dos anos o surgimento das principais empresas da família desde 1956, com a criação da friamberia que deu início aos negócios até o surgimento das novas empresas. Cabe ressaltar que até a cisão em 1993 a família contava apenas com a Zita como construtora residencial, porém após o ano de 1993 surgem diversas empresas da família Koerich ligadas a construção civil, são elas: WKoerich, Kilar Construções, WOA e mais recentemente, KGN.

QUADRO 9 – Empresas da família Koerich a partir do ano de criação

EMPRESAS	ANO														
FRIAMBERIA	1956														
ATACADO		1960													
SUPERMERCADO			1962												
LOJAS KOERICH				1964											
K MAGAZINE					1967										
KOESA						1968									
CONSÓRCIO KOESA						1968									
MACEDO KOERICH							1973								
CONSTRUTORA ZITA							1973								
KOBRASOL								1975							
KILAR									1977						
CONSTRUTORA ZITA										1978					
KIMOTO											1980				
SHOPPING BEIRAMAR												1993			
WKOERICH													1993		
KREDILIG														2003	
KILAR CONSTRUÇÕES															2006
WOA															2009
KGN CONSTUTORA															2010

FONTE: Koerich, 2019; Filho, 2019. KGN, 2019. WKoerich, 2019. Elaborado pelo autor

Esses grupos econômicos se utilizam do solo como uma reserva de valor, “mas de uma nova relação do capital com o espaço. Sob a hegemonia do capital financeiro e rentista, a terra mais do que um meio de produção torna-se uma poderosa reserva de valor” (ROLNIK, 2015, p.160), aumentando a possibilidade de ampliação do seu capital.

O processo de criação de empresas da família Koerich apresentando no quadro 35 demonstra a centralização de capital a partir das construtoras, principalmente, com a construção do Shopping Beiramar em 1993, que marcou a cisão do grupo. Atualmente 4 dos grupos da cisão atuam como promotores imobiliários na RMF e todos atuam no município de São José.

O capital imobiliário se tornou tão atrativo que mesmo os grupos familiares que na cisão não atuavam como promotores imobiliários iniciaram um processo de acumulação através do setor imobiliário, esse processo de formação do capital imobiliário se evidencia a partir dos anos 2000, no caso dos empreendimentos da família Koerich, os empreendimentos utilizam estratégias diferentes por conta da acumulação de capital de cada uma das empresas.

A Zita e a Wkoerich que estão no setor imobiliário a mais tempo contam com empreendimentos em áreas mais densificadas de São José e para classes altas, enquanto a

Kilar Construção, mais nova no mercado, por não contar com o banco de terras como os grupos mais antigos, passou a atuar em áreas menos densificadas em São José, inclusive com a venda de lotes em condomínio residencial, que gera menos lucratividade que os grandes empreendimentos dos outros grupos da família, isso é um reflexo da pouca acumulação de capital imobiliário.

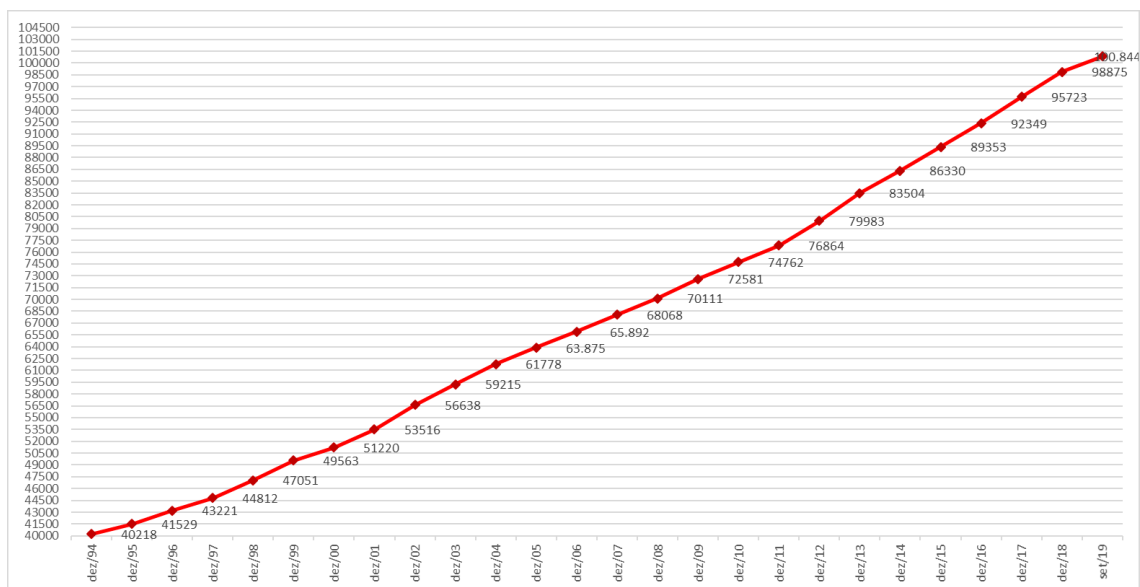
A KGN última a ser criada dentro do grupo familiar, traz o grupo mais comercial da família, que tem origem das lojas Koerich Gente Nossa, na qual iniciou no ramo por conta da construção de seu Centro de Distribuição em São José e atualmente conta com dois empreendimentos para classe média alta, ambos em Florianópolis. O único grupo familiar que conta com empreendimentos para classes sociais mais baixa é a Kilar, que tem menos atuação no mercado imobiliário, por conta de sua origem comercial e com menos capital acumulado.

4.3 Novo plano diretor e perspectivas

No subcapítulo será apresentado a como está a elaboração do plano diretor no município de São José, sendo que o município ainda não o concluiu estando em vigor o plano de 1985, no qual está em desacordo com a legislação federal vigente.

Desde a criação do Plano Diretor de 1985 o município vem crescendo, tanto em habitantes, como no desenvolvimento de comércio e serviços, é possível observar esses fatos com os dados da CELESC.

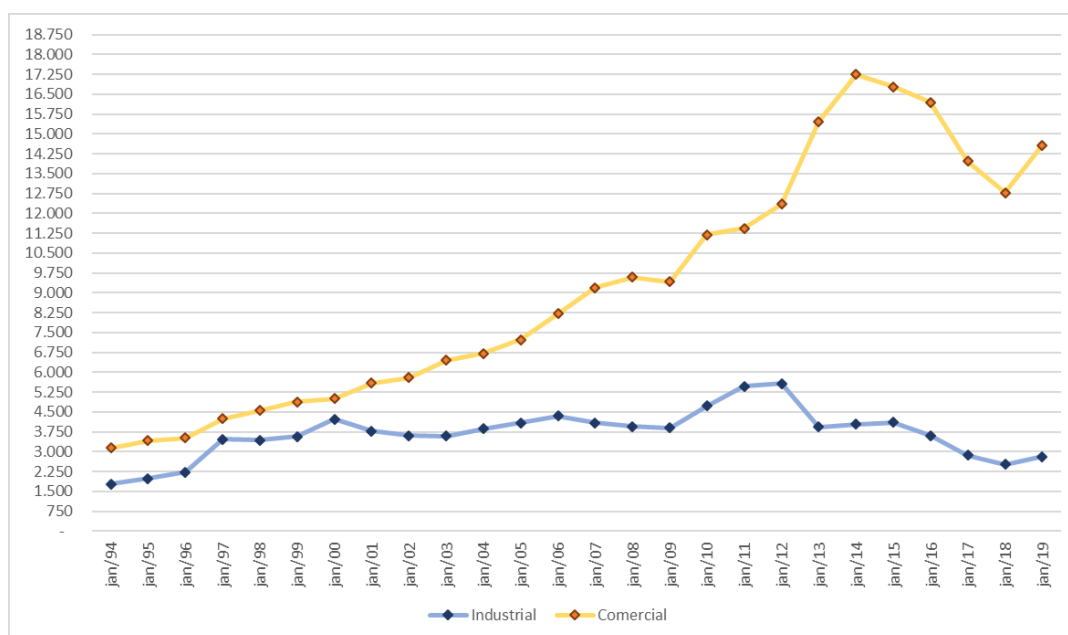
GRÁFICO 13 – Número de Unidades Consumidoras Residenciais de São José entre 1994 e 2019



