

**UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA CATARINA
CENTRO DE FILOSOFIA E CIÊNCIAS HUMANAS
DEPARTAMENTO DE GEOCIÊNCIAS
CURSO DE MESTRADO EM GEOGRAFIA**

**O PARQUE RESIDENCIAL KOBRA SOL NO PROCESSO DE EXPANSÃO URBANA
DE FLORIANÓPOLIS**

Fátima Regina da Silva Pereira

Orientadora: Prof^a. Dr.^a. Leila Christina Duarte Dias

DISSERTAÇÃO DE MESTRADO

Área de Concentração: DESENVOLVIMENTO REGIONAL E URBANO

Florianópolis - SC, Dezembro de 1999

PEREIRA, FÁTIMA Regina da Silva. O parque Residencial Kobrasol no processo de expansão urbana de Florianópolis. Florianópolis, 1999. 136p. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Curso de Pós-Graduação em Geografia, Universidade Federal de Santa Catarina.

Orientadora: Prof^ª. Dr.^ª. Leila Christina Duarte Dias

Defesa: 09/ 12/ 99

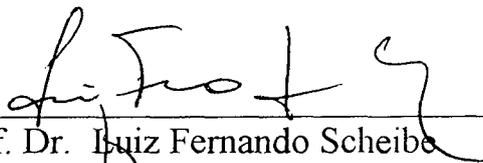
Análise do processo da produção do Loteamento Kobrasol, evidenciando a ação do Estado e do capital privado através da Kobrasol Empreendimentos Imobiliários Ltda., considerando o processo de urbanização de Florianópolis e São José, que originou a Área Conurbada de Florianópolis e destacando a inter-relação entre as empresas privadas e o poder público na valorização do empreendimento.

Palavras Chaves: papel do Estado, capital privado, política urbana, urbanização, conurbação

"O Parque Residencial Kobrasol no processo de expansão urbana de Florianópolis".

Fátima Regina da Silva Pereira

Dissertação submetida ao Curso de Mestrado em Geografia, área de concentração em Desenvolvimento Regional e Urbano, do Departamento de Geociências do Centro de Filosofia e Ciências Humanas da UFSC, em cumprimento aos requisitos necessários à obtenção do grau acadêmico de Mestre em Geografia.

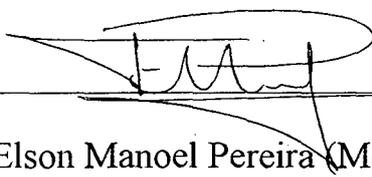


Prof. Dr. Luiz Fernando Scheibe
Coordenador do Programa de Pós-Graduação em Geografia

APROVADA PELA COMISSÃO EXAMINADORA EM: 09/12/1999



Dr^a. Leila Christina Duarte Dias (Orientadora-UFSC)



Dr. Elson Manoel Pereira (Membro-UFSC)



Dr. Paulo Fernando de Araújo Lago (Membro-UFSC)

Florianópolis - 1999

Para meu filho, Guilherme,
que nasceu entre o
segundo e o terceiro capítulo
desta dissertação

AGRADECIMENTOS

Agradeço à Prof^a. Dr.^a Leila Christina Dias, por sua orientação e por ter podido desfrutar, durante este processo, do seu profissionalismo, dedicação, paciência e senso crítico que me conduziram a concretização desta dissertação.

Ao professores do Departamento de Geociências, em especial ao Prof. Roberto Lobato Corrêa, pelas contribuições bibliográficas; Prof. Paulo Lago, Prof. Ivo Sostisso e Prof. Augusto Zeferino, pelas discussões, sugestões e estímulo que me ensejaram os contatos iniciais com o processo de pesquisa.

À minha amiga Prof^a. Vera Aparecida Sartini Moratta, pelo seu apoio nas discussões e nas correções preliminares.

A Ana Lúcia Oliveira Vilela, pela cessão do seu material bibliográfico que me permitiu levantar importantes dados utilizadas neste trabalho.

À Prof^a. Lia Leal, pela cuidadosa e qualificada contribuição na revisão dos textos.

À Universidade Federal de Santa Catarina, pelo seu apoio institucional e ao CNPq, pelo auxílio financeiro.

A Eliane Carin Hadlich pela elaboração dos mapas.

Ao meu esposo, pelo carinho e compreensão, e aos meus irmãos Luís Eugênio e Antônio Joaquim, pelo suporte técnico.

E, por último agradeço à minha mãe, que com sua simplicidade e sabedoria me incentivou e me apoiou em todos os momentos, possibilitando a realização de mais esta etapa da minha vida.

SUMÁRIO

Índice de Tabelas	vi
Índice de Figuras	vii
Resumo	viii
Abstract	ix
INTRODUÇÃO	10
CAPÍTULO 1 - O DESENVOLVIMENTO DA ÁREA CONURBADA DE FLORIANÓPOLIS	16
1.1 – A Expansão de Florianópolis em direção ao continente	17
1.2 – As Alterações em São José como consequência do crescimento de Florianópolis	33
1.3 – A Conurbação da Grande Florianópolis	43
1.4 – Caracterização da área em estudo	59
CAPÍTULO 2 – OS PRODUTORES DO ESPAÇO URBANO DO KOBRASOL	61
2.1 – As funções atribuídas ao Estado	63
2.1.1 – O Sistema Financeiro da Habitação	66
2.1.2 – A Influência da rede de transportes na alteração do espaço de São José	72
2.2 – As diversas funções acumuladas pela Kobrasol no espaço urbano do Kobrasol	77
CAPÍTULO 3 – REALIZAÇÃO E VALORIZAÇÃO DO SOLO URBANO NO KOBRASOL	90
3.1 – Natureza e a problemática das empresas do Grupo Kobrasol	91
3.2 – Formação do Loteamento Parque Residencial Kobrasol	96
3.3 – Valorização do empreendimento	103
CONSIDERAÇÕES FINAIS	115
PROCESSO DE PESQUISA	120
BIBLIOGRAFIA	123

LISTA DE TABELAS

Tabela 1	Área Conurbada de Florianópolis: população absoluta por município	55
Tabela 2	Área Conurbada de Florianópolis: média de crescimento populacional entre 1980-1991 por município	56
Tabela 3	Área Conurbada de Florianópolis: população urbana e rural por município de 1960 a 1996	57
Tabela 4	Área Conurbada de Florianópolis: participação percentual das populações urbana e rural, por município	58
Tabela 5	Kobrasol: número de estabelecimentos comerciais nas principais ruas e avenidas	108
Tabela 6	Kobrasol: distribuição das atividades comerciais que mais se destacaram em 1997, segundo a classificação do SEBRAE	108
Tabela 7	Avenida central do Kobrasol: distribuição de estabelecimentos comerciais por ramos de atividade	109
Tabela 8	Kobrasol: distribuição dos proprietários, funcionários e clientes do comércio, segundo local de residência	112

LISTA DE ILUSTRAÇÕES

Figura 01	Mapa de localização geográfica da área em estudo	12
Figura 02	Velho Mercado Público – 1900	19
Figura 03	Praça XV de Novembro – 1900	19
Figura 04	Florianópolis antes de 1925	21
Figura 05	Construção da Ponte Hercílio Luz – 1925	22
Figura 06	Ponte Hercílio Luz – 1926	23
Figura 07	Ponte Hercílio Luz – 1926	24
Figura 08	Vista geral de Florianópolis – 1926	25
Figura 09	Ponte Hercílio Luz e Ilha de Santa Catarina na década de sessenta	27
Figura 10	Ligação Continente-Ilha de Santa Catarina, na década de sessenta	27
Figura 11	Mapa da evolução do plano urbano de Florianópolis - 1950	29
Figura 12	Mapa da evolução do plano urbano de Florianópolis - 1970	29
Figura 13	Mapa dos limites distritais e zonas rural e urbana de São José - 1998	34
Figura 14	Centro Histórico de São José na década de sessenta	35
Figura 15	Centro Histórico de São José – 1998	36
Figura 16	Teatro Adolpho Melo - 1998	36
Figura 17	Praça Hercílio Luz - 1998	37
Figura 18	Praça Arnaldo de Souza - 1998	37
Figura 19	Panorama geral das Praças e do Centro Histórico de São José - 1998	38
Figura 20	Casa da Câmara e Cadeia (atual Secretaria de Finanças) - 1998	38
Figura 21	Solar da Guarda Nacional (atual Museu e Biblioteca Pública) - 1998	39
Figura 22	Casarão dos Gerlach (atual Câmara Municipal) - 1998	39
Figura 23	Mapa das linhas fundamentais do plano urbano da conurbação	49
Figura 24	Mapa esquemático da conurbação – 1980	51
Figura 25	Conurbação entre Florianópolis e São José, destacando o canal Araújo entre os dois municípios - 1998.	52
Figura 26	Conurbação entre Florianópolis e São José - 1998	52
Figura 27	Visão panorâmica de Florianópolis e São José - 1998	53
Figura 28	Organograma da Kobrasol empreendimentos Imobiliários Ltda.	80
Figura 29	Divulgação da Terral – 1977	81
Figura 30	Propaganda incentivando a compra de apartamentos - 1977	82
Figura 31	Divulgação dos nomes que formavam a Empresa Kobrasol - 1978	82
Figura 32	Apresentação do Parque Residencial Kobrasol - 1978	83
Figura 33	Divulgação da atuação da Empresa Kobrasol - 1978	84
Figura 34	Sócios da Kobrasol - 1978	85
Figura 35	Primeiro anúncio de vendas de apartamentos no Kobrasol vinculados em jornal – 1978	85
Figura 36	Mapa do loteamento Parque Residencial Kobrasol	99
Figura 37	Loteamento Kobrasol – 1998	107

RESUMO

Este trabalho aborda a produção do Loteamento Parque Residencial Kobrasol, localizado na área Conurbada de Florianópolis, na década de setenta, evidenciando que sua criação só se tornou viável porque está diretamente vinculado à expansão urbana de Florianópolis. Desenvolvido a partir da junção de capital de três empresas privadas, transformou-se em um dos bairros mais importantes da área em estudo, revelando principalmente a existência de dois agentes que participaram diretamente, num tempo histórico, deste processo de apropriação do espaço urbano: o Estado a Kobrasol Empreendimentos Imobiliários Ltda. Neste aspecto, o conteúdo complexo pelo qual a urbanização desta área vem se realizando, levou-nos a considerar duas importantes variáveis: a primeira remete ao processo de urbanização de Florianópolis e São José, que originou a área Conurbada de Florianópolis; a Segunda destaca a inter-relação entre as empresas privadas e o poder público na valorização do empreendimento.

ABSTRACT

This work approaches the production of Kobrasol Residential Park Allotment, placed in a Conurbation Area in Florianópolis, in the 70's decade, showing that the creation of this allotment has just become viable because it is directly linked to Florianópolis urban expansion. It was developed from the junction of three private enterprise support, that transformed in one of the most important neighborhood of the area to be studied, reveling mainly the existence of two agents that participated directly in a historical time of this urban space appropriation process: the State and Kobrasol Empreendimentos Ltda. In this way, the complex content by which the urbanization of this area has been happening, it was regarded two important variables: the first take us to Florianópolis and São José urbanization process that formed Florianópolis Conurbation Area and the second one highlights the inter-relation between private enterprises and public power in the enterprises valorization.

INTRODUÇÃO

A proposta do presente trabalho é o estudo e a identificação dos agentes econômicos que produziram determinado espaço urbano, mais especificamente aqueles que se apropriaram da renda do solo. Para isso escolhemos o Loteamento Parque Residencial Kobrasol, como representação particular da expansão urbana de Florianópolis em direção ao continente, submetido ao processo de urbanização brasileira na década de setenta.

Planejado e desenvolvido pela iniciativa privada, esse loteamento transformou-se em bairro que se destaca na Grande Florianópolis pelo seu crescimento econômico e populacional. (Fig. 1) Nesse sentido, ao buscarmos entender a lógica da ação conjunta de frações do capital na produção desse espaço, procuramos demonstrar principalmente a influência do capital privado e a ação do Estado na formação do solo urbano, juntamente com o processo de conurbação entre Florianópolis e São José.

Para isso, consideramos o espaço urbano do Kobrasol como um produto das relações historicamente determinadas entre sociedades e meio-circundante, onde o processo de produção do espaço é ao mesmo tempo histórico e social expressando a cada passo de sua trajetória as determinações sociais presentes. Em outras palavras, e concordando com Abreu, estão nele incorporadas cada momento, as relações de classe então vigentes na sociedade, os conflitos de

interesse e de objetivos daqueles que a constituem, e os diversos valores que estruturaram a sua cultura.¹

Nesta perspectiva, a cidade é a resultante, inacabada e em transformação, de intervenções reguladas por diferentes sistemas de valores sociais e econômicos. Cada sistema determinado que caracteriza um modo de produção definido é responsável pelo ordenamento e pela apropriação, ou seja, pela produção do espaço urbano em sua época.