Fonte: CELESC, 2020. Elaborado pelo autor

A partir do gráfico anterior é possível verificar que o número de unidades consumidoras em São José vem crescendo. Entre 2005, ano de lançamento do PMCMV e 2019, houve um crescimento de habitações de aproximadamente 63%, um número expressivo. Os setores comercial e industrial não tiveram o mesmo crescimento constante, devido à crise recente instalada no país, como descrito em capítulos anteriores. É possível observar que o pico de unidades consumidoras comerciais foi no ano de 2014 e das unidades industriais em 2012, anos que eram dos governos petistas. Após o ano de 2015 há um encolhimento da economia proporcionando uma queda nos setores industriais e comerciais que se evidencia com fechamento de estabelecimentos, portanto, desligamento de unidades consumidoras.

GRÁFICO 14 – Número de Unidades Consumidoras Comerciais e Industriais de São José entre 1994 e 2019



Fonte: CELESC, 2020. Elaborado pelo autor

Além do crescimento constante no número de habitações, o município de São José/SC se enquadra dentro das regras do artigo 41º da lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, conhecida com o Estatuto das Cidades, que estabelecem a obrigatoriedade no município em elaborar um plano diretor, porém como apresentando ao longo deste trabalho, o município já na época da sanção do Estatuto contava com um plano diretor, sancionado em 1985 e com alterações nos anos seguintes, mas esse plano não se enquadrava nas previsões estabelecidas pela nova legislação federal do ano de 2001.

A partir de 2001 o município passou a ser pressionado pelo poder público federal, junto a centenas de outros municípios, a elaborar um novo plano diretor participativo sob pena de não poder captar recursos federais, logo, em 2004 o Prefeito Djalma Berger realiza uma parceria junto a UFSC para elaborar esse novo plano (KRETZER, 2017), porém esse plano não entrou em vigor, por conta desse fato, o município ficou a margem da legislação federal.

Após as tentativas infrutíferas em sancionar o novo plano diretor em 2004, as novas administrações contrataram uma nova empresa para realizar os estudos e elaborar o novo

plano, segundo Kretzer (2017) esse novo plano é pensado de forma não setorizado, ou seja, nos bairros haverá além das residências, também comércios e serviços.

Segundos os técnicos da PMSJ entrevistados, a nova empresa se preocupou em manter um quórum para realização das assembleias nos bairros, fazendo com que o processo fosse mais moroso, porém, com maior qualidade visto a participação dos moradores dos bairros.

FIGURA 39 – Imagem disponibilizada na página do plano diretor sobre o foco do novo plano



Fonte: SÃO JOSÉ (2019)

Atualmente a prefeitura continua no processo de finalização do novo plano, porém há uma ação judicial (TJSC 0309259-12.2017.8.24.0064) ajuizada pela Secovi (Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação, Administração de Imóveis, Edifícios e Condomínios Comerciais) na qual suspendeu as atividades do conselho responsável pelo novo plano. Esse

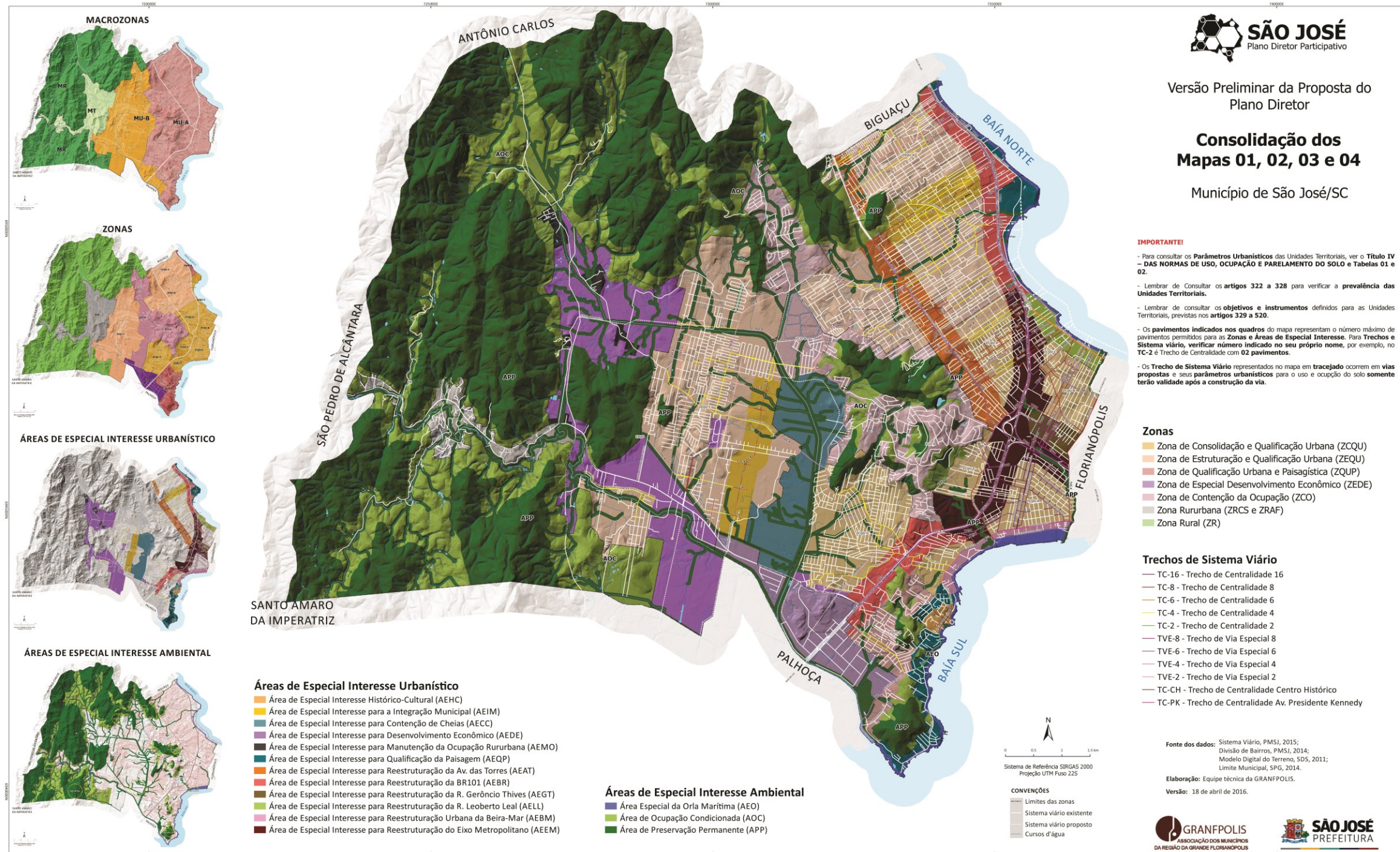
processo foi impetrado para solicitar que a PMSJ realize o diagnóstico socioambiental, porém antes do processo a prefeitura havia se posicionado com uma nota técnica explicitando que para elaboração desse diagnóstico é necessário a aprovação do Plano Diretor com a delimitação de determinadas áreas, como por exemplo, as APPs, delimitando os marcos legais. Mesmo com a nota técnica assinada pela equipe técnica do Plano Diretor e pela Associação dos Municípios da Região da Grande Florianópolis, a Secovi impetrou uma ação judicial contra a elaboração do Plano Diretor.

Tendo em vista que dentro do sistema de normas o plano diretor é o principal instrumento de regulação de uso e ocupação do solo há uma disputa entre diversos agentes sociais, os promotores imobiliários, os proprietários fundiários, a população e o Estado (LOJKINE, 1997), dificultando todo o processo de elaboração e aprovação.

Os promotores imobiliários entrevistados apresentam claramente o interesse em construir novos empreendimentos na região e adensar mais o município, enquanto os resultados preliminares do novo plano apresentam uma diminuição do número de patamares em áreas do município (KRETZER, 2017) o que diminuiria a verticalização no município, isso demonstra a complexidade das disputas políticas e econômicas que se refletem no espaço geográfico.

Na figura a seguir será possível observar o mapa com a proposta da nova configuração do zoneamento do Plano Diretor de São José, sendo esse construído a partir das reuniões e conferências.

MAPA 12 - Preliminar do zoneamento do novo Plano Diretor



A nova proposta de zoneamento apresenta aspectos técnicos que o plano de 1985 não existam, como por exemplo, as áreas de reestruturação, inclusive, uma pensando na região metropolitana, ao mesmo tempo, existem outros pontos que não apresentam mudanças, como as áreas de preservação permanente. Além disso foi elaborado uma nova tabela com índices e parâmetros urbanísticos, que estão mais detalhados de acordo com as macrozonas e microzonas, deixando mais claros e homogêneo o potencial construtivo de cada área do município.

O plano diretor sancionado em 1985 era extremamente setorizado, proporcionando áreas exclusivamente ou predominantemente residências, outras comerciais e até mesmo industrial, esta última existe até a atualidade na mesma localidade, inclusive, como bairro. Essa setorização teve como consequência a pressão, inclusive de pequenos empresários para mudanças de zoneamento, para garantir a regularização de empresas, inclusive mais recentemente de Micro Empreendedores Individuais, criada no Governo Lula para formalizar milhares de trabalhadores, assim conquistando o CNPJ, porém é necessário que o local de abertura da empresa, normalmente no caso dos MEIs a própria residência, tenha permissibilidade para atividade jurídica, caso contrário o cidadão continuará na informalidade sem abertura da empresa.

Um plano diretor setorizado acarreta problemas, pois no caso de grandes áreas residenciais obrigará a população a se deslocar para outras localidades em busca de serviços e do comércio, aumento a circulação de pessoas, o que pode provocar problemas na mobilidade urbana. Um exemplo da setorização é o caso do loteamento Manoel de Melo em Forquilhas (FIGURA 25) no qual existem uma série de casas germinadas prontas e em construção e nenhum serviço ou comércio no loteamento, nesse exemplo, o Estado falha na regulação por ter um plano diretor setorizado e também pelas políticas públicas de financiamento, principalmente o PMCMV ao não exigir do município e do estado garantias, seja o plano de mobilidade, infraestruturas urbanas ou equipamentos coletivos.

O novo plano apresenta a consolidação da “cidade real” com a regulamentação de parâmetros e índices para novas construções, ou seja, adere ao plano as construções já realizadas e regula as áreas que ainda não foram edificadas. Essa nova regulação do espaço urbano é vista com naturalidade pelos promotores imobiliários entrevistados (FILHO, 2019)

(QUINTELA, 2020) que não acreditam que sofreram grandes impactos com as novas regras propostas.

A proposta em construção apresenta como perspectivas o alinhamento, mesmo que tardio, a legislação federal sem grandes modificações no espaço urbano a curto prazo, porém abrindo possibilidades em melhorias para instalação de equipamentos coletivos e de infraestrutura, caso não sofra alterações e o sistema de normas seja respeitado, porém analisando os fatos históricos, é possível concluir que dificilmente o novo plano não sofrerá alterações por interesses privados, como foi realizado amplamente no plano de 1985 devido ao poder dos agentes produtores do espaço urbano que atuam no município.

Todo o processo de regulação do espaço urbano através do sistema de normas deve ser compreendido como um produto dos agentes que atuam nesse espaço, portanto a legislação é produto dos interesses dos grupos dominantes, notadamente a burguesia que em alguns momentos cede a alguns interesses da classe trabalhadora.

Em primeiro lugar, a ação destes agentes se faz dentro de um marco jurídico que regula a ação deles. Esse marco jurídico não é neutro, refletindo o interesse de um dos agentes dominantes, e constituindo-se, em muitos casos, em uma retórica ambígua, que permite que haja transgressões de acordo com os interesses dominante. (CORRÊA, 1989, p. 12).

Como Corrêa (1989) descreve, além de atender os interesses das classes dominantes através do sistema de normas, há interesses que são atendidos a margem da própria legislação, beneficiando determinados grupos econômicos, ou seja, mesmo com a implementação do novo plano diretor o Estado pode ceder aos interesses de determinados grupos via sistema de normas, ou a margem dele, sendo assim é fundamental a organização da classe trabalhadora para conquistar o Estado.

4.4 Considerações finais do capítulo

O capítulo teve como objetivo apresentar o crescimento do setor imobiliário, horizontal e vertical, nas últimas duas décadas a partir das estratégias dos produtores do espaço urbano no processo de densificação urbana em São José, com destaque para sua área periférica junto a esse objetivo a questão que se apresentava era quais os motivos para o

processo de densificação da área periurbana de São José acontecer também de forma vertical nas duas últimas décadas?

Os promotores imobiliários que atuam na RMF estão avançando nas estratégias para aumentar seu capital, não atuando apenas em uma ramificação, mas em todo processo, desde a compra antecipada de terras, tanto para formar um banco de terras como reserva de capital como para construir futuros empreendimentos, até a construção e comercialização dos imóveis, para venda ou locação.

A Região Metropolitana de Florianópolis tem entre as principais construtoras, empresas de capital regional e que atuam fortemente em São José, essas empresas tentam manter o mercado fechado a capitais extraregionais e para isso, mantem o banco de terras, se associam ou tentam se utilizar do Estado para auxiliar na monopolização da terra, ao mesmo tempo, tentam eleger seus representantes para auxiliar nesse processo.

A constituição e ampliação de capital regional de promotores imobiliários na RMF demonstra o potencial de expansão de capital através do mercado imobiliário, ressaltando todas as estratégias elencadas, tornando a região um atrativo para diversas empresas do segmento, porém, que dificilmente conseguem se instalar na região devido a força do capital regional, que ao mesmo tempo é econômico e político. Esse mesmo capital é o que disputa interesses na construção do plano diretor em São José.

Há dois aspectos distintos na construção civil em São José, as construtoras de capital intrarregional que atuam fortemente nas áreas centrais e competem entre si construindo empreendimentos verticais de até 17 pavimentos e de outro lado as construtoras de capital extraregional e novas construtoras que atuam na região periférica do município, que constroem, em grande medida, empreendimentos em maior quantidade, mas de apenas 4 pavimentos, o processo de adensamento populacional é distinto, isso em virtude da precificação do solo, que nas áreas centrais é mais elevado, enquanto nas áreas periféricas do município é menor.

É possível especializar a atuação dos promotores imobiliário, pois os promotores de capital regional acumulado atuam em áreas centrais enquanto os de capital extraregional e os pequenos construtores atuam na periferia do município, além de especializar podemos verificar as estratégias utilizadas, pois os promotores imobiliários que atuam nas centralidades

garantem lucratividade não apenas com a comercialização dos empreendimentos, mas também com locação, por exemplo, estratégia que não é utilizada pelos promotores que atuam na periferia.