Para Corrêa “o espaço urbano capitalista, fragmentado, articulado, reflexo, condicionante social, cheio de símbolos e campo de lutas” se apresenta como um produto social, resultado de ações acumuladas no tempo e promovidas por agentes sociais concretos que produzem e consomem espaço.²

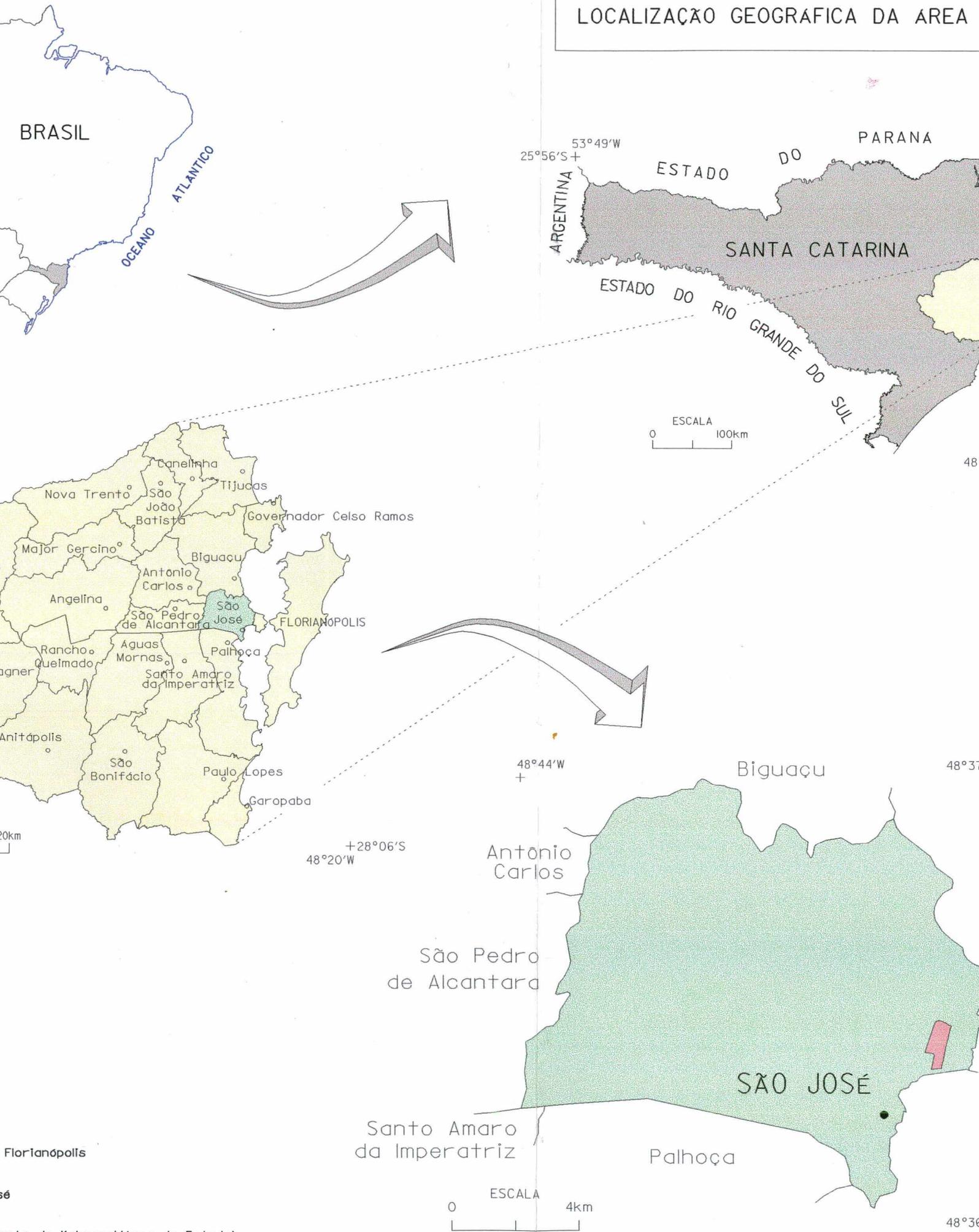
No modo de produção capitalista, a cidade surge como local de reprodução dos meios de produção, local de reprodução da força de trabalho e, também, fator de acumulação de capital.

O desenvolvimento do capitalismo interfere no desenvolvimento da produção espacial tornando-a diferenciada e antagônica.

Embora apresente uma aparente desordem, a produção do espaço urbano, ocorre a partir da lógica do modo de produção dominante. Ao espaço são adicionados infra-estrutura e sistema viário, equipamentos que, compõem o valor da terra. A ocupação do espaço urbano é regulada por este valor, principal elemento mediador de sua apropriação.

¹ Maurício de Almeida Abreu. **Estudo geográfico da cidade no Brasil: evolução e avaliação.** 1989.

LOCALIZAÇÃO GEOGRAFICA DA AREA



A apropriação diferencial pelos agentes sociais do espaço urbano demonstra que a cidade, no modo de produção capitalista, torna-se mercadoria.

Sendo assim, para podermos compreender a formação do Kobrasol e, conseqüentemente, conhecer as transformações do espaço regional, torna-se necessário também apreendermos as relações estabelecidas entre os agentes transformadores do espaço urbano e a valorização da terra urbana, no processo de crescimento da cidade.

Portanto, empreender a tarefa de analisar o papel urbano do Kobrasol implica a necessidade de inseri-lo num contexto maior, a necessidade de se ter um quadro de relações que transcendam o espaço do loteamento e do município. De fato, se considerarmos apenas o lugar como se ele tudo explicasse por si mesmo, cairíamos numa análise ideográfica. É preciso levar em conta a história dos objetos sobre os quais se dão as ações humanas; é preciso apreender os objetos e as relações como um todo, de modo a não se perder em uma descrição empirista e ideológica que se esgota na ilusão de aparências únicas.³

A operacionalização desta pesquisa nos impôs, além da revisão bibliográfica inicial dos referenciais teóricos mais adequados a nos auxiliar no entendimento e na apreensão desse processo, também a consulta às obras existentes sobre a urbanização de Florianópolis e São José.

O nosso desconhecimento inicial do desenvolvimento histórico dos processos de expansão urbana de Florianópolis e sua conurbação impôs-nos consultar jornais locais que nos possibilitaram colher dados preciosos sobre o objeto de estudo. Com esta mesma intenção, valemo-nos também de algumas

³ Milton Santos. **Metamorfose do espaço habitado**. 1988.

entrevistas realizadas principalmente com os sócios da Empresa Kobrasol que investiram no loteamento. Dada a dificuldade para obter informações de um dos sócios, optamos por colher dados de terceiros, o que infelizmente pouco nos acrescentou.

Em relação ao processo de desenvolvimento do loteamento Kobrasol, além da realização das entrevistas e da aplicação de um questionário que objetivava o levantamento de dados a respeito do local de residência das pessoas envolvidas com o comércio local, utilizamos também os dados disponibilizados pelo Departamento de Fiscalização de Tributos da Prefeitura Municipal de São José.

O detalhamento do processo da operacionalização desta pesquisa, inclusive das entrevistas e pesquisa de campo, encontra-se melhor explicitado no final deste trabalho, recebendo a denominação de “procedimentos da pesquisa”.

A seguir apresentamos o conteúdo dos capítulos que formam esta dissertação.

No primeiro capítulo buscamos resgatar as variáveis históricas mais significativas para o nosso entendimento no desenvolvimento inicial dos municípios de Florianópolis e São José, que resultou na conurbação entre eles. Analisamos esse processo até a década de setenta, pois foi a partir daí que começou o processo de permuta das terras do aeroclube com a empresa Cassol. Procuramos também descrever a área em estudo, possibilitando uma identificação do local pesquisado.

No segundo capítulo procuramos identificar e analisar a ação dos principais agentes que participaram da produção e da apropriação de um espaço urbano que resultou no Loteamento Kobrasol. Nosso objetivo aqui, além de

caracterizar a ação desses agentes, foi também de demonstrar suas relações na concretização do Kobrasol.

No terceiro capítulo buscamos descrever a origem das empresas que formavam o grupo Kobrasol através das suas atuações no mercado catarinense, no período que antecedeu a criação do empreendimento até o momento em que se uniram para formar a Empresa Kobrasol de Empreendimentos Imobiliários Ltda. bem como as estratégias utilizadas para valorizar o loteamento. Procuramos também descrever todo o processo histórico de formação e desenvolvimento do nosso objeto de estudo.

CAPÍTULO 1

O DESENVOLVIMENTO DA ÁREA CONURBADA DE FLORIANÓPOLIS

- 1.1 . A expansão de Florianópolis em direção ao continente
- 1.2 . As alterações em São José como consequência do crescimento de Florianópolis.
- 1.3 . A conurbação da Grande Florianópolis
- 1.4 . Caracterização da área em estudo

O DESENVOLVIMENTO DA ÁREA CONURBADA DE FLORIANÓPOLIS

A proposta deste primeiro capítulo é discorrer sobre o processo da expansão urbana do Município de Florianópolis e sua conurbação⁴ com o Município de São José, nas últimas décadas do século vinte. Para tanto, procuramos elaborar um referencial histórico até os anos setenta, a fim de resgatar este processo da organização espacial, por ser a partir desse período que começaram as negociações para a criação do bairro mais importante de São José, o Kobrasol.

Nesse sentido, foi preciso reconstituir as relações históricas mais significativas, evidenciando também o processo evolutivo da formação do Aglomerado Urbano de Florianópolis, com destaque especial para a conurbação existente entre estes dois municípios vizinhos, o que servirá de embasamento para o entendimento do processo em estudo.

1.1 - A expansão de Florianópolis em direção ao continente

O primeiro aspecto a considerado para a construção desse quadro referencial diz respeito à origem e ao processo histórico do crescimento urbano de Florianópolis, contribuindo para sua expansão e para o desenvolvimento dos municípios vizinhos, principalmente o de São José.

⁴ Entende-se por conurbação a "reunião de várias cidades, originariamente distintas", segundo R. Brunet, R Ferras, H. Théry. **Les Mots de La Géographie. Dictionnaire critique.** Reclus. Les Documentation Française, Montpellier. Paris, 1993, 520 p. citação 127. No decorrer deste capítulo, trabalharemos mais com este termo.

A proximidade da Ilha de Santa Catarina com a porção continental que se estende à sua frente define duas grandes baías de águas calmas. A pouca distância desse local foi fundado o núcleo histórico de Florianópolis.

Partindo de sua fundação, podemos caracterizar Florianópolis como cidade político administrativa. Seu espaço urbano, no início do nosso século, estava limitado às proximidades do porto, expandindo-se posteriormente em direção aos morros colinosos e ao sopé das encostas. O comércio foi desenvolvido nos arredores do Trapiche Municipal de Florianópolis, facilitado pelas embarcações vindas de longa distância⁵ e do continente (São José, Palhoça, Biguaçu, Estreito).⁶ (Fig. 2 e 3).

⁵ Paulo Lago afirma que Florianópolis só se articulava com outras áreas litorâneas através da navegação costeira. Paulo Fernando Lago. **Santa Catarina: dimensões e perspectivas**. 1978, p.322.

⁶ O distrito de Estreito originalmente pertenceu ao município de São José até primeiro de janeiro de 1944, quando passou a pertencer ao perímetro urbano do município de Florianópolis. Localizado em frente à Ilha de Santa Catarina, tem como base de seu crescimento o grande contingente de funcionários empregados e operários que realizam o movimento pendular Estreito - Ilha.

FIGURA 2 - Foto do velho Mercado Público, na Praça Barão da Laguna em 1900, hoje Praça XV de Novembro, vendo-se embarcações que traziam produtos a serem comercializados na cidade de Desterro.



Fonte: Acervo fotográfico do Instituto Histórico e Geográfico de Santa Catarina

FIGURA 3 - Foto da Praça XV de Novembro na sua parte sul, em 1900, já ajardinada e onde se ergueu a estátua do Coronel Fernando Machado.



Fonte: Acervo fotográfico do Instituto Histórico e Geográfico de Santa Catarina

A atividade portuária exercida por Florianópolis fortalecia sua função administrativa, as instituições de defesa, culturais e financeiras. Paralelamente à

atividade de importação e exportação dos produtos da região através do porto, a população crescia, ampliava o funcionalismo público e dinamizava o mercado interno.⁷

Navios que seguiam do Atlântico para o Pacífico tinham em Desterro (antigo nome de Florianópolis) parada quase obrigatória, que deixou de existir com a abertura do Canal do Panamá em 1914, na América Central.⁸ Tal fato, associado ao avanço da navegação a vapor, ao desenvolvimento dos motores movidos a derivados de petróleo e ao desenvolvimento das embarcações cargueiras de maior porte, deflagrou nas atividades portuárias um processo de declínio.⁹ À medida que aumentava a crise portuária associada com a estagnação da agricultura, a base socioeconômica da Ilha era alterada.¹⁰ (Fig. 4)

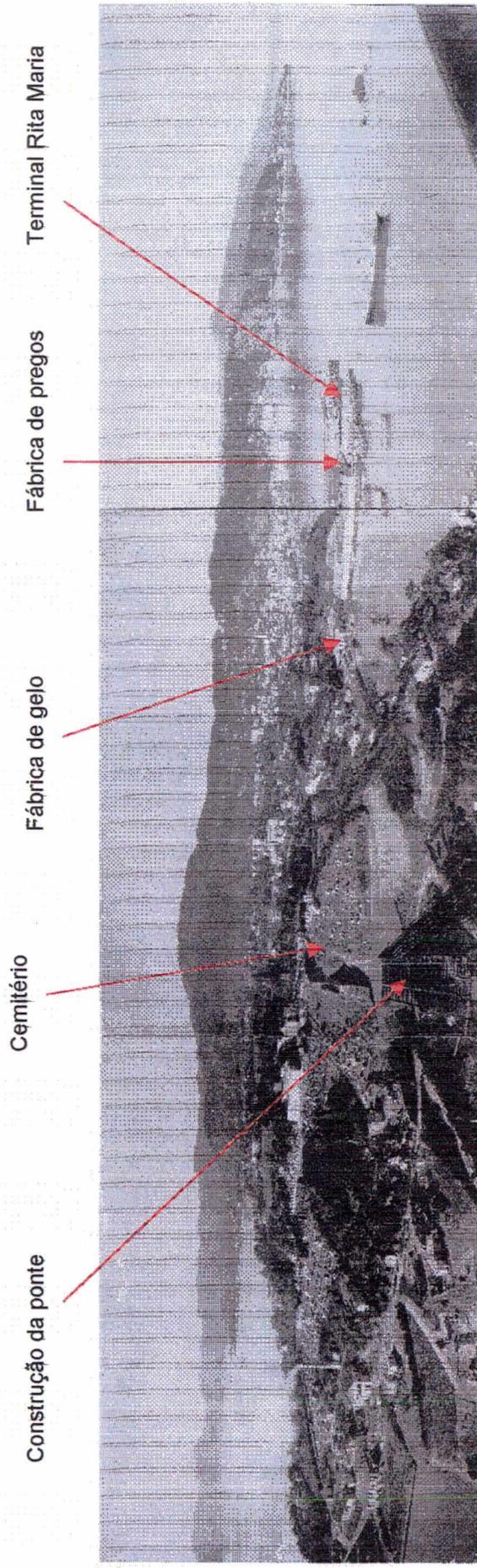
⁷ Nelson Popini Vaz. **O centro histórico de Florianópolis**. 1991, p.34.

⁸ CENTRO DE ESTUDOS CULTURA E CIDADANIA. **Uma cidade numa ilha: relatório sobre os problemas sócio-ambientais da Ilha de Santa Catarina**. 1997, p.208.

⁹ *Ibidem*. p.57-58.

¹⁰ *Idem*.