Um dos exemplos apresentados de promotores imobiliários de capital regional ao longo do capítulo foram as empresas da família Koerich, que tem uma série de empreendimentos nos bairros de Campinas, Kobrasol e Barreiros. As empresas da família que atuam em São José como a WKoerich e Zita já estão no mercado a décadas e são exemplos de empresas que não necessitam de capital estatal para construir seus empreendimentos, além de se utilizarem das estratégias mencionadas ao longo do capítulo.

Os promotores imobiliários de capital regional que atuam no município apesar de na atualidade não necessitarem de capital estatal para construir seus atuais empreendimentos pois conseguiram ao longo das décadas acumular capital suficiente para se tornarem independentes em outros momentos se utilizam desse capital através de bancos públicos, como o caso da AM Construções, que no seu início recebeu financiamento para seus empreendimentos da CEF. Outra empresa que atua no município a MRV se utiliza de capital estatal para financiamentos de empreendimentos, muitas vezes, sem a necessidade de utilizar seu próprio capital para construir as unidades habitacionais. Podemos afirmar que o Estado auxilia no crescimento de promotores imobiliários, tanto regionais como extraregionais.

O sistema de normas imposto pelo Estado, não é o responsável por transformar a realidade, ou seja, não é alterando o plano diretor que será transformado o espaço urbano. Como apresentado ao longo da Dissertação é possível verificar que há uma série de correlações de forças, nas quais os promotores imobiliários privados têm grande influência, se beneficiando através do Estado, com mais ou menos lucratividade. Portanto, o sistema de normas não é determinante para a transformação espacial, mas sim o capital, pois esse determina as relações de poder e conseqüentemente as relações socioespaciais, sendo assim, quanto maior o capital do promotor imobiliário, ou até mesmo, a unificação do capital de vários promotores imobiliários, maior a influência para que ocorra as alterações desse sistema de normas, inclusive, de planos diretores, como ocorreu sistematicamente no plano diretor vigente de São José, como comprovado ao longo deste trabalho. O capital então, é responsável pelas transformações espaciais em consequência das relações sociais, seja o

capital imobiliário ajudando a eleger aliados e representantes no sistema político, ou efetivamente auxiliando no desenvolvimento econômico da região.

Podemos concluir que o processo de verticalização não é fruto do sistema de normas, mas das condições materiais impostas, ou seja, localidades que exercem centralidade tem atuação dos promotores imobiliários de capital regional, no qual a pouca disponibilidade de terras, o processo de adensamento será vertical utilizando o máximo de lucratividade do solo que promotor conseguir, enquanto nas áreas periféricas, com maior disponibilidade de terras o processo de verticalização e adensamento populacional ocorrerá de maneira mais horizontal.

CONCLUSÕES

Ao longo desta dissertação, que tem como recorte espacial o município de São José/SC foi possível analisar a expansão e o aprofundamento ao longo dos anos da urbanização a partir da atuação de diversos agentes produtores do espaço urbano. Foram apresentados diversos elementos que reforçam a hipótese dessa pesquisa e que respondem à questão central que é *como aconteceram as dinâmicas que envolveram de densificação urbana na periferia de São José/SC a partir das estratégias utilizadas pelos principais agentes produtores do espaço urbano, a partir de 1980?*

Ao longo dos quatro capítulos foi apresentando quem são os principais agentes produtores do espaço urbano, como esses agentes atuam para transformar esse espaço e quais estratégias eles utilizam, refletindo não apenas no espaço josefense, mas em toda região metropolitana, ao mesmo tempo em que a própria produção do espaço urbano é, também, um reflexo da produção econômica não apenas local/regional, mas também nacional, agindo de forma dialética, ao passo em que as políticas nacionais modificam ou transformam o espaço local e os agentes locais/regionais modificam as relações econômicas e políticas nacionais, não da mesma forma que os grandes capitalistas nacionais e internacionais.

A malha urbana da Região Metropolitana de Florianópolis vem se expandindo desde 1980, como o *déficit* habitacional no Brasil, foi e continua sendo grande, nesse período começam a surgir empresas de capital regional que atuavam em outros setores da economia e passaram a construir imóveis, esse fato ocorre ao mesmo tempo em que as políticas públicas de habitação surgem com mais força, mas há uma diferença espacial, pois os programas habitacionais populares como os elaborados pela COHAB e mais recentemente o PMCMV, são realizados distantes das centralidades regionais.

Enquanto os promotores imobiliários regionais que tem capital e banco de terras nessas regiões centrais, constroem empreendimentos voltados a classe média e alta, os promotores imobiliários que se utilizam de aporte estatal atuam na periferia. Promotores de capital regional não necessitam desse aporte estatal, pois se capitalizaram em outros momentos históricos, além disso, esses promotores de capital regional são proprietários

funditários, logo, como detém terras ociosas como reserva de mercado, pressionam as centralidades a elevarem ainda mais a precificação do solo, agindo de maneira dialética, pois ao mesmo tempo que a terra serve como reserva de mercado essa mesma terra é valorizada, enquanto isso a classe trabalhadora é empurrada as margens da RMF, pois é onde a densificação é menor, portanto há menos infraestrutura e por consequência o valor do solo é menor, além disso, é onde empresas menores ou de capital extrarregional conseguem se instalar, nas franjas urbanas, porém cabe ressaltar que essas franjas urbanas não são estáticas, a medida que novas centralidades surgem essas franjas sofrem um rearranjo, sendo então um processo dinâmico da própria metropolização

É possível verificar que a partir da década de 1980 começam a surgir uma série de conjuntos habitacionais elaborados pela COHAB, fazendo com que a franja urbana seja empurrada mais a periferia do município e da RMF, como explicitado, esse é um processo contínuo da metropolização, no qual ao passo que as franjas são empurradas surgem novas centralidades e subcentralidades.

Com a expansão da malha urbana, adensamento populacional, em conjunto com as alterações no plano diretor que passaram a ser sancionados na década de 1980 na RMF, o município de São José passou a diversificar sua economia, ampliando os setores de comércio, serviço e indústria, gerando emprego e renda para a população do município e diminuindo a influência de Florianópolis no crescimento do município.

A partir de 1980 recorte temporal delimitado para estudar o fenômeno apresentado nesse trabalho, se evidenciam que algumas funções foram sendo modificadas de maneira processual, dentre elas as funções dos solos, transformando solo rural em urbano através dos sistemas de normas, que foram sendo modificados, com destaque para o plano diretor de 1985, bem como, as funções do próprio solo urbano sofreram com esse processo, transformando solos destinados a serem usados para fins residenciais em comerciais, por exemplo. Entretanto a alteração das funções dentro do município não aconteceram por conta da transformação do sistema de normas em si, pois o sistema de normas é fruto de uma estrutura, essa estrutura tem aspecto multiescalar (internacional, nacional, estadual, regional e

local), muitas vezes essas múltiplas escalas agiram de maneira dialética, sendo transformada de acordo com cada processo.

No Brasil não houve rompimento das estruturas ao longo do recorte temporal pesquisado, ou seja, apenas ocorreram transformações ao longo das décadas. As transformações estruturais se refletiram espacialmente tanto nas funções como nas formas espaciais em São José, muitas das políticas habitacionais adotadas em escala nacional provocaram transformações locais.

Além dos setores de comércio, serviço e indústria, São José passou a ter um forte crescimento na Construção Civil a partir dos anos de 2005, chegando próximo a Capital catarinense em números de empregados no setor, esse fato foi fortemente influenciado pelo crescimento econômico do país no período de 2005 a 2014 nos governos Lula/Dilma que ativaram o setor com políticas habitacionais, a exemplo PMCMV e a política de financiamentos a juros mais baixos que os praticados pelos bancos privados, usando o Estado como motor do setor imobiliário. Esse fato começou a se modificar com a crise econômica e política e posteriormente com o Golpe sofrido pela ex-Presidente Dilma Rousseff, após Michael Temer assumir a presidência e implementar políticas neoliberais que foram e continuam sendo aprofundadas pelo Presidente Jair Bolsonaro. As políticas neoliberais encolheram vários setores, em São José o setor imobiliário diminuiu tanto na construção civil quanto na comercialização de imóveis. As políticas neoliberais, principalmente as de caráter privatista e de diminuição do tamanho do Estado, provocaram e continuam provocando uma quebra no ciclo de desenvolvimento econômico, fato que pode ser comprovado em nível nacional e, como apresentado ao longo dessa Dissertação, em nível local.

Entre 1980 e 2019 foi possível analisar que as políticas conservadoras e progressistas (Lula/ Dilma) transformaram as estruturas já impostas há séculos no Brasil, mesmo durante os governos progressistas, não houve ruptura das estruturas, porém houve grandes transformações socioespaciais, algumas observadas a partir do recorte temático e espacial dessa Dissertação, podemos destacar os avanços na política de habitação que proporcionou a construção de milhares de habitações para a população mais necessitada do país ao mesmo tempo gerando milhares de empregos diretos e indiretos, agindo como parte de uma política

anticíclica e antirecessiva, principalmente durante a crise econômica mundial (2007-2008) conhecida como crise do *Subprime*.

O Programa Minha Casa Minha Vida refletiu mudanças socioespaciais em São José, algumas positivas e outras negativas. Entre os benefícios do Programa se destacam a diminuição do *déficit* habitacional e a mudanças de pessoas em moradias precárias ou em áreas de risco para habitações normais, porém expôs espacialmente as desigualdades sociais, gerando em diversas localidades segregação socioespacial, levando grande quantidade de pessoas para localidades ainda carentes de infraestrutura, equipamentos coletivos e com dificuldade na mobilidade urbana.

Políticas públicas com aporte de capital estatal, como o exemplo do PMCMV, demonstram que mesmo em estruturas rígidas é possível usar o Estado como um vetor de desenvolvimento socioeconômico, ao longo desse trabalho, o impacto que o Estado tem sobre os aspectos socioespaciais foi demonstrado, porém há interesses difusos, há diversos agentes públicos e privados tentando se beneficiar desse Estado, tanto para atender interesses particulares como para o interesse público. O Estado capitalista ao longo da história do Brasil atendeu majoritariamente a burguesia, ora internacional, ora nacional, portanto, atendeu aos interesses da burguesia. Durante os Governos progressistas as estruturas se mantiveram, pois são rígidas, pouco flexíveis, no entanto, foi possível transformá-la para atender alguns dos interesses da classe trabalhadora no país, que historicamente esteve a margem das políticas estatais. Essas transformações trouxeram benefícios ao município de São José no qual proporcionaram a construção de equipamentos coletivos (Unidades Básicas de Saúde, Creches e Escolas), infraestruturas (contorno viário da RMF) e financiamentos imobiliários para construção de centenas de unidades habitacionais, gerando emprego e renda para os trabalhadores do município de da região. A partir do momento que as estruturas em âmbito nacional começaram a sofrer grandes abalos, a continuidade do governo progressista terminou com um Golpe de Estado, para dar continuidade a processos anteriores, de políticas neoliberais.

Há diferentes momentos marcando a expansão e a densificação urbana no município, pois em momentos no qual o Estado injetou capital para o setor imobiliário através dos

financiamentos habitacionais, houve o crescimento do número de habitações na periferia do município e da RMF, esses momentos seriam durante a Ditadura Militar com a constituição das COHABs e durante os governos progressistas com o PMCMV. No caso das COHABs demonstramos que os conjuntos habitacionais quando foram construídos nas décadas de 1970 e 1980 estavam na periferia da RMF, o mesmo ocorreu e continua ocorrendo com os empreendimentos MCMV. Avaliando o que ocorreu com os empreendimentos populares das décadas passadas é possível fazer um paralelo. Os empreendimentos populares das décadas passadas, hoje, estão em localidades que se densificaram ao ponto de alguns estarem localizados em áreas que exercem centralidade local e regional (Forquilha e Bela Vista) o que nos faz deduzir que parte dos empreendimentos do MCMV daqui a algumas décadas estarão em localidades que também exercerão centralidade local e regional, por consequência do adensamento que provocarão. Sendo assim, temos a periferia a todo momento sendo “empurrada” para as margens da RMF, esse processo não ocorre exclusivamente por conta do Estado, pois há outros agentes envolvidos, entre eles os promotores imobiliários privados e os proprietários fundiários.

Nas áreas densificadas, como Barreiros e Campinas, os proprietários fundiários são os promotores imobiliários, esses de capital regional que atuam a décadas na RMF. Esses promotores imobiliários não atuam na periferia de São José ou nas franjas urbanas da RMF, pois suas estratégias de acumular capital são diferentes dos promotores imobiliários que atuam na periferia.

Os promotores imobiliários que atuam nas centralidades já têm um banco de terras formado, inclusive com terras que datam de mais de quatro décadas e esse *land bank* é constantemente “alimentado” com novas terras urbanas, dentro desse banco há propriedades edificadas para futura demolição. Esses promotores atuam nas áreas já densificadas porque além de terem o banco de terras, eles acumulam capital não exclusivamente a partir da especulação fundiária para futura construção e comercialização de imóveis, mas também por serem locatários, gerando um acúmulo de capital tanto amortizado no imóvel como no rentismo do aluguel. Os promotores de capital regional acumulam capital, além do rentismo do aluguel e da construção de empreendimentos: comprando a terra para um futuro

empreendimento, o que gera especulação fundiária, pois esse promotor irá esperar o momento no qual haverá maior rentabilidade para realizar o empreendimento; Construindo o imóvel com maior número de pavimentos permitido pela legislação, maximizando a lucratividade do empreendimento, em alguns casos os representantes ou aliados políticos auxiliam na alteração do sistema de normas para autorizar o quantitativo de patamares; Como os promotores tem capital acumulado são eles que financiam o imóvel para o comprador, sem a necessidade de financiamento bancário. Sendo assim os promotores imobiliários de capital regional não acumulam capital exclusivamente com a comercialização de imóveis, mas sim em vários segmentos.

Os promotores imobiliários que atuam na periferia de São José têm estratégias diferentes, pois em grande medida necessitam do capital estatal para suas construções e acumulam capital exclusivamente da comercialização dos imóveis edificados, porém há diferentes grupos que atuam na periferia. De um lado há grandes empresas como a MRV que compra grande quantidade de terras disponíveis à baixo preço para construir grande quantidade de unidades habitacionais se enquadrando no PMCMV e assim facilitando o financiamento para o comprador, através de um banco que normalmente é a CEF. De outro lado a pequenos construtores que constroem em menor quantidade, muitas vezes casas germinadas, com financiamento público e de imóveis que se enquadram no PMCMV, também para facilitar a venda das unidades habitacionais. Os dois tipos de promotores imobiliários acumulam capital exclusivamente da comercialização dos imóveis, eles não buscam realizar especulação fundiária, locação, verticalização ou financiar com seu próprio capital o imóvel, pois a concepção é adquirir o solo urbano e na sequência construir o mais rápido possível uma unidade habitacional que se enquadre no PMCMV para atender a demanda por habitações na RMF e seguir para o próximo empreendimento em São José ou em Palhoça na qual o espaço periurbano da RMF está avançando.