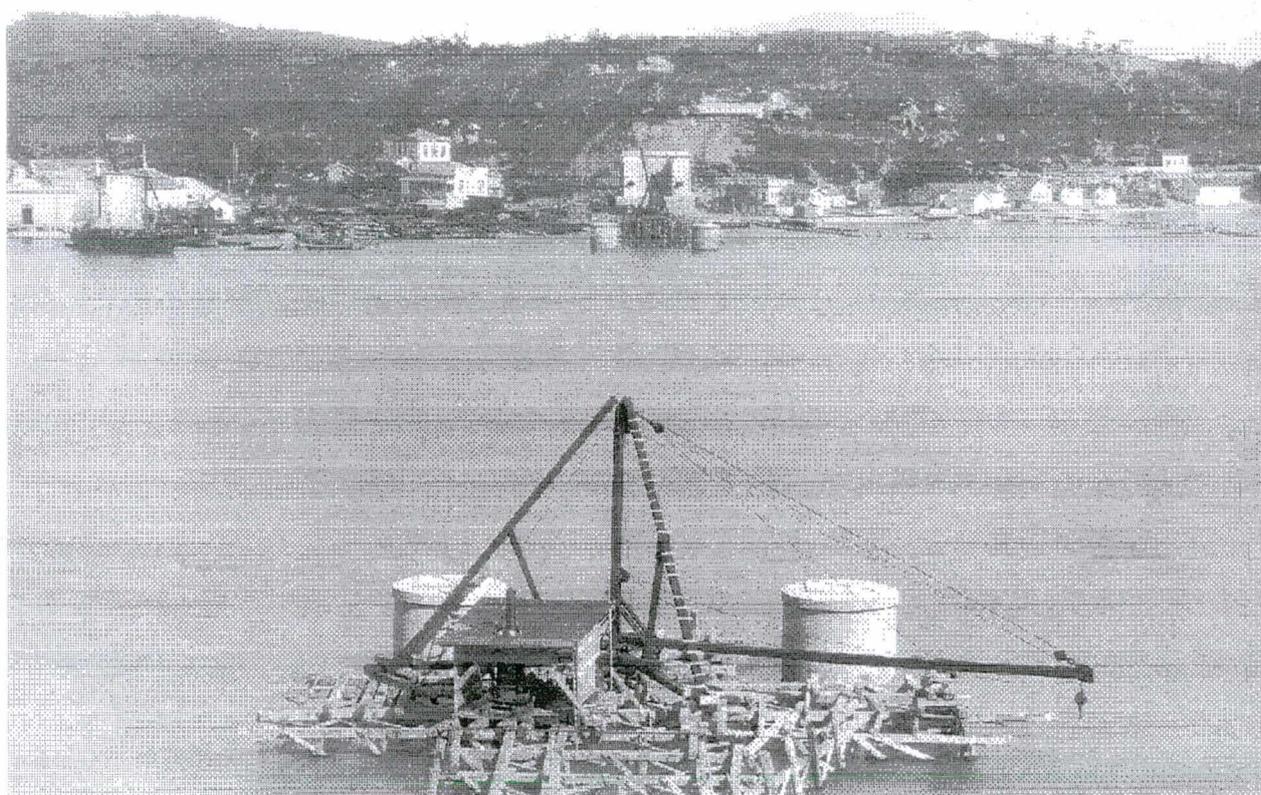
FIGURA 4 - Foto de Florianópolis antes de 1925, vendo-se em primeiro plano a Ponte Hercílio Luz, em construção. E segundo plano, o cemitério Municipal. À direita, a chaminé do forno do lixo e à esquerda, a Fábrica de Pregos e de Gelo da Firma Hoepcke, com seu trapiche, onde tempos hoje o Supermercado Imperatriz.



Fonte: Acervo fotográfico do Instituto Histórico e Geográfico de Santa Catarina

A inauguração da Ponte Hercílio Luz, em 1926, diminuiu significativamente o trânsito de balsas e lanchas pelo canal de ligação entre a Ilha e o Continente e entre a Ilha e os portos vizinhos de São José, Palhoça e Biguaçu.¹¹ (Fig. 5,6,7, e 8).

FIGURA 5 - Foto da construção da Ponte Hercílio Luz, em 1925. Em segundo plano, à esquerda, temos o Porto do Estreito e a Fábrica de Gelo

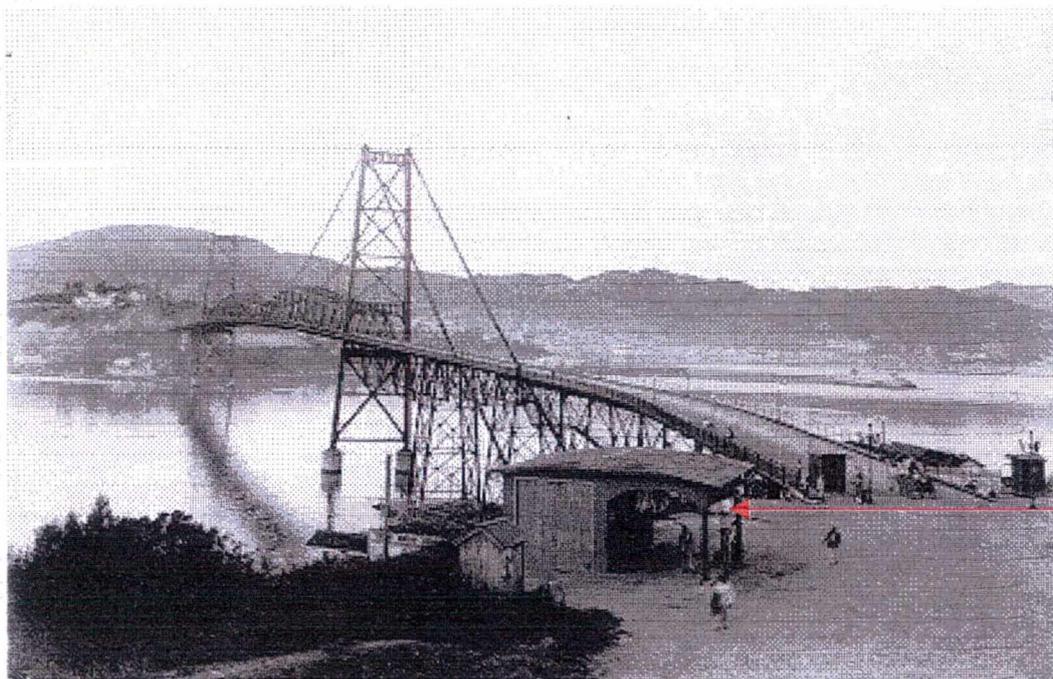


Fonte: Acervo fotográfico do Instituto Histórico e Geográfico de Santa Catarina

¹¹Ibidem. p.58.

FIGURA 6 - Foto da Ponte Hercílio Luz em 1926.

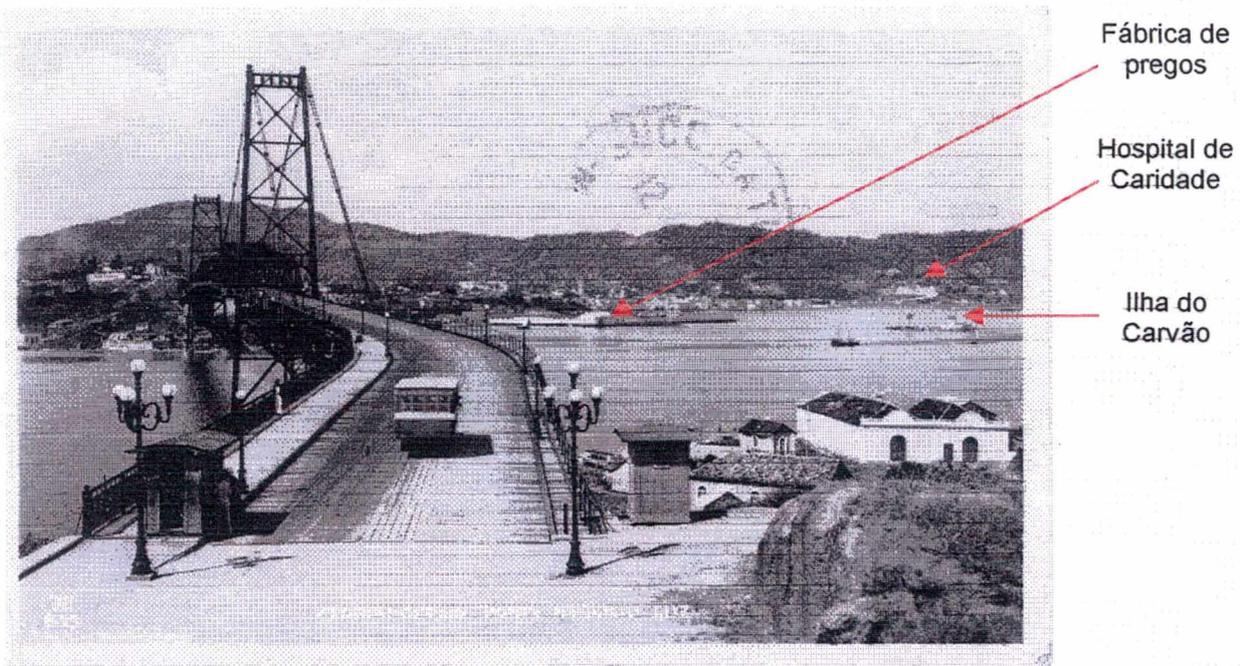
Em primeiro plano, no centro, o posto de arrecadação do pedágio para pedestres no continente.



Posto do
pedágio

Fonte: Acervo fotográfico do Instituto Histórico e Geográfico de Santa Catarina

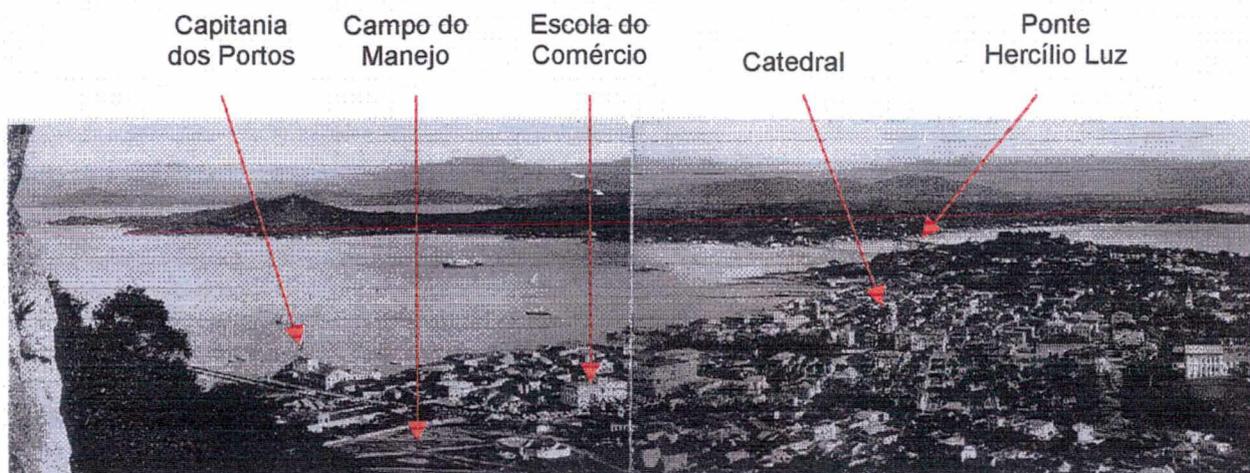
FIGURA 7- Foto da Ponte Hercílio Luz em 1926 vista do continente.
Em segundo plano do centro para a direita temos a Fábrica de Pregos Hoepcke, o Hospital de Caridade e a Ilha do Carvão no meio da baía, a Ilha do Carvão. Esta ilha desapareceu com o aterro da baía sul em 1972, ao servir de apoio à construção da Ponte Colombo Salles.



Fonte: Acervo fotográfico do Instituto Histórico e Geográfico de Santa Catarina

FIGURA 8 - Foto da vista geral de Florianópolis em 1926.

Destacamos à esquerda a Capitania dos Portos, o Campo do Manejo (hoje o Instituto Estadual de Educação). Em segundo plano à direita a ponte Hercílio Luz.



Fonte: Acervo fotográfico do Instituto Histórico e Geográfico de Santa Catarina

O transporte rodoviário vai aos poucos substituindo o transporte marítimo e de cabotagem, facilitando a chegada a Florianópolis de diversas mercadorias dos vales catarinenses, dos estados do Rio Grande do Sul, Paraná e São Paulo.¹² De porto intermediário, exportador e importador, a capital transformava-se em cidade apenas consumidora de produtos vindos por via terrestre, reorientando o circuito econômico e regional.¹³ Para reforçar essa afirmação, resgatamos trecho do Centro de Estudos Cultura e Cidadania:

“As ligações com o mercado nacional passaram a ser estabelecidas através de rodovias, diretamente ligadas aos centros produtores do interior do Estado, e a manutenção de Florianópolis passou a se dar basicamente graças ao crescimento do setor público, pela injeção de recursos federais e estaduais e pela pequena produção agrícola e industrial.”¹⁴

¹² Dijanira Maria Martins de Andrade. **Hercílio Luz, uma ponte integrando Santa Catarina**. 1981, p. 128.

¹³ FUNDAÇÃO FRANKLIN CASCAES. **Florianópolis, uma síntese histórica**. 1995, p.36.

¹⁴ CENTRO DE ESTUDOS CULTURA E CIDADANIA. Op.cit. 1997, p.102.

Então, a urbanização de Florianópolis vai ampliando-se em direção ao continente, reforçando o contato com o interior do Estado.¹⁵ O fluxo acontecia quase exclusivamente em razão do grande número de pessoas empregadas no comércio, no funcionalismo público e de operários que trabalhavam em Florianópolis.¹⁶

Com o desenvolvimento das rodovias originárias na Ponte, melhorando o sistema viário, de transporte coletivo e de outras obras infra-estruturais, as comunidades do Estreito, Barreiros, São José, Palhoça e Biguaçu vão, aos poucos, transformando-se em eixos de expansão urbana, como observa Paulo Lago:

“ Na medida em que os núcleos populacionais eram implantados e cresciam, as articulações tenderam à opção viária terrestre, acompanhando a linha da costa ou interiorizando-se ao longo dos vales da vertente atlântica. A parte continental da cidade, o ‘Estreito’, tornava-se mais o espaço de passagem de fluxo, os quais deixariam seus resultados expressos pelo aumento de equipamentos e de residências.”¹⁷

Como resultado, aumenta a possibilidade de residir nos lugares mais distantes do centro florianopolitano, afastados do local de trabalho, como nos bairros de Coqueiros, Itaguaçu, Bom Abrigo, Capoeiras e Estreito¹⁸, e também nos bairros de Barreiros e Campinas pertencente a São José, município vizinho da capital. (Fig. 9 e 10)

¹⁵ Paulo Fernando Lago. **A Polêmica urbana**. 1996, p.33.

¹⁶ **Jornal Diário Catarinense**. Florianópolis, origens e destino de uma cidade à beira-mar.1996. p. 12.

¹⁷ Paulo Fernando Lago. **Santa Catarina: Dimensões e perspectivas**. 1978, p. 322.

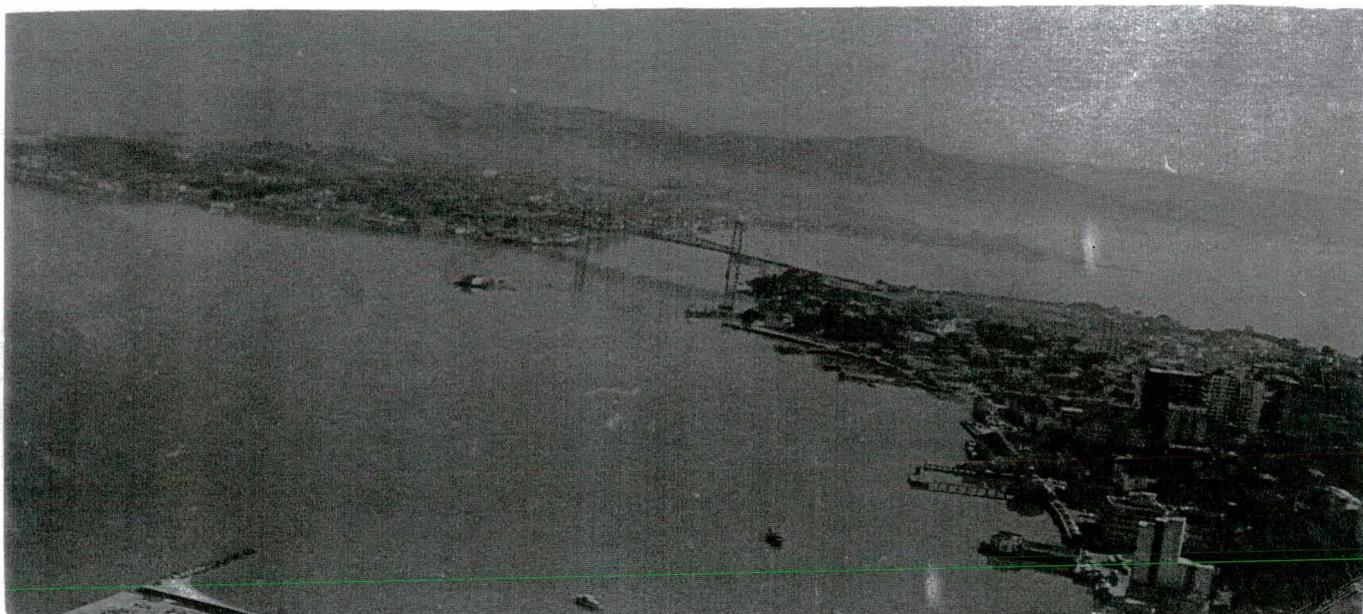
¹⁸ Coqueiros, Itaguaçu, Bom Abrigo, Capoeiras e Estreito são bairros pertencentes ao município de Florianópolis, localizados na porção continental, próximo à ligação Ilha-Continente.

FIGURA 9 - Foto da Ponte Hercílio Luz e da Ilha de Santa Catarina, a década de sessenta



Fonte: Acervo fotográfico do Instituto Catarinense de Estudos e Pesquisas Integradas

FIGURA 10 - Foto Ligação Continente-Ilha de Santa Catarina, na década de sessenta.



Fonte: Acervo fotográfico do Instituto Catarinense de Estudos e Pesquisas Integradas

Assim podemos dizer que

"o término da construção da Ponte Hercílio Luz foi o início da valorização do Estreito. A partir daí, (...) tanto a Ilha quanto o Estreito experimentavam expansão do sítio de modo já mais uniforme.

A Ilha continuou, entretanto, mais avidamente procurada, pois a implantação de serviços terciários forçava o adensamento das residências e lojas comerciais, e o Estreito permanecia à margem de obras de urbanização que, inexistindo, afugentavam moradores de classes mais elevadas."¹⁹

Todavia, não podemos deixar de refletir sobre o processo de urbanização sem considerarmos o êxodo rural que atingiu grande parte das cidades brasileiras nos anos cinquenta, inclusive no Aglomerado Urbano de Florianópolis.²⁰ A partir desse momento, a capital do Estado começava a adquirir características de cidade basicamente burocrática.

Na década seguinte, o governo brasileiro impulsiona o desenvolvimento da economia nacional através da liberação de créditos e do aproveitamento da capacidade industrial ociosa, resultando no crescimento dos investimentos e do consumo²¹. O período de 1968 a 1973 foi conhecido como o "milagre brasileiro", quando o país teve rápido e intenso crescimento econômico, com grandes investimentos oriundos, na maioria do capital estrangeiro,²² e quando o processo de urbanização se acelerou em todo o país. (Fig. 11 e 12)

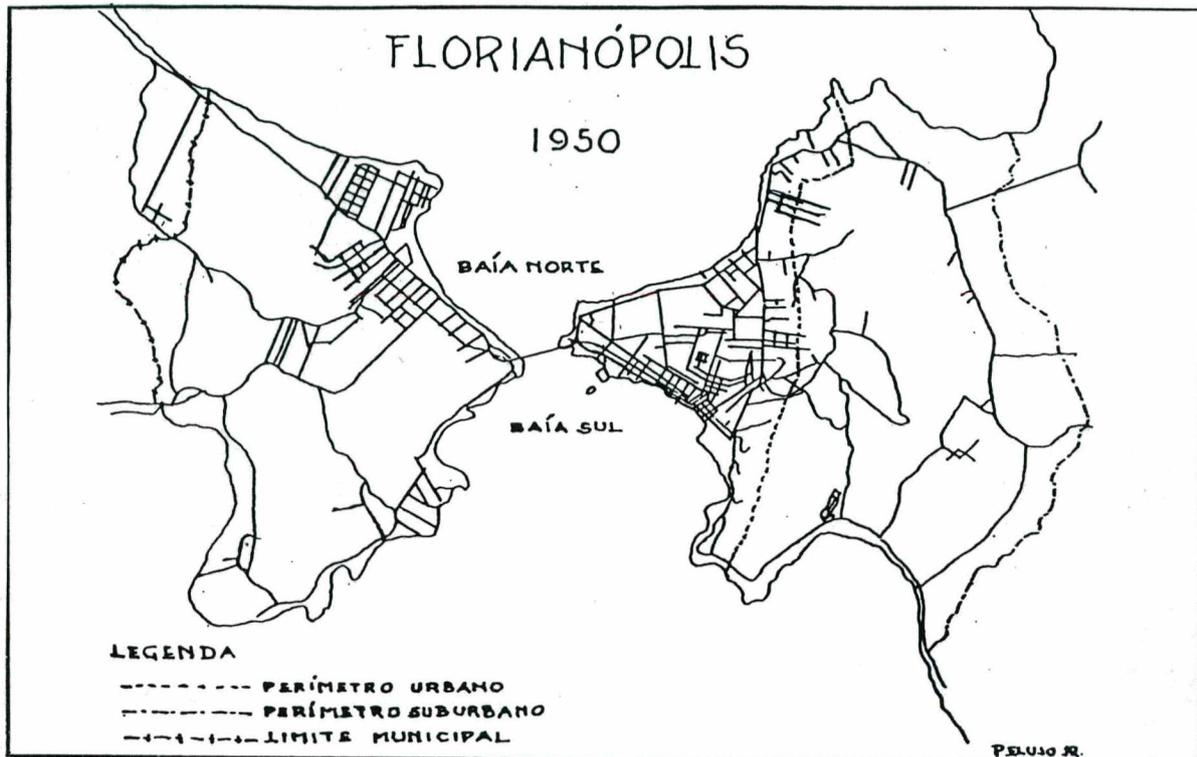
¹⁹ Paulo Fernando Lago. **Santa Catarina: a terra, o homem e a economia**. Florianópolis. UFSC, 1968. p.173.

²⁰ CENTRO DE ESTUDOS CULTURA E CIDADANIA. Op.cit., 1997, p. 58.

²¹ Francisco M. P. Teixeira e Maria Elizabeth Totini. **História econômica e administrativa do Brasil**. 1989. p. 218-229.

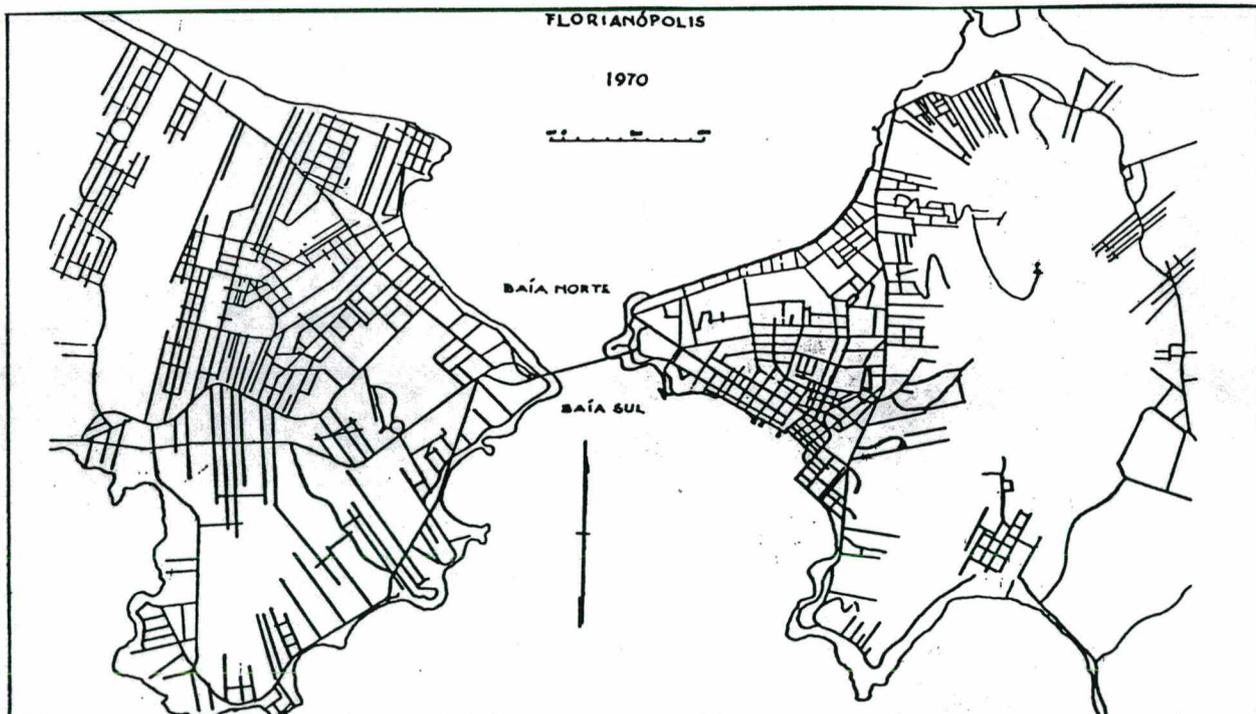
²² Idem.

FIGURA 11 - Mapa da evolução do plano urbano de Florianópolis - 1950



Fonte: Victor Antônio Peluso Júnior. Estudos de Geografia urbana de Santa Catarina. 1991. p.352.

FIGURA 12 - Mapa da evolução do plano urbano de Florianópolis - 1970



Fonte: Victor Antônio Peluso Júnior. Estudos de Geografia urbana de Santa Catarina. 1991. p.353.

A empresa estatal, o grande capital nacional e o capital estrangeiro foram a base de sustentação desse período econômico brasileiro, tendo como carro chefe o desenvolvimento da indústria.²³ A expansão industrial e a elevação do consumo das classes de renda alta estimularam as atividades comerciais, diversificando-as e concentrando-as em supermercados e shopping-centers. Tiveram igualmente uma grande expansão os bancos, serviços e infra-estruturas, como a energia, os transportes e as comunicações.²⁴

“Neste processo, no qual a cidade compartilhou com o país violentas transformações, a população urbana teve seu crescimento acelerado pelas correntes migratórias de populações pobres e de funcionários de nível médio e suas famílias, em função da ampliação do setor público. Esse crescimento deu-se, principalmente a partir da década de setenta, afetando sensivelmente os municípios vizinhos a Florianópolis. (...) E Florianópolis só veio a crescer pela ampliação da sua condição de capital e centro político administrativo, obtendo com isso o privilégio e a prioridade na instalação de serviços públicos, principalmente nas áreas de saúde e educação.”²⁵

A função de ensino superior se expande em Florianópolis, através da implantação progressiva da Universidade Federal de Santa Catarina, entre as décadas de sessenta e setenta. Nessa nova fase de desenvolvimento, Florianópolis passa a atrair grande contingente de estudantes, professores e profissionais com empregos e funções econômicas diretas e indiretas.

Também nesse período, surgem novas facilidades de contato com o interior do Estado e com o restante do país através da expansão da BR-101. O fluxo

²³ “ De 1970 a 1973, a indústria de transformação cresceu acima de 14% ao ano e a indústria de bens duráveis (especialmente de eletrodomésticos e automóveis) teve um crescimento superior a 25% ao ano. Crescimento igualmente acelerado e expressivo tiveram as indústrias de máquinas e equipamentos (bens de produção) e toda a indústria de base. Até mesmo a produção industrial de bens de consumo mais populares, como roupas e alimentos teve um bom crescimento, ainda que em níveis inferiores.” Francisco M. P. Teixeira e Maria Elizabeth Totini. **História econômica e administrativa do Brasil**. 1989. p.218.

²⁴ Para saber mais sobre o “milagre econômico brasileiro” ver: Paul Singer. **A crise do milagre: interpretação crítica da economia brasileira**. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1985. p. 15-76 e Celso Furtado. **O mito do desenvolvimento econômico**. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1974. p.95-109.

turístico aumenta e o setor terciário prospera quantitativa e qualitativamente, principalmente com a interligação de toda a faixa litorânea catarinense.²⁶ Como resultado, as funções culturais aumentam e diversificam-se, estimulando a indústria da construção civil com o comércio de produtos inerentes, ao mesmo tempo que o governo passa a oferecer facilidades creditícias ao mercado imobiliário. Multiplicam-se as áreas loteadas, os bairros residenciais, os prédios de apartamentos, as empresas e o comércio.

Florianópolis vai gradualmente modificando sua forma provinciana, influenciada pelas funções administrativas, vivendo sob o “arranjo e rearranjo de locais para a expansão das repartições públicas.”²⁷ Os processos de êxodo rural e de expulsão de outras cidades, aliados às possibilidades de emprego abertas em Florianópolis, impulsionam a vinda de uma população migrante pobre, multiplicando as áreas de periferia urbana e favela.

Várias instituições públicas, privadas e autárquicas se expandem, concentrando-se basicamente na Bacia do Rio Itacorubi, desenvolvendo a concentração residencial, reestruturando o bairro da Trindade. Além da UFSC, instalam-se nessa área a Centrais Elétricas do Sul do Brasil S/A (ELETROSUL), transferida do Rio de Janeiro; a Telecomunicações de Santa Catarina (TELESC), a Federação das Indústrias de Santa Catarina (FIESC), o Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura (CREA), a Empresa de Pesquisa Agropecuária e Extensão

²⁵ CENTRO DE ESTUDOS CULTURA E CIDADANIA. Op.cit. 1997, p.102 e 110.

²⁶ Segundo Pereira, o crescimento expressivo da construção civil desempenhou um papel importante na ocupação e na transformação do espaço urbano de Florianópolis. Elson Manoel Pereira. **Gestão do espaço urbano: um estudo de caso da área central e continental da cidade de Florianópolis.** 1992, p. 80.