Após o golpe de estado em 2015 as estratégias utilizadas pelos promotores imobiliários foram fragilizadas, pois quando inicia o governo Temer as estruturas se voltam novamente aos estágios anteriores dos governos progressistas e o Estado passa a diminuir. Com a diminuição do Estado, a crise econômica e política instalada no Brasil há uma diminuição na

construção de unidades habitacionais em São José, independente do padrão construtivo, pois a demanda diminuiu, tendo promotor imobiliário de São José que vendia 30 unidades habitacionais em um mês durante o governo Lula vendendo apenas 1 unidade habitacional durante o governo Temer (HILLESHEIM, 2019), demonstrando o reflexo da recessão no setor imobiliário.

É possível concluir que a atuação no espaço urbano do Estado é fundamental, pois o Estado é um produtor do espaço urbano, seja como regulador, planejador, financiador ou até mesmo como proprietário fundiário. No outro lado temos os agentes privados, com destaque para os promotores imobiliários, que não atuam da mesma forma no município, temos os promotores tracionais de capital regional, que tem forte influência política local/regional e não necessitam do Estado como agente financiador, ao contrário dos promotores de capital extrarregional, a exemplo da MRV, que utiliza dos recursos da CEF. Independente se o promotor imobiliário é de capital regional ou extrarregional, todos se utilizam do Estado, seja de forma direta, como por exemplo através dos financiamentos, ou de forma indireta, quando o Estado leva infraestrutura aumentando a precificação do solo, gerando uma transferência indireta de capital do Estado para o promotor imobiliário que irá lucrar com a alavancagem da precificação do solo.

A espera de infraestrutura cria vazios urbanos, fazendo com que a malha urbana cresça de forma descontínua, fato fortemente induzido pelos agentes privados de produção do espaço, criando áreas de especulação e levando contingentes populacionais distantes das centralidades já existentes, que muitas vezes são carentes de infraestrutura e de equipamentos coletivos. Esse processo de induzir o Estado a criar infraestruturas e equipamentos coletivos na periferia em São José, foi ampliado em virtude dos empreendimentos do PMCMV, tendo em vista que as áreas com menor precificação do solo eram as mais afastadas das centralidades, a partir desses novos empreendimentos todas as esferas tiveram que se mobilizar para ampliar o atendimento desse contingente populacional, o Governo Federal passou a repassar recursos para construção de creches e unidades básicas, o Governo do Estado passou a ampliar o sistema de abastecimento de água, esgotamento sanitário e energia

elétrica e o município, principalmente, com a contratação de servidores públicos, criação de praças e asfaltamento de ruas.

O processo de ampliação das infraestruturas e equipamentos coletivos induzidos pela descontinuidade da malha urbana, foi produzida por uma série de elementos, entre elas, a especulação imobiliária, que é uma das estratégias dos promotores imobiliários, que as utilizam para ampliação da sua margem de lucro. Ao longo da dissertação é possível verificar a prática de sete estratégias para ampliação do lucro, a primeira a especulação imobiliária, como já explicitado; a segunda a formação do banco de terras, que está ligado a monopolização, diminuindo a concorrência; o terceiro a verticalização, que é utilizada para aumentar a quantidade de construção em um mesmo terreno a metragem quadrada aumentando assim a margem de lucro; quarto o rentismo, no qual os promotores ficam com imóveis para locação, principalmente os comerciais; quinto financiador, o próprio promotor imobiliário financia o imóvel sem a necessidade do consumidor final solicitar um financiamento bancário; sexto a financeirização, usada pelas empresas de capital extrarregional (MRV e Cyrella) para aumentar seu capital, negociando ações da empresa na B3; sétimo o uso do Estado, promotores utilizam-se do Estado para levar as infraestruturas aumentando a precificação do solo em determinadas áreas, ao mesmo tempo que utilizam do Estado para flexibilizar os sistemas de normas.

Algumas dessas estratégias podem ser modificadas caso haja grandes alterações no sistema de normas, principalmente no Plano Diretor, que está em discussão no município, devido a isso a grande interesse dos mais diversos agentes produtores do espaço urbano nesse Plano, no qual no momento está suspenso em virtude de uma ação judicial.

A partir da argumentação podemos confirmar a hipótese elaborada que o processo de metropolização da RMF atuou de modo a adensar as centralidades e subcentralidades utilizando prédios com maior número de pavimentos, ao mesmo tempo que em São José/SC os agentes produtores do espaço urbano atuam de forma a densificar o espaço urbano nas áreas até então consideradas periféricas, tanto de forma horizontal como vertical, aproveitando financiamento público, investimentos públicos em equipamentos coletivos urbanos, principalmente nas últimas duas décadas. Por fim, chegando a conclusão que

existem uma série de dinâmicas que impactam a produção do espaço urbano josefense, essas dinâmicas em grande medida são consequências não só das medidas adotadas pelo Estado, mas também por agentes privados que a todo momento criam e reinventam estratégias para maximizar sua margem de lucro, influenciando não apenas o município, mas também toda a RMF. Algumas das estratégias já vêm sendo utilizadas desde a década de 1980, como o uso do Estado para transferência indireta de capital para os agentes privados, sendo muitos desses os promotores imobiliários de capital regional e mais recentemente de capital extrarregional. Todas as estratégias adotadas vêm causando impactos positivos e negativos na densificação urbana de São José, seja aumentando a disponibilidade de habitações para classes baixas e média, ou carência de infraestruturas e equipamentos coletivos em novas frentes de expansão urbana nas periferias, respectivamente.

É urgente a retomada do Estado como planejador e financiador das políticas habitacionais para ativar novamente o setor imobiliário gerando emprego e renda a população, além disso, o Estado que vem sendo desmontado pelas políticas neoliberais em todos os setores, aumento a desigualdade e pobreza, gerando maior sofrimento a população brasileira e josefense.

Podemos concluir que é fundamental que o Estado atenda não apenas o interesse de determinados grupos econômicos privados, mas também o interesse dos trabalhadores que necessitam de uma vida digna

REFERÊNCIAS

- AGENTEIMOVEL. **Valor da metragem quadrada em São José/SC**. Disponível em: <https://www.agenteimovel.com.br/imoveis/a-venda/sc/sao-jose/#statistics> Acessado em 10 de junho de 2018.
- AM Construções. Site da construtora AM. Disponível em: <http://amconstrucoes.com.br/> Acessado em: 15 de novembro de 2019.
- BASTOS, José Messias. **Ensaio sobre Santa Catarina. A Pequena produção Mercantil Açoriana**. Florianópolis: Letras contemporâneas, 2000.
- BONDUKI, N. **Política habitacional e inclusão social no Brasil: revisão histórica e novas perspectivas no governo Lula**. Revista Eletrônica de Arquitetura e Urbanismo, São Paulo, n. 1, p. 70-104, 2008.
- BRASIL/ Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, Centro de Documentação e Disseminação de Informações **Base de informações do Censo Demográfico 2010: resultados da Sinopse por setor censitário**. Rio de Janeiro 2011.
- B3. Bolsa de Valores de São Paulo. Disponível em: http://www.b3.com.br/pt_br/ Acessado em: 20 de agosto de 2019
- CAMPOS, Édson Telê. **A Expansão Urbana na Região Metropolitana de Florianópolis e a Dinâmica da Indústria da Construção Civil**. Editora Insular. Florianópolis 2010.
- CAMPOS, Nazareno José de. **Terras Comuns na Ilha de Santa Catarina**. FCC Edições/Editora da UFSC. Florianópolis, 1991.
- COCCO, Rodrigo. **O transporte público e Mobilidade Urbana. Contradições entre políticas públicas e demandas por mobilidade na Região Metropolitana de Florianópolis – SC**. Tese apresentada ao Programa de Pós-graduação em Geografia. UFSC. Florianópolis 2016.
- CORRÊA, Lobato. **Interações Espaciais**. In. CASTRO, I. E. GOMES, P. C.; CORRÊA, R. L. (Org.) Explorações Geográficas. 3 ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 1997, p. 279-318.
- CORRÊA, Lobato. **Trajetórias Geográficas**. Bertrand. Rio de Janeiro, 1997.
- _____, Lobato. **O Espaço Urbano**. 4ª Ed. São Paulo, Editora Ática, 1989.
- _____, Lobato. **Segregação Residencial: Classes sociais e espaço urbano**. Capítulo do livro “A Cidade Contemporânea, Segregação Socioespacial” São Paulo, Contexto, 2013.