²⁷ P. F. Lago. Op. cit. 1996, p.31.

Rural de Santa Catarina S/A (EPAGRI) e a Universidade para o Desenvolvimento de Santa Catarina (UDESC), entre outras.

É importante ressaltar que essas novas oportunidades na vida governamental, dinamizada pela construção e pela expansão do poder público foram trazidas pela burocracia e pela estatização do período militar brasileiro, o que facilitou a expansão das atividades comerciais e de serviços, sobrecarregando o escoamento do fluxo de veículos.

Para atender as novas exigências do tráfego urbano, as autoridades municipais e estaduais dos anos setenta optaram pela execução do aterro de seis quilômetros quadrados da Baía Sul, nos moldes do aterro carioca do Flamengo.²⁸ Dentre outras funções, tal aterro serviu de escoamento para duas novas pontes de ligação com o continente, a Ponte Colombo Machado Sales (inaugurada em 1975) e a Ponte Pedro Ivo Campos (inaugurada em 1991), e se interligou à Avenida Rubens de Arruda Ramos (mais conhecida por Avenida Beira Mar Norte, que soterrou a Praia de Fora). Concluíram o asfaltamento da BR-101 em 1971 e implantaram a malha viária no interior da Ilha. Por conseguinte, o espaço adquire maior fluidez, quando a mobilidade dos fatores de produção, o trabalho, os produtos, as mercadorias e o capital aumentam.²⁹

O espaço continental do Estreito e dos municípios vizinhos começaram a ser cobiçados para importantes loteamentos destinados às habitações populares e a um complexo especializado em estabelecimentos comerciais e de prestação de serviços.³⁰ Como esclarece Paulo Lago, que já havia uma conurbação do Estreito com

²⁸ CENTRO DE ESTUDOS CULTURA E CIDADANIA. Op.cit.,1997. p.60.

²⁹ Milton Santos. **A urbanização brasileira**. 1993. p.39.

³⁰ Segundo Mara Lago "(...) as classes trabalhadoras vão sendo empurradas para os municípios da Grande Florianópolis, São José e Palhoça, principalmente, cujo crescimento demográfico é

São José, formando grande área geradora de tráfego.³¹ O Estreito transforma-se em *espaço de expansão da cidade*, surgindo como alternativa para a verticalização das construções da ilha, substituindo o conceito antigo de *espaço de passagem*.³²

Hoje, o município de Florianópolis pode ser caracterizado como pólo regional pelo seu dinamismo econômico e por constituir-se na capital político-administrativa do Estado.

1.2 . As alterações em São José como consequência do crescimento de Florianópolis

Outro aspecto muito importante para a compreensão da expansão urbana do Aglomerado Urbano de Florianópolis é o desenvolvimento urbano do município de São José, onde o loteamento Kobrasol está inserido. (Fig.13)

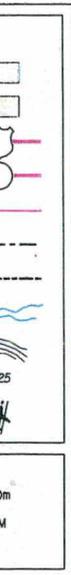
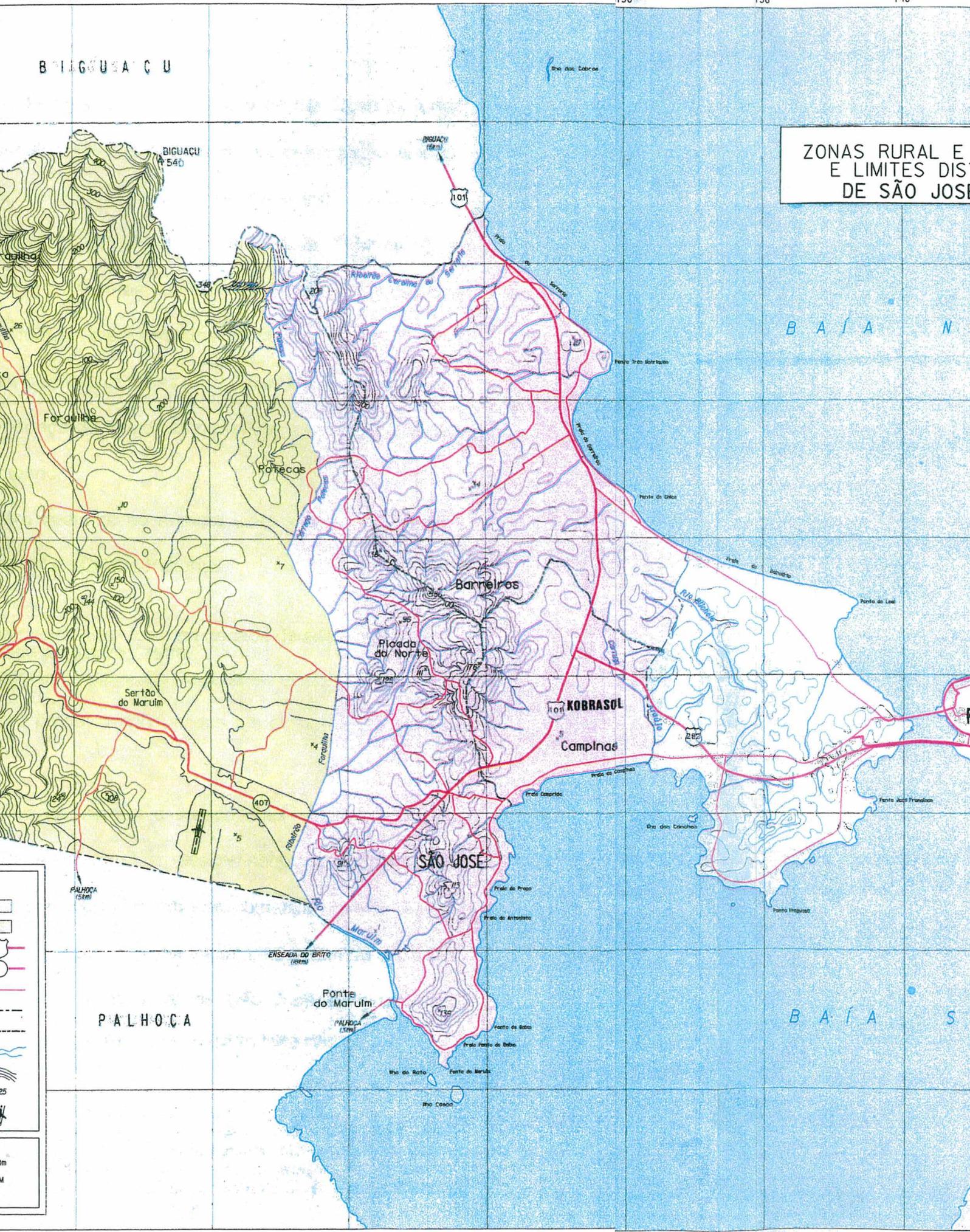
significativo. Mara Souza Coelho Lago. **Modos de vida e identidade- sujeitos no processo de urbanização da Ilha de Santa Catarina**. 1996, p.62.

³¹ P. F. Lago. Op. cit., 1978, p.323.

³² Paulo Fernando Lago denomina o Estreito como "espaço de passagem" porque historicamente era o caminho utilizado para chegar à Ilha de Santa Catarina ou ao centro urbano. (1978:323)

BIGUACU C U

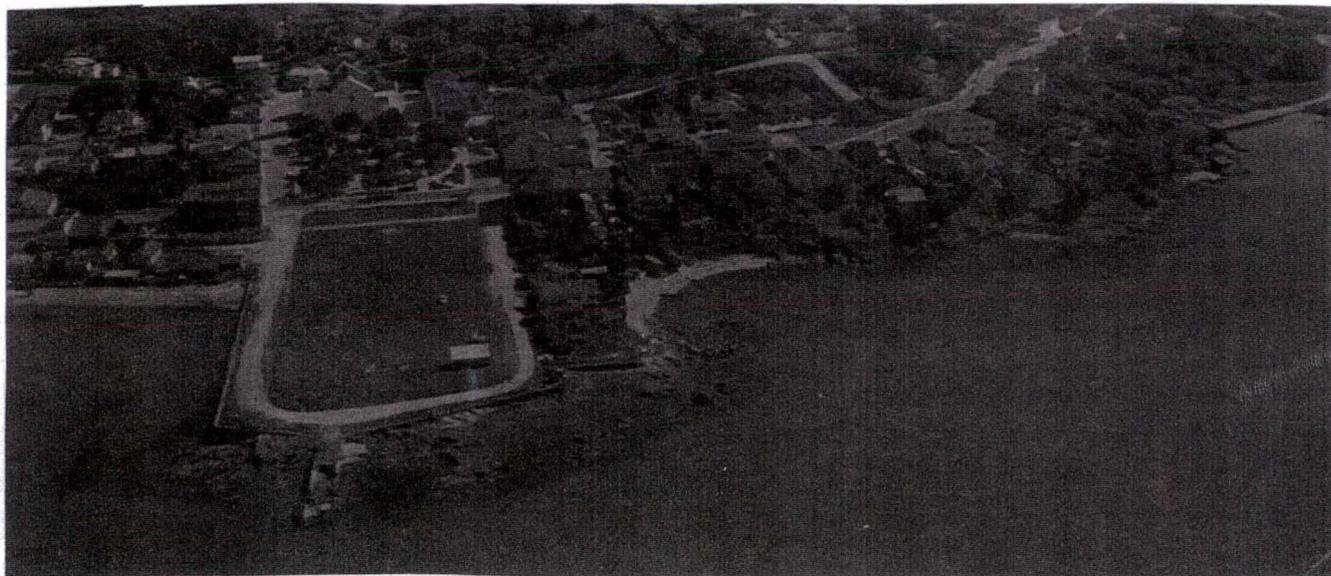
ZONAS RURAL E
E LIMITES DIS
DE SÃO JOSÉ



Localizado na Região da Grande Florianópolis, o Município de São José foi fundado por açorianos em meados do século XVIII. As marcas dessa colonização ainda são visíveis no seu centro, destacando a arquitetura da Igreja Matriz e do Teatro Adolpho Melo, sendo este último o segundo a ser construído em Santa Catarina. A área prioritária desse centro tem como o coração as praças Hercílio Luz e Arnaldo Souza que, juntamente com a prefeitura, formam o eixo principal do centro histórico.³³ A praça central abrigava, além das residências das pessoas mais influentes, o poder político e econômico da época, com a presença da igreja, da prefeitura, da cadeia, abrigando também a Guarda Nacional do Império.³⁴

As figuras do número quatorze ao número vinte e dois dão uma idéia mais precisa da organização espacial do Centro Histórico.

FIGURA 14 - Foto do Centro Histórico de São José, na década de sessenta



Fonte: Acervo fotográfico do Instituto Catarinense de Estudos e Pesquisas Integradas.

³³ Kobrasol, os dez anos do Futuro. **Jornal O Estado**, 30 de junho de 1986, p.02.

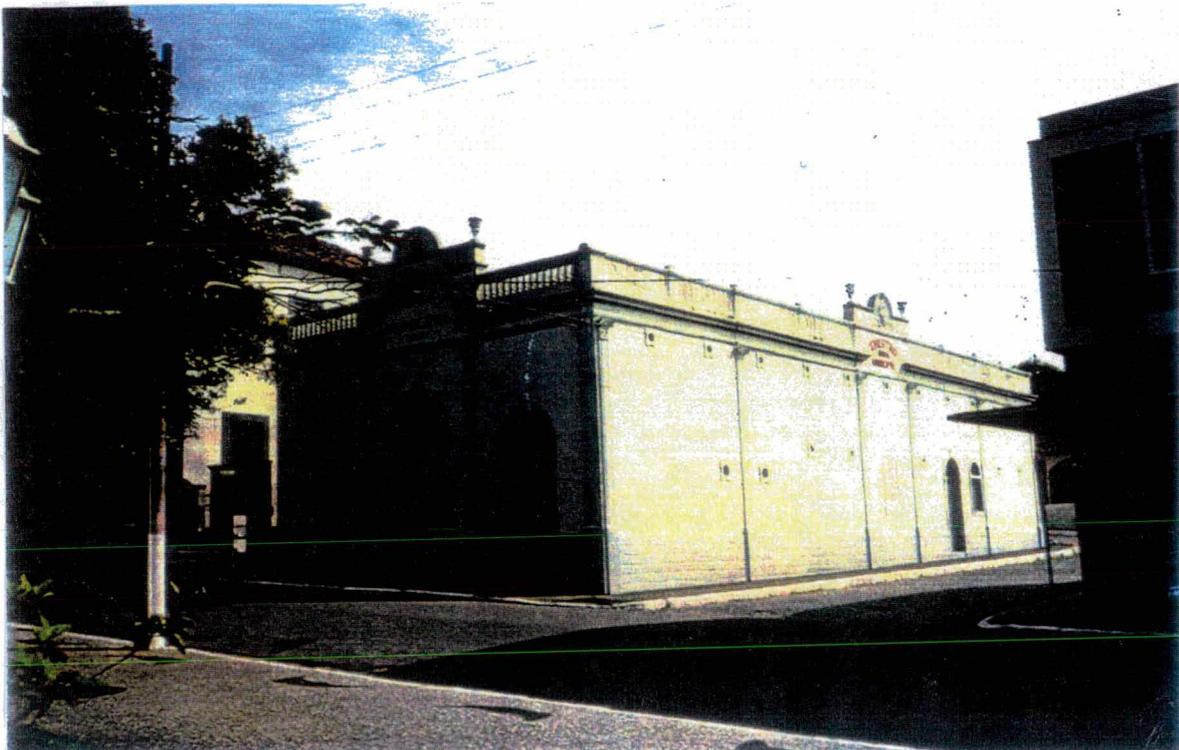
³⁴ Segundo Thiago Souza (1992:21), a época a que nos referimos é 1833, quando São José foi elevado a vila, por se destacar como centro importante para a população e o comércio. Machado Gerlach (1982: 1,2) aborda o mesmo tema, destacando que nas comemorações da emancipação de São José em Vila, os principais sobrados da Praça que pertenciam ao presidente da Câmara da nova vila, dois coronéis e um comerciante, estavam iluminados.

FIGURA 15 - Foto do Centro Histórico de São José - 1998



Fonte: Acervo fotográfico do Instituto Catarinense de Estudos e Pesquisas Integradas

FIGURA 16 - Foto do Teatro Adolpho Melo - 1998



Fonte: Relatório de Impacto Ambiental para o aterro hidráulico da Angra de São José. 1998, p.14

FIGURA 17 - Foto da Praça Hercílio Luz - 1998



Fonte: Relatório de Impacto Ambiental para o aterro hidráulico da Angra de São José. 1998, p.14.

FIGURA 18 - Foto da Praça Arnaldo de Souza - 1998



Fonte: Acervo fotográfico do Instituto Catarinense de Estudos e Pesquisas Integradas.

FIGURA 19 - Foto do Panorama Geral das Praças e do Centro Histórico - 1998



Fonte: Acervo fotográfico do Instituto Catarinense de Estudos e Pesquisas Integradas.

FIGURA 20- Foto da Casa da Câmara e Cadeia (atual Secretaria de Finanças)



Fonte: Relatório de Impacto Ambiental para o aterro hidráulico da Angra de São José. 1998, p.15

FIGURA 21 - Foto do Solar da Guarda Nacional (atual Museu e Biblioteca Pública)



Fonte: Relatório de Impacto Ambiental para o aterro hidráulico da Angra de São José. 1998, p.16

FIGURA 22 - Foto do Casarão dos Gerlach (atual Câmara Municipal)



Fonte: Relatório de Impacto Ambiental para o aterro hidráulico da Angra de São José. 1998, p.16

Lentamente o município vai desenvolvendo-se, em função da migração proveniente das zonas rurais periféricas, que buscavam uma maior proximidade com a sede do município e com a sede da capital do Estado. A proximidade favoreceu o crescimento econômico de São José, pois, para acontecer o deslocamento em direção à Ilha, via terrestre, as pessoas obrigatoriamente passavam pelo Município, tendo muitas vezes de pernoitar, esperando o horário dos transportes ou até que a maré abaixasse.³⁵ Este movimento assinala a função de entreposto comercial, destacada por Peluso Júnior ao afirmar que São José era uma

"vila localizada no fundo da enseada que proporcionava bom porto às pequenas embarcações, e mais tarde também por Palhoça, isolada do mar por mangues que foram vencidos por meio de canais facilmente abertos pelos interessados em levar barcos até a estrada, onde os carregavam de produtos com destino à Capital."³⁶

Enquanto não havia a ponte entre o continente e a Ilha de Santa Catarina, a área comercial do Estreito pertencia a São José, obrigando a baldeação via marítima de grande parte dos produtos consumidos em Desterro, aumentando a receitas do município.

Mas, com o objetivo de integrar o estado catarinense, como citamos anteriormente, foi construída a Ponte Hercílio Luz, descortinando novos rumos para a economia regional, retirando a função de intermediação comercial exercida por São José e Palhoça. São José passa a ser ponto de passagem, não retendo a circulação de mercadorias. Como consequência, o comércio de São José sofre um impacto negativo e Florianópolis assume sua centralidade, na condição de pólo regional. Nesse caso, entre as décadas de trinta e cinquenta, o município vivencia um período

³⁵Ana Lúcia Oliveira Vilela. **Agentes econômicos e produção do espaço no KobraSol**. 1997, p.16.

³⁶Victor Antônio Peluso Júnior. **Estudos de geografia urbana de Santa Catarina**. 1991, p.315.

de estagnação econômica, causado principalmente pela construção da ponte, pelas novas ligações viárias de Lages com o litoral, diminuindo significativamente as relações comerciais entre São José e a região serrana e, pela perda do distrito de João Pessoa (atual Estreito) para Florianópolis. O distrito de João Pessoa era responsável não apenas por abatedouros e subprodutos do gado mas também pela venda e pelo transporte de secos e molhados para a capital, sendo a principal área comercial do Município de São José.³⁷ Segundo Vilson Farias:

“Com a construção da Ponte Hercílio Luz, a área do Estreito, ainda sob a jurisdição de São José, integrou-se prontamente à malha urbana de Florianópolis. Suas ruas principais eram parte dos caminhos que ligavam Biguaçu a São José, atravessando o Canto, Barreiros, Campinas e Capoeiras, e também através de Coqueiros.”³⁸

Para explicar esse processo, Vilela esclarece que:

“como São José não havia apresentado um indício de industrialização e, apesar do ímpeto desenvolvimentista nacional, a cidade fica a margem desse processo. É nessa fase que São José começa a se configurar, paulatinamente, como cidade dormitório de Florianópolis. A cidade perde a vida econômica que tinha e passa basicamente a viver devido à sua proximidade em relação à Florianópolis, que nestes anos, prioritariamente, em função de sua condição de capital e das suas conseqüências: comércio relativamente dinâmico, investimento na infra-estrutura, atração de mão de obra qualificada para os serviços públicos etc.”³⁹

Após 1970, com o crescimento do aparato estatal em todas as esferas da administração pública, em Florianópolis ocorreu intenso processo de migração rural-urbana no município de São José. O objetivo dessa migração era suprir a demanda por mão-de-obra da indústria de construção civil, gerado principalmente pelo apoio do Sistema Financeiro da Habitação.⁴⁰

³⁷ Vilson Francisco Farias. **São José: 250 anos - natureza, história, cultura**. 1999, p.131.

³⁸ Ibidem. 1999, p.146-216.

³⁹ A. L. O. Vilela. Op.cit., 1997, p.20.

⁴⁰ Instituto Catarinense de Estudos e Pesquisas Integrados. **Relatório de Impacto Ambiental para o Aterro Mecânico da Angra de São José Via Litorânea**. 1998. p.18

Todavia, com a pavimentação da BR-101 nos municípios da Área Conurbada, associada à inauguração da Ponte Colombo Machado Salles, a região em torno dessa rodovia tornava-se área de atração populacional e, ao longo do seu eixo, concentravam-se basicamente os serviços de manutenção, pequenas indústrias de insumos urbanos e comércio atacadista.

Nessa mesma década, também nas margens da BR-101 é implantado o Distrito Industrial de São José, ocupando a área de 1.108.000 metros quadrados.⁴¹ A esse respeito merece destaque a seguinte contribuição de Paulo Lago:

“ Com a criação da área industrial da Grande Florianópolis no município de São José, iniciativa da Prefeitura Municipal de São José, Governo do Estado, através do Grupo Financeiro BESC, foram dados vários incentivos para que as indústrias viessem a se instalar nesta região, bem como outras condições essenciais para a instalação das indústrias tais como: água, energia, terraplanagem, telecomunicações, saneamento, arruamento.”⁴²

Em 1976, a atividade industrial de São José transformou-se na base econômica do município em decorrência da expansão do mercado urbano de Florianópolis, transformando aquele município em pólo industrial e comercial dentro de um projeto de preservação da capital do Estado para as atividades turísticas.⁴³

As indústrias diversificadas geraram empregos e fomentavam o crescimento das atividades comerciais na região, atraindo a população para também ali fixar residência. Essa realidade se completa com a especialização profissional

⁴¹ Paulo Fernando Lago. **Curso de desenvolvimento urbano e local para a Grande Florianópolis**. 1976, p.199; também abordado por Rita de Cássia Ostroski. Distrito Industrial de São José. 1988, p.4.

⁴² P. F. Lago. 1976, p.199.

⁴³ Ibidem. 1988, p.4.

De 1970 a 1975 os estabelecimentos industriais cresceram 72% e a população ocupada cresceu 127% ; de 1975 a 1980 os estabelecimentos industriais tiveram um acréscimo de 92,47%. Já os estabelecimentos comerciais no período de 1970 a 1975 cresceram 42% e a população ocupada cresceu 357%; entre 1975 a 1980 os estabelecimentos comerciais cresceram 86,27% e a população ocupada cresceu 149,97%. Vilson Francisco-Farias. **São José: 250 anos - natureza, história, cultura**. 1999, p.131,132.

obtida pela Escola Técnica Federal implantada em São José para atender necessidades empresariais.⁴⁴

Apoiados em Vilson Farias, podemos dizer que atualmente São José se transformou em pólo industrial, comercial e de prestação de serviços, com 2.020 indústrias, 3.500 casas comerciais e 1.770 empresas prestadoras de serviços que geram em torno de 50.000 empregos.⁴⁵

É importante destacar que o setor imobiliário também se transformou nesse período, principalmente com a criação do loteamento Kobrasol, que para lá transferiu o centro comercial, de serviços e financeiro do município. A dinâmica interna de São José foi alterada, pois tal loteamento transformou-se em um dos locais mais populosos e valorizados de São José.

1.3. A Conurbação da Grande Florianópolis

Merece destaque também, neste primeiro capítulo, a elucidação das terminologias empregadas em nosso estudo, como Região Metropolitana, Aglomerado Urbano de Florianópolis e Conurbação, com suas respectivas aplicações nos municípios de Florianópolis e São José. Tais definições tonam-se necessárias como contribuição ao entendimento da criação e do desenvolvimento da Grande Florianópolis.

⁴⁴ Segundo o SEBRAE, depois de 1978, São José transformou-se em um dos pólos de indústria e comércio mais importantes do Estado de Santa Catarina. SEBRAE. **Guia industrial de Santa Catarina de 1985**.p.23.

⁴⁵V. F. Farias. Op. cit., 1999, p.31

O conceito de Região Metropolitana surgiu, conforme descreve Paulo Lago,

“para identificar e avaliar o fato da conurbação em relação a muitas cidades que transcenderam suas fronteiras municipais. A expressão, todavia, é antiga, há muito focalizada em trabalhos de geógrafos, urbanistas, economistas, sociólogos e políticos. A constituição Federal de 1967, reconhecendo a necessidade de se aperfeiçoar procedimentos administrativos para se realizar *serviços comuns* no âmbito dos municípios cujas sedes urbanas formam um *continuum* espacial, inseriu o conceito de Região Metropolitana.”⁴⁶

Como a metropolização pode ser considerada tendência natural do crescimento urbano, podemos observar seu surgimento quando as relações de interdependência entre diversos municípios vizinhos se fortalecem e se intensificam ao ponto de as ligações de trabalho, comércio, educação e lazer acontecerem principalmente em nível intermunicipal.⁴⁷ Então

“a metrópole constitui um tipo especial de cidade, que se distingue das menores não apenas por sua dimensão, mas por uma série de fatos, quer de natureza quantitativa, quer de natureza qualitativa.”⁴⁸

E Paulo Lago completa sua afirmação:

“a metrópole pressupõe uma unidade de dinâmica própria, com situações diferentes das que caracterizam uma simples cidade e, assim, torna obsoleta a tradicional visão municipal, exigindo um tratamento administrativo adequado.”⁴⁹

A cidade destina-se a ser o centro de uma região, ou seja, o centro de fornecimento de bens e serviços ao território ao seu redor, dependendo das condições econômicas e sociais da área.⁵⁰ Christaller descreveu esse fenômeno na sua Teoria Clássica do Lugar Central, quando uma cidade central polariza as cidades que estão

⁴⁶ P. F. Lago. Op. cit., 1996, p. 80

⁴⁷ Secretaria de Planejamento e Fazenda do Estado de Santa Catarina. **Criação da Região Metropolitana de Florianópolis**. Doc.nº1/92, p.23.

⁴⁸ J. R. Langenbuch apud Milton Santos. **A urbanização brasileira**. 1993. p.75.

⁴⁹ P. F. Lago. Op. cit., 1996. P.81.

em sua área de influência.⁵¹ Este processo é visível no município de Florianópolis com os municípios periféricos de São José, Biguaçu e Palhoça.

Milton Santos também destaca dois pontos comuns para a formação das regiões metropolitanas. O primeiro é ser formada por mais de um município, recebendo a região o nome do município núcleo; o segundo é ser objeto de programas especiais definidos por organismos regionais e federais, sendo portanto, regiões de planejamento.⁵²

Entretanto, a conceituação de região metropolitana é imprecisa, tanto do ponto de vista teórico como legal, não havendo, na realidade, consenso entre estes dois aspectos. Sob o ponto de vista legal, a Constituição Federal de 1988, não diferencia os três conceitos como se vê no seu Parágrafo 3º, Artigo 25 afirma que:

“os estados poderão, mediante lei complementar, instituir regiões metropolitanas, aglomerações urbanas e microrregiões, constituídas por agrupamento de municípios limítrofes, para integrar a organização, o planejamento e a execução de funções públicas de interesse comum.”

Também a Constituição Estadual em seu artigo 114, da Seção V - Das regiões Metropolitanas, Aglomerações Urbanas e Microrregiões, não distingue os três conceitos, afirmando apenas que servirão para

“integrar a organização, o planejamento e a execução de funções públicas de interesse do Estado e de Municípios limítrofes do mesmo complexo geoeconômico e social”.

Conforme esta Constituição, os municípios das regiões metropolitanas, aglomerados urbanos ou microrregiões devem ser limítrofes, ou seja, formar um conjunto, sem que um dos municípios esteja isolado, e integrando o mesmo “complexo geoeconômico e social”. Podemos concluir que estes termos referem-se a fortes

⁵⁰ V. A. Peluso Júnior. Op. cit., 1991, p.325.

⁵¹ David Clark. *Introdução à geografia urbana*, 1985, p.127-179.

relações de interdependência entre os municípios envolvidos, nas áreas físicas e socioeconômicas, interconectados por vários fluxos de mercadorias, população e informação, não sendo necessária a homogeneidade de tais características.

A definição oficial dos termos em estudo encontra-se na Lei Complementar n.º 104, de 04 de janeiro de 1994, que dispõe sobre os princípios de regionalização do Estado:

“Art. 6º - Considerar-se-á a **Região Metropolitana** o agrupamento de municípios limítrofes a exigir planejamento integrado e ação conjunta, com a união permanente de esforços para a execução das funções públicas de interesse comum dos entes públicos nela atuantes e que apresentar, cumulativamente, as seguintes características:

I. densidade populacional bruta e/ou taxa de crescimento superiores à média do Estado, e população igual ou superior a 10% (dez por cento) do Estado;

II. significativa conurbação;

III. nítida polarização, com funções urbanas e regionais com alto grau de diversidade e especialização;

IV. alto grau de integração sócio-econômica.

Art. 7º - Considerar-se-á **Aglomeramento Urbana** o agrupamento de municípios limítrofes a exigir planejamento integrado e a recomendar ação coordenada dos entes públicos nela atuantes, orientada para o exercício das funções públicas de interesse comum, e que apresentar cumulativamente as seguintes características:

I. densidade populacional bruta e/ou taxa de crescimento superiores à média do Estado, e população igual ou superior a 5% (cinco por cento) do Estado;

II. urbanização contínua entre municípios ou manifesta tendência neste sentido;

III. polarização crescente, com tendência à especialização das funções urbanas ou regionais;

IV. forte integração sócio-econômica.

Art. 8º - Considerar-se-á **Microrregião** o agrupamento de municípios limítrofes a exigir planejamento integrado para o seu desenvolvimento e integração regional, e que apresentar, cumulativamente, características de integração funcional de natureza físico territorial, sócio-econômica e administrativa.

Nesta perspectiva, as definições são:

- a) **Grande Florianópolis (GranFpolis) ou Região Metropolitana ou Mesorregião** os municípios de Águas Mornas, Alfredo Wagner, Angelina, Anitápolis, Antônio Carlos, Biguaçu, Canelinha, Florianópolis, Garopaba, Governador Celso Ramos, Leoberto Leal, Major Gercino, Nova Trento, Palhoça, Paulo Lopes, Rancho Queimado, Santo Amaro da Imperatriz, São Bonifácio, São João Batista, São José, São Pedro de Alcântara e Tijucas;⁵³
- b) **Microrregião da Grande Florianópolis**, segundo IBGE, os municípios de Antônio Carlos, Biguaçu, Florianópolis, Governador Celso Ramos, Palhoça, Paulo Lopes, Santo Amaro da Imperatriz e São José;⁵⁴
- c) **Aglomerado Urbano** os municípios de Florianópolis, Biguaçu, Palhoça, São José, Santo Amaro da Imperatriz, Águas Mornas, Antônio Carlos e Governador Celso Ramos (Lei Estadual nº6.063 de 24 de maio de 1982, Art. 7º);
- d) **Área Conurbada** os municípios de Florianópolis, Biguaçu, São José e Palhoça.⁵⁵

A tabela a seguir distribuídos mostra

Segundo o IBGE, o Aglomerado Urbano é uma Microrregião que sofre crescimento urbano acelerado em que a divisão de funções complementares entre as cidades que a compõem passam a ser processos comuns, mesmo sendo desiguais os

⁵³ Segundo o IBGE, "Estabelecidos legalmente, em conformidade com as constituições estaduais, as regiões metropolitanas são definidas por um agregado de municípios limítrofes, caracterizados por forte fluxo demográfico, uma estrutura ocupacional com acentuada predominância dos setores secundário e terciário e um sistema de integração que se traduz pelo movimento constante de pessoas entre as unidades que as compõem, complementando e suplementando o mercado de trabalho. São dez as regiões metropolitanas: de Belém, de Fortaleza, de Recife, de Salvador, de Belo Horizonte, de Vitória, do Rio de Janeiro, de São Paulo, de Curitiba e de Porto Alegre". **Anuário Estatístico do Brasil**, seção 1, p.48, vol.56. 1996. IBGE.

⁵⁴ V. A. Peluso Júnior. Op.cit., 1991, p. 315.

⁵⁵ Conforme o Planejamento Urbano de Florianópolis de 1985, podemos afirmar que São José, Palhoça e Biguaçu tendem a funcionar como espaço de expansão urbana de Florianópolis,

processos de desenvolvimento econômico. Corresponde essencialmente à expansão urbana que se organiza a partir da capital.

A condição de capital do Estado, com a concentração de serviços e poderes representativos de decisão, caracteriza Florianópolis como município pólo de toda a região, enquanto São José concentra a área industrial. Ambos centralizavam, em 1980, 72% da população do Aglomerado Urbano de Florianópolis (AUF).⁵⁶

O processo de conurbação é reconhecido quando a metrópole atinge um estágio em que as malhas urbanas de uma ou mais cidades se confundem.⁵⁷ A conurbação implica assim a intensificação de relações espaciais, que segundo Mara Lago, podem ser expressivos ou menos evidentes. Em Florianópolis, por exemplo, a expressividade ocorre nos movimentos pendulares e menos evidentes nos quadros estatísticos do perfil socio-econômico baseado na condição domiciliar de sua força de trabalho, excluindo a população economicamente ativa que trabalha nos setores funcionais mas reside nos municípios vizinhos.⁵⁸ Desde que São José foi escolhido para comportar o distrito industrial, tem havido aumento expressivo do setor comercial, incremento populacional e imobiliário, estendendo-se pela BR-101, chegando a Palhoça ao sul e a Biguaçu ao norte.⁵⁹

Os municípios que formam a Área Conurbada de Florianópolis constituem um agrupamento formado por diversas unidades administrativas contíguas urbanizadas.⁶⁰ A conurbação é reconhecida a princípio oficialmente através do IBGE e do IPUF pela formação do Aglomerado Urbano de Florianópolis englobando o espaço

tornando-se área especializada em fornecer materiais de construção, de bens de serviços, de insumos para a Grande Florianópolis.

⁵⁶ CENTRO DE ESTUDOS CULTURA E CIDADANIA. Op.cit. 1997, p.104

⁵⁷ Secretaria de Planejamento e Fazenda do Estado de Santa Catarina. **Criação da Região Metropolitana de Florianópolis**. Doc. nº1/92, 1992, p. 7.

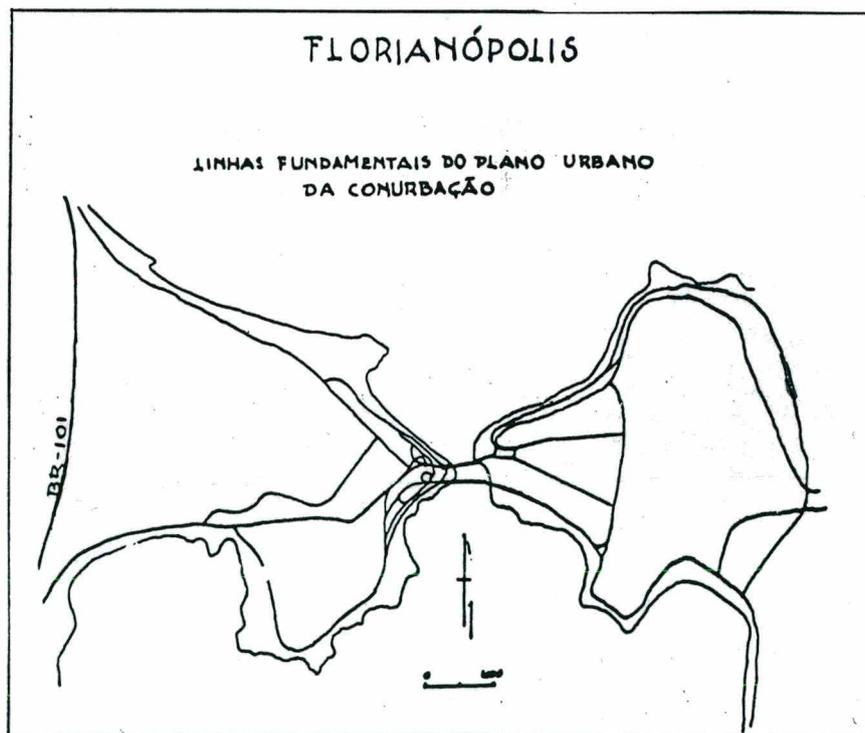
⁵⁸ Mara Coelho de Souza Lago. **Modos de vida e identidade**.1996. p.83.

⁵⁹ Idem.

urbano de Florianópolis com o município de São José nos bairros de Barreiros, Campinas e Kobrasol , município de Palhoça e município de Biguaçu. O centro da Área Conurbada, descrito por PELUSO JÚNIOR:

“sob o ponto de vista físico do traçado urbano e não em relação à vida econômica e social, é a área das pontes Hercílio Luz e Colombo Machado Salles, de onde se lançam as linhas que enquadram a área urbanizada. (...) No continente as pontes são os pontos de partida da avenida Governador Ivo Silveira, que continua pela avenida Presidente Kennedy para São José e Palhoça. Da primeira das pontes sai a linha norte, constituída pela rua Flávio Aducci e continua por Barreiros e BR-101 a Biguaçu, e ainda no Estreito, liga-se à rua Santos Saraiva e une-se à avenida Presidente Kennedy; da segunda das pontes a linha sul é a avenida Engenheiro Max de Souza e, continuando por Coqueiros e Abraão, liga-se à avenida Presidente Kennedy. A oeste a BR-101 faz conexão entre Palhoça, São José e Biguaçu. Dentro dessas linhas evoluiu o plano urbano ao longo da história das cidades conurbadas predominando sempre a divisão de áreas rurais levada a efeito espontaneamente de acordo com os interesses de seus proprietários. Os loteamentos externos a essas linhas delas partem, tornando-se apêndices ao plano urbano.(...)”
⁶¹ (Fig.23)

FIGURA 23 - Mapa esquemático das linhas fundamentais do plano urbano da conurbação



Fonte: Victor Antônio Peluso Júnior. **Estudos de geografia urbana de Santa Catarina**. 1991. p. 349.

⁶⁰ V. A . Peluso Júnior. Op. cit. 1991, p.315.

⁶¹ ibidem. 1991, p.321-322.

Como capital do Estado, Florianópolis centraliza os serviços públicos acompanhados pela modificação do sistema de transportes e de comunicações, viabilizando a integração de toda a sua área de influência.⁶²

A esse respeito merece destaque a seguinte contribuição de Paulo Lago:

“A transformação acelerada de Florianópolis, nos seus limites municipais ou como centro de área de conurbação, é fato indiscutível, com fortes evidências de atributos de embrionária metrópole, não exatamente pelas dimensões de sua demografia, mas pela combinação de funções permitidas e derivadas da condição de capital administrativa do Estado. Em verdade, esta função se firmou como mais determinante em sua transformação do que a originária função portuária. (...) O porto foi gradativamente desativado, na medida em que as revolucionárias mudanças dos transportes marítimos estabeleceram exigências incapazes de respostas adequadas pelas limitadas condições físicas portuárias.”⁶³

Conseqüentemente, surge um modelo específico de centro-periferia gerado pela interdependência das cidades que, de acordo com Milton Santos, é caracterizado por

“categorias espaciais como o tamanho urbano, modelo rodoviário, a carência de infra-estruturas, especulação fundiária e imobiliária, problemas de transporte, extroversão e periferização da população.”⁶⁴

As cidades passam, então, a construir um complexo de atividades que se interligam e se articulam nas suas mais variadas funções. Na medida em que tais atividades se expandem, as cidades tendem a ampliar o seu raio de influência, constituindo verdadeiras redes urbanas, de portes variados, cumprindo funções que se complementam em graus diferenciados de dependência, passando a desempenhar um papel preponderante na organização do espaço através da expansão urbana. Essas relações espaciais de interdependência, conforme esclarece Corrêa,

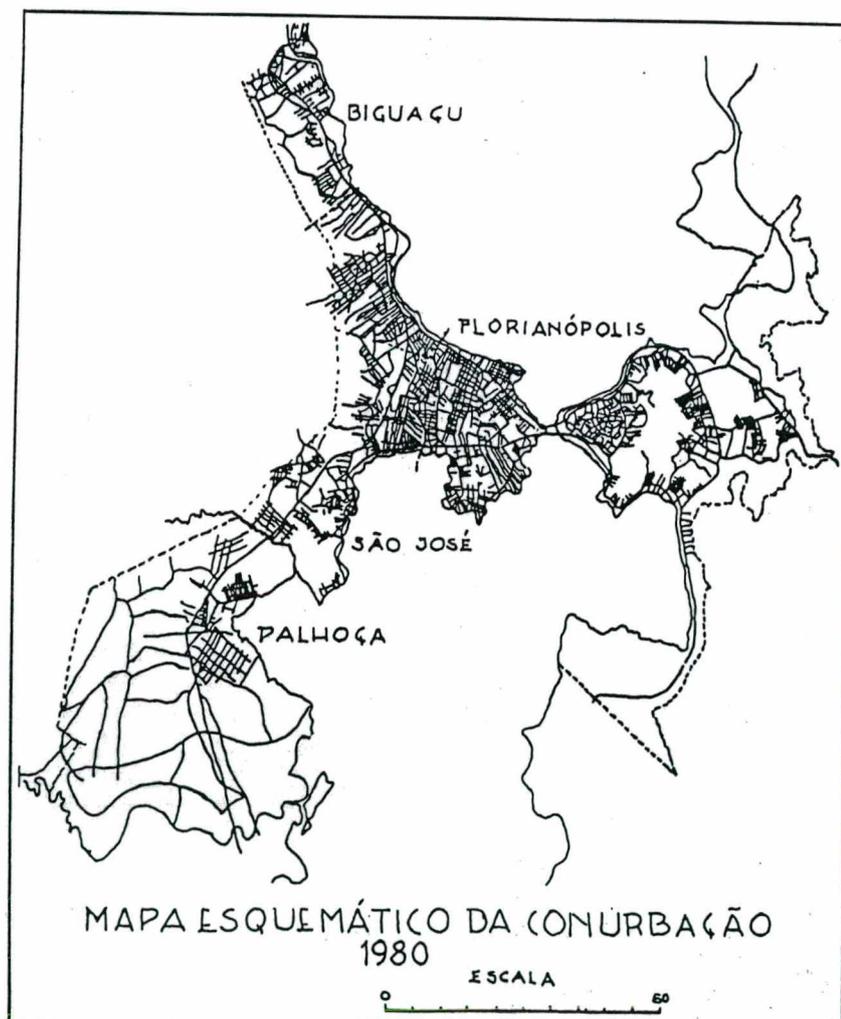
⁶² N. P. Vaz. Op. cit.,1991, p. 49.

⁶³ P. F. Lago. Op.cit.,1996, p.83.

"manifestam-se empiricamente através de fluxos de veículos e de pessoas associadas às operações de carga e descarga de mercadorias, aos deslocamentos quotidianos entre as áreas residenciais e os diversos locais de trabalho, aos deslocamentos menos frequentes para compras no centro da cidade ou nas lojas do bairro."⁶⁵

A descontinuidade entre Florianópolis e São José é rompida ajustando-se a malha viária em várias conexões, por exigência do turismo e com apoio da Política Nacional de Desenvolvimento Urbano.⁶⁶ (Fig. 24,25,26 e 27)

FIGURA 24- Mapa esquemático da conurbação - 1980



Fonte: Victor Antônio Peluso Júnior. Estudos de geografia urbana de Santa Catarina. 1991. p. 354

⁶⁴ M. Santos. Op.cit.,1993, p.95-96.

⁶⁵ R. L. Corrêa. Op. cit., 1989, p.7.