_____, Lobato. **Processos, Formas e Interações Espaciais**. R. Bras. Geogr., V.61, n.1, p. 127-134, jan./jun. Rio de Janeiro 2016.

FILHO, Walter Koerich (Executivo da WKoerich, filho de Walter Koerich e neto de Eugenio Raulino Koerich. **Entrevista II**. Entrevistador Tiago Duarte do Nascimento. Florianópolis/SC (2019). Arquivo 1.mp4 (54 min.) e arquivo II.mp4 (33 min.)

GELBCKE, Daniele Lima. **Abastecimento de alimentos orgânicos em circuitos de proximidade: o caso da Grande Florianópolis**. 2018. 367 p. Tese (Doutorado) - Universidade Federal de Santa Catarina, Centro de Filosofia e Ciências Humanas, Programa de Pós-Graduação em Geografia, Florianópolis, 2018

HILDEBRANDT, Margaux. **O Programa Minha Casa Minha Vida e as repercussões na dinâmica socioespacial e sua inserção no contexto urbano na área conurbada de Florianópolis**. Florianópolis. Dissertação de Mestrado, PGAU-Cidade, UFSC, 2014.

HILLESHEIM, Antônio. (Proprietário da AM Construções). **Entrevista III**. Entrevistador Tiago Duarte do Nascimento. São José/SC 2019. Arquivo .mp4 (55 min.)

IBGE, Sistema IBGE de Recuperação Automática. Disponível em: <https://sidra.ibge.gov.br/home/pnadct/brasil>. Acessado em: 10 jan. 2019.

J.A. URBANISMO. **Loteamento Nova Palhoça**. Disponível em: <http://jaurbanismo.com.br/empreendimentos/loteamento-nova-palhoca/>>. Acesso em: 10 de agosto de 2018.

JAPIASSÚ, Luana Andressa Teixeira; LINS, Regina Dulce Barbosa. **As diferentes formas de expansão urbana**. Revista Nacional de Gerenciamento de Cidades. São Paulo. v. 2, n 13, p.15-25. 2014

JARAMILLO, Samuel. **Hacia una teoría da la renta del suelo urbano**. Universidad de los Andes. Bogotá, 2009.

KGN. **História**. Disponível em: <https://www.kgn.com.br/kgn> Acessado em 10 de outubro de 2019.

Koerich. Site das lojas Koerich Gente Nossa. Disponível em: <https://www.koerich.com.br/> Acessado em: 10 de julho de 2019

KREDILIG. **História**. Disponível em: <https://www.kredilig.com.br/institucional> Acessado em 10 de dezembro de 2019.

KRETZER, Maria Teresa. (Arquiteta da Secretaria de Urbanismo em São José). **Entrevista I**. Entrevistador Tiago Duarte do Nascimento. São José/SC 2019. Arquivo .mp4 (48 min.) e arquivo .mp4 (45 min.)

KOWARIK, Lúcio. **A Espoliação Urbana**. São Paulo: Paz e Terra, 1975.

LAGO, Paulo Fernando. **Florianópolis: a polêmica urbana: crescimento e transformações, a questão metropolitana, problemas do crescimento**. Florianópolis: Fundação Franklin Cascaes, 1996. 312 p.

LECIONI, Sandra. **Metrópole, metropolização e regionalização**. Consequência Editora. Rio de Janeiro 2017.

_____, Sandra. **Observações Sobre O Conceito De Cidade E Urbano**. GEOUSP - Espaço e Tempo, São Paulo, Nº 24, pp. 109 - 123, 2008

LEFEBVRE, Henri. **A Produção do Espaço**. Trad. Doralice Barros Pereira e Sérgio Martins (do original: *La Production de l'espace*. 4^{ta} éd. Paris Éditions Anthropos, 2000) Primeira versão 2006.

LEFEBVRE, Henri. **A Revolução Urbana**. Editora UFMG, 2008.

_____, Henri. **O direito a Cidade**. Centauro, São Paulo 2011.

LOJKINE, Jean. **O estado capitalista e a questão urbana**. São Paulo: Martins Fontes, 1997.

MACHADO, Osni; GERLACH, Gilberto. **São José da Terra Firme**. São José: Clube de Cinema Nossa Senhora do Desterro, 2007.

MAMIGONIAN, Armen. **Industrialização de Santa Catarina**. Atlas de Santa Catarina, Florianópolis; Gaplan, 1987.

MARCHI, Marcio. **A produção contemporânea do espaço urbano e o direito à cidade: um estudo sobre a inserção do Programa Minha Casa Minha Vida na área conurbada de Florianópolis**. 2015. Dissertação de Mestrado. Universidade Federal de Santa Catarina, Centro de Filosofia e Ciências Humanas, Programa de Pós-Graduação em Geografia, Florianópolis, 2015.

MARX, Karl. **Contribuição à Crítica da Economia Política**. Trad. De Florestan Fernandes. 2^a ed. São Paulo, Expressão Popular, 2008

MARICATO, Ermínia. **O Impasse da Política Urbana no Brasil**. Editora Vozes. São Paulo 2012.

MIRANDA, Rogelio. **Habitação Popular & Favelas em Biguaçu Florianópolis Palhoça e São José**. Artigo, Florianópolis, 2001.

MARCON, Terezinha. **A trajetória dos processos de regionalização em Santa Catarina: escalas geográficas e atores sociais**. Tese de Doutorado – Programa de Pós-Graduação em Geografia – UFSC. Florianópolis, 2009.

MELAZZO, Everaldo. **Estratégias Fundiárias e Dinâmicas Imobiliárias do Capital financeirizado no Brasil**. Mercator, v.12, número especial (2) p.29-40. Fortaleza, 2013

MENDES, C. . **O edifício no jardim: um plano destruído: a verticalização de Maringá, 1992**. Tese (Doutorado em Geografia Humana)- Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, 1992.

MPSC, Ministério Público de Santa Catarina. Relatórios da promotoria de infância e juventude. Disponível em: <https://www.mpsc.mp.br/> Acessado em: 10 de agosto de 2019

MRV. Site da Construtora MRV. Disponível em: <https://www.mrv.com.br/> Acessado em: 15 de junho de 2019

NUNES, Eduardo. **O bairro Kobrasol como centralidade urbana do município de São José - SC**. Trabalho de conclusão de curso (graduação em geografia). Orientação: Profº Dr Nazareno José de Campos. Departamento de Geociências. Centro de Filosofia e Ciências Humanas. Universidade Federal de Santa Catarina. Florianópolis, 2015.

PELUSO JÚNIOR, Vitor Antônio. **Estudos de geografia urbana de Santa Catarina – Florianópolis, UFSC**. 1991.

PEREIRA, Fernando (Coordenador); PEREIRA, Alice; SZUCS, Carolina; PEREZ, Lino; SILVEIRA, Luís. **Características da habitação de interesse social na Região de Florianópolis: Desenvolvimento de indicadores para melhoria do setor**. In: Coletânea Habitare – Inserção. Urbana e Avaliação Pós-Ocupação (APO) da habitação de Interesse Social. Vol. 1. FAUUSP, 2002.