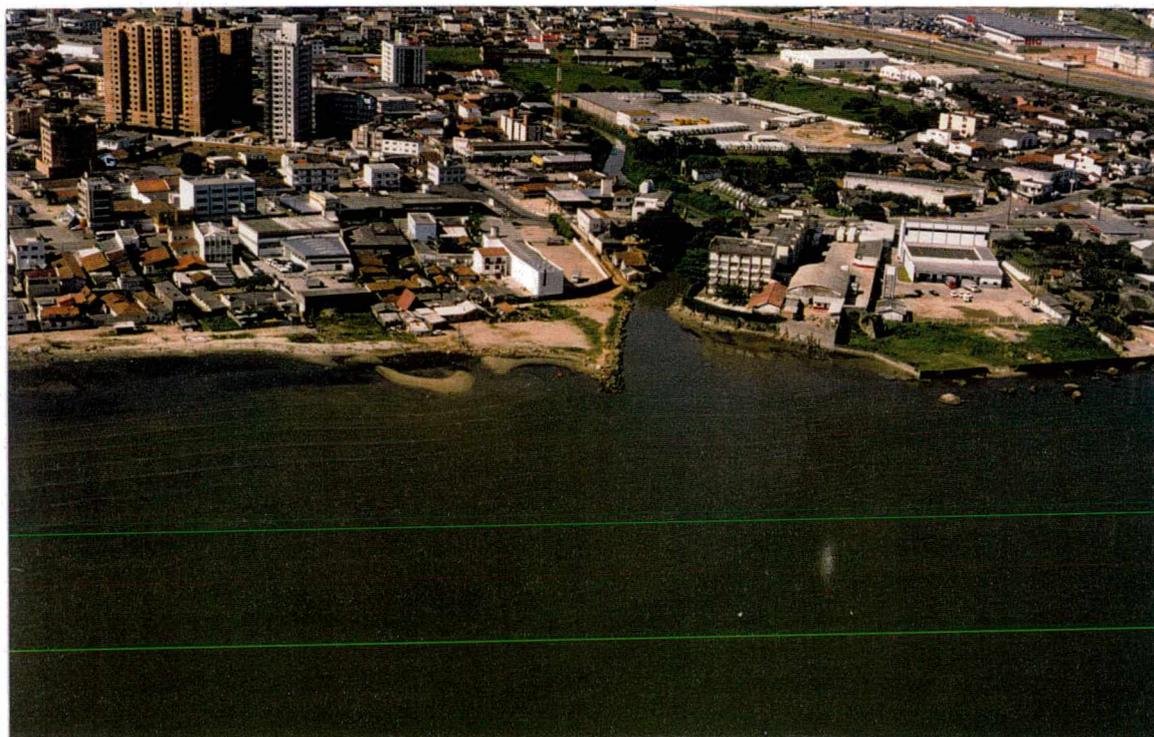
⁶⁶ P. F. Lago. Op. cit.,1996, p. 33-37.

FIGURA 25 - Foto da conurbação entre Florianópolis e São José, destacando o Canal Araújo na divisa entre os dois municípios - 1998



Fonte: Relatório de Impacto Ambiental para o aterro hidráulico da Angra de São José. 1998, p.19

FIGURA 26 - Foto da conurbação entre Florianópolis e São José

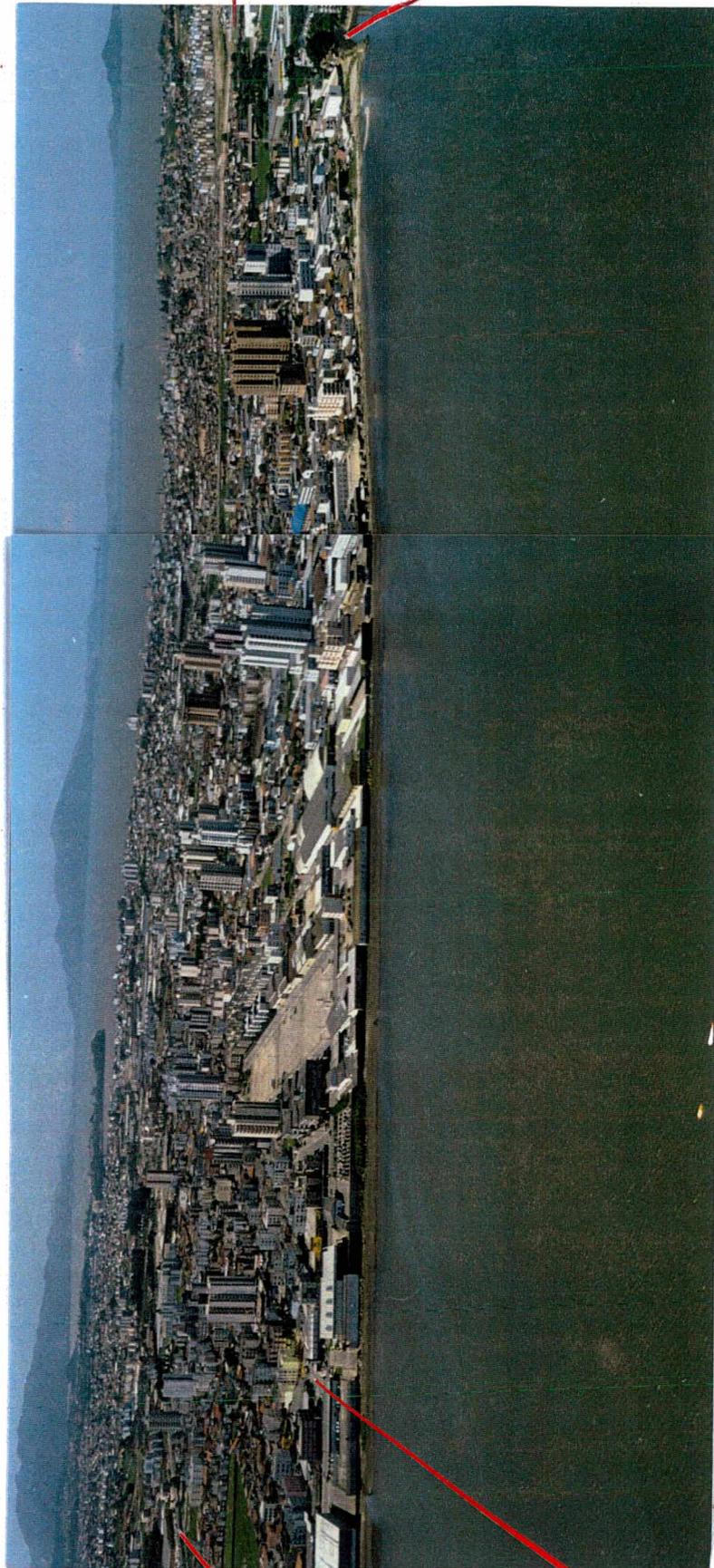


Fonte: Relatório de Impacto Ambiental para o aterro hidráulico da Angra de São José. 1998, p.124

FIGURA 27 - Visão panorâmica de Florianópolis e São José

São José

Florianópolis



BR 101/SC

Avenida Central
do Kobrasol

Via Expressa

Canal Araújo

Fonte: Acervo fotográfico do Instituto Catarinense de Estudos e Pesquisas Integradas.

São José amplia as funções urbanas, intensificando suas especializações, “condição que lhe dá atributos de grande cidade e não apenas de área de crescimento periférico.”⁶⁷ Porém, este crescimento é limitado aos modelos residenciais e dos serviços associados às necessidades do mercado local.

“São José já não é mais apenas notabilizada como cidade dormitório tornando-se, cada vez mais, um espaço urbano de respostas a serviços especializados e de atividades do grande comércio, cuja a clientela se estende por amplo espaço geográfico.”⁶⁸

Embora o movimento pendular entre Florianópolis e São José seja crescente, o desenvolvimento de Florianópolis não é mais inibidor do crescimento de espaços imediatamente periféricos, principalmente o de São José.⁶⁹

Devido à grande concentração populacional nos bairros, o centro de São José é pequeno, guardando ainda antiga arquitetura de casarios característicos da época em que o município significava apenas mais um vizinho de Florianópolis. Nas últimas décadas esse panorama bucólico sofreu modificações causadas pelo crescimento industrial e pelas atividades comerciais.

Segundo os dados publicados pelo IBGE referentes às estimativas da população residente em 1998, São José é o quinto município catarinense em população, com 152.734 habitantes. Em quarenta anos, mesmo com a redução de sua área ⁷⁰ para 112 quilômetros quadrados,⁷¹ o município apresentou crescimento populacional fora do comum: de 22.798 habitantes em 1950 para 87.817 em 1980 (285%). Em 1998, com 152.734 habitantes, sua densidade demográfica é de

⁶⁷ P. F. Lago. Op. cit., 1996. p. 33-37.

⁶⁸ Ibidem. p.114.

⁶⁹ Idem.

⁷⁰ Em 1944, o Distrito do Estreito passou a fazer parte do perímetro urbano de Florianópolis, sendo desmembrado de São José; o município de São Pedro de Alcântara era distrito de São José até 1994, quando foi emancipado.

aproximadamente 1.363 habitantes por quilômetro quadrado, enquanto que na Área Conurbada é de 476,65 habitantes por quilômetro quadrado.⁷²

A população dos quatro municípios que formam a Área Conurbada de Florianópolis, conforme os censos de 1970, 1980 e 1991 e da Estimativa da População Residente em Santa Catarina no ano de 1998, podem ser observados na tabela a seguir:

TABELA 1 - ÁREA CONURBADA DE FLORIANÓPOLIS: POPULAÇÃO ABSOLUTA POR MUNICÍPIO

Municípios	População 1970	População 1980	População 1991	População 1998
Biguaçu	15.337	21.434	34.027	42.852
Florianópolis	138.337	187.871	254.941	278.576
Palhoça	20.652	38.031	68.298	86.861
São José	42.535	87.817	139.318	152.734
TOTAL	216.861	335.153	496.584	561.023

FONTE: Censos Demográficos de Santa Catarina - 1970/1991 - IBGE e Diário Oficial nº164. Estimativa da População Residente, segundo as unidades da Federação. 1998, p. 71

A Área Conurbada de Florianópolis totaliza 551.438 habitantes em 1.177 quilômetros quadrados. Segundo os dados de 1998, há duas cidades que podem ser consideradas de porte médio (acima de 100.000 habitantes) no Aglomerado Urbano de Florianópolis: Florianópolis, cidade pólo, com a maior população e em segundo lugar, São José. A população total do Aglomerado Urbano representa 79% da população total da região metropolitana (693.260 hab.) o que representa 11,12% da população do Estado de Santa Catarina.

A população total da Área Conurbada cresceu 3,64% no período de 1980-1991, enquanto que a população total da região metropolitana cresceu 2,98% ao ano e a população do Estado cresceu 2,05%. Observando a tabela 2, podemos afirmar

⁷¹ Fundação Vidal Ramos. Relatório de Impacto Ambiental para o aterro mecânico da Angra de São José - Via Litorânea. 1998, p.4.

que Florianópolis, apesar de ser a cidade-pólo, não é a que apresenta as maiores taxas de crescimento. O alto custo dos seus imóveis, as suas limitações físicas (mangues, sítio urbano ilha-continente, topografia) e uma legislação urbanística com características preservacionistas, seriam as causas mais prováveis dessa taxa de crescimento. São José foi a cidade que mais cresceu na década de 70, enquanto que Palhoça foi a que apresentou crescimento mais acentuado ao longo do período de 1980 a 1991 (5,4% a.a.), ficando classificada, segundo Paulo Lago, como a cidade de maior taxa de urbanização em toda a Grande Florianópolis; Biguaçu e São José cresceram em ritmos semelhantes: 4,2% ao ano.⁷³

TABELA 2 - ÁREA CONURBADA DE FLORIANÓPOLIS: MÉDIA DE CRESCIMENTO POPULACIONAL ENTRE 1980 - 1991 (TAXA GEOMÉTRICA) POR MUNICÍPIO.

MUNICÍPIOS	TOTAL %	URBANO %	RURAL %
Biguaçu	4,29	5,23	0,78
Florianópolis	2,81	3,63	-4,70
Palhoça	5,47	5,86	-0,99
São José	4,28	4,48	2,34
Área Conurbada	3,64	4,25	-1,87
Região Metropolitana	2,98	4,13	-1,24
Santa Catarina	2,05	3,68	-0,91

FONTE: Relatório da Consulta Nacional sobre a gestão do saneamento e do meio ambiente urbano - Florianópolis, 1994, p. 47.

Os dados das tabelas 3 e 4 permitem verificar aspectos importantes do crescimento da Área Conurbada entre 1980 e 1991. Em 1960 Florianópolis concentrava 87,60% da população urbana da área em estudo, enquanto São José, Palhoça e Biguaçu concentravam cerca de 90% de sua população na zona rural. A partir da década de 60, a distribuição populacional começa a assumir outras características, e Florianópolis, então, participa com aproximadamente 74% da

⁷² Diário Oficial nº164 de 27 de agosto de 1998, p.71.

população urbana em 1970; com 55% em 1980, e com 51% em 1991. A diminuição da participação da população urbana de Florianópolis ocorre em detrimento do aumento dessa população nos outros três municípios, principalmente em São José, que em 1980 chega a concentrar cerca de 27% da população urbana da Área Conurbada contra 18,51% em 1970 e 5,43% em 1960.⁷⁴

De acordo com Paulo Lago

“ o que vem ocorrendo é, sobretudo, mais um transbordamento e efeitos de indução do crescimento de Florianópolis para os espaços urbanos da Área Conurbada, paralelamente à transferência de contingentes rurais e não rurais para estes mesmos espaços conurbados.”⁷⁵

TABELA 3 - ÁREA CONURBADA DE FLORIANÓPOLIS: POPULAÇÃO URBANA E RURAL POR MUNICÍPIO, DE 1960 À 1996.

Localidades	1960		1970		1980		1991		1996	
	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%
Biguaçu										
urbana	1.536	11,2	5.767	37,60	16.101	75,12	28.215	82,92	35.110	87,68
rural	12.215	88,8	9.570	62,40	5.333	24,88	5.812	17,08	4.937	12,32
total	13.751		15.337		21.434		34.027		40.047	
Florianópolis										
urbana	40.963	41,9	115.547	83,53	161.773	86,11	239.566	93,96	250.657	92,4
rural	56.864	58,1	22.79	16,47	26.098	13,89	15.375	6,04	20.624	7,6
total	97.827		138.337		187.871		254.941		271.281	
Palhoça										
urbana	1.727	12,1	6.008	29,09	35.089	92,26	65.661	96,14	78.610	96,84
rural	12.539	87,9	14.644	70,91	22.942	7,74	2.637	3,86	2.566	3,16
total	14.266		20.652		38.031		68.298		81.176	
São José										
urbana	2.537	9,97	28.916	67,98	79.200	90,19	128.203	92,02	137.659	91,15
rural	22.903	90	13.619	32,02	8.617	9,81	11.115	7,98	13.365	8,85
total	25.440		42.535		87.817		139.318		151.024	
Área Conurbada										
urbana	46.763	30,9	156.238	72,05	292.163	87,17	461.645	92,96	502.036	92,37
rural	104.521	69,1	60.623	27,95	42.990	12,83	34.939	7,04	41.492	7,62
total	151.284		216.861		335.153		496.584		543.528	

FONTE: Censos Demográficos de Santa Catarina - 1960-1991 - IBGE e Contagem da População Residente em Santa Catarina em 1996 - IBGE

⁷³ Prefeitura Municipal de Florianópolis. Relatório da Consulta Nacional sobre a Gestão do Saneamento Básico e do Meio Ambiente Urbano de Florianópolis, 1994, p.47.

⁷⁴ P. F. Lago. Op.cit., 1996, observado também no Relatório da Consulta Nacional sobre a Gestão do Saneamento Básico e do Meio Ambiente Urbano de Florianópolis, 1994.

⁷⁵ P. F. Lago. Op. cit., 1996, p. 113.

TABELA 4 - ÁREA CONURBADA DE FLORIANÓPOLIS: PARTICIPAÇÃO PERCENTUAL DAS POPULAÇÕES URBANA E RURAL, POR MUNICÍPIO.

LOCALIDADE	POPULAÇÃO URBANA (%)				POPULAÇÃO