PLAMUS, Plano de Mobilidade Urbana Sustentável da Grande Florianópolis. Disponível em: <http://www.scc.sc.gov.br/index.php/suderf/arquivos> Acessado em: 10 de jan. de 2019

QUINTELA, Gustavo. (Sócio Diretor Geral da Srie Construtora e Incorporadora). **Entrevista III**. Entrevistador Tiago Duarte do Nascimento. Florianópolis/SC 2019. Arquivo .mp4 (48 min.)

RANGEL, Ignácio. **Introdução ao pensamento econômico brasileiro**. 2a edição. São Paulo: Bial, 1990, 134 pp

_____. **Intermediação Financeira e Crise**. Ensaio FEE, Porto Alegre, 6 (1):57-64, 1985

ROLNICK, Raquel. **Guerra dos Lugares**. Boitempo, São Paulo 2015.

ROYER, Luciana de O. **Financeirização da política habitacional: limites e perspectivas**. Tese Doutorado. São Paulo: USP / Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, 2009

SANTOS, Milton. **Sociedade e espaço: a formação social como teoria e como método**. Artigo publicado no Boletim Paulista de Geografia N 54, São Paulo, Hucitec, 1977.

SANTOS, Milton. **A urbanização Brasileira**. São Paulo, Hucitec, 1993.

_____. **Por uma economia política da cidade**. São Paulo, Hucitec, 1994.

_____. **Técnica, Espaço, Tempo. Globalização e Meio Técnico – Científico Informacional**. São Paulo, Hucitec, 1994.

_____. **A natureza do espaço: técnica e tempo, razão e emoção**. São Paulo, Hucitec, 1996.

_____. **Da Totalidade ao Lugar**. Editora da Universidade de São Paulo, São Paulo, 2002.

_____. **Espaço e Método**. Editora da Universidade de São Paulo, São Paulo, 2008.

SÃO JOSÉ. **Lei Ordinária nº 1604, de 17/05/1985**. FIXA OS OBJETIVOS, AS DIRETRIZES E AS ESTRATÉGIAS DO PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO. 1985

_____, **Plano Municipal de Habitação**. 2013. Disponível em:

https://www.saojose.sc.gov.br/images/uploads/geral/Plano_Municipal_de_Habita%C3%A7%C3%A3o.pdf Acessado em: 10/04/2018. 2013.

_____. **Plano Diretor de 2004**. Disponível em:

<https://www.saojose.sc.gov.br/index.php/sao-jose/plano-elaborado-em-2004> Acessado em: 06/11/2017.

_____. **Novo Plano Diretor de São José**. Disponível em:

<https://www.saojose.sc.gov.br/index.php/sao-jose/versao-preliminar-do-plano-diretor1> Acessado em: 02/02/2019

SHIMBO, LÚCIA. **Habitação social de mercado, a confluência entre Estado, empresas construtoras e capital financeiro**. Tese de doutorado em Geografia. Programa de pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo, Escola de Engenharia de São Carlos. Universidade de São Paulo, Junho 2010.

SHOPPING CONTINENTE. **Fachada do shopping**. Disponível em: <https://www.guiadasemana.com.br/florianopolis/compras/estabelecimento/continente-park-shopping>. Acessado em: 04 de junho de 2018.

SIDRA, IBGE. **Dados estatísticos**. Disponível em: <https://sidra.ibge.gov.br/home/ipp/brasil>, Acessado em: 04 de janeiro de 2020.

SILVA, Tatiana Cristina da. **Centro Histórico de São José (SC): Patrimônio e Memória Urbana**. Dissertação de Mestrado – Programa de Pós-Graduação em Geografia – UFSC. Florianópolis, 2006.

SILVEIRA, Márcio R., COCCO, Rodrigo. **Interações Espaciais, transporte público e estruturação do espaço urbano**. In Estudos Urbanos e Regionais V.12, N.1 / São Paulo 2010

SIMAS, Daniel. **Transformações no rural do município de São José-SC: uma construção histórica**. Trabalho de conclusão de curso (graduação em geografia).UFSC, 2010

_____. **DINÂMICA SOCIOESPACIAL DO MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ/SC: UMA ABORDAGEM GEOGRÁFICA**. Dissertação (mestrado em Geografia) – Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis. 2016.

SIMÕES, Eduardo. **Junho/2016: Laudo mostra que Dilma não participou de irregularidades**. EXAME, 06 de julho de 2019. Disponível em: <<https://exame.abril.com.br/brasil/laudo-mostra-que-dilma-nao-participou-de-irregularidades/>>. Acesso em 07 de julho de 2019.

SINGER, Paul. **Economia Política da Urbanização**. Brasiliense São Paulo, 1979.

SINGER, Paul **O uso do solo urbano na economia capitalista**. In: MARICATO, ERMINIA (Org.). **A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial**. São Paulo: Alfa-omega. 1979.

SILVA, Tatiana Cristina da. **Centro Histórico de São José (SC): Patrimônio e Memória Urbana**. Dissertação de Mestrado – Programa de Pós-Graduação em Geografia – UFSC. Florianópolis, 2006.

SOARES, Iaponan. **Estreito: vida e memória**. Artigo publicado na revista Memória de Florianópolis; v.1, 158p. Fundação Franklin, 1990.

SOMEKH, Nadia. **A(des)verticalização de São Paulo**. Dissertação (Mestrado), São Paulo: FAUUSP, 1987.

_____. **A cidade vertical e o urbanismo modernizador: São Paulo**. Studio Nobel/Fapesp, 1997 (Coleção Cidade Aberta).

SOMEKH, Nadia e GAGLIOTTI, Guilherme. **METRÓPOLE E VERTICALIZAÇÃO EM SÃO PAULO: EXCLUSÃO E DISPERSÃO**. Recife. Anais: Encontros Nacionais da ANPUR, ed. v. 15 (2013): Desenvolvimento, planejamento e governança – Recife. 2013.

SOUZA, M. A. A. (org.). **A identidade da metrópole: a verticalização de São Paulo**. São Paulo: EDUSP, 1994.

SOUZA, Marcelo Lopes de. **ABC do desenvolvimento urbano**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2 ed.; 2005.

SPOSITO, Maria E. **Segregação Socioespacial e Centralidade Urbana**. Capítulo do livro “A Cidade Contemporânea, Segregação Espacial” Editora Contexto. São Paulo, 2013.

_____. **Capitalismo e urbanização**. 3. ed. São Paulo: Contexto, 1991. P. 80

_____. **O centro e as formas de expressão da centralidade urbana.** Revista Geográfica, n.10, p.01-18. UNESP, Presidente Prudente, São Paulo, 1991.

SPÓSITO, M. E. B. O chão arranha o céu: a lógica da (re)produção monopolista da cidade. São Paulo. Tese (Doutorado em Geografia), FFLCH-USP, 1991

SPÓSITO, Maria E. **Centralidade intra-urbana. Conjuntura Prudente.** Número especial, p.49-59. GASPERR, FCT, UNESP, Presidente Prudente. São Paulo, 2002.

SONAE, Disponível em: <https://www.sonae.pt/pt/sonae/historia/> Acessado em 10 de setembro de 2019.

SUGAI, Maria Inês. **Segregação Silenciosa: investimentos públicos e distribuição sócio-espacial na área conurbada de Florianópolis.** Tese de Doutorado. São Paulo, 2002

_____. **Segregação silenciosa: investimentos públicos e dinâmica socioespacial na área conurbada de Florianópolis (1970-2000).** Florianópolis: Editora da UFSC, 2015.

SURDEF. Site da Superintendência de Desenvolvimento da Região Metropolitana da Grande Florianópolis. Disponível em: <http://www.scc.sc.gov.br/index.php/suderf/a-superintendencia> Acessado em: 19 de junho de 2018.

WKoerich. Site da WKoerich Imóveis. Disponível em: <https://www.wkoerichimoveis.com.br/> Acessado em: 10 de julho de 2019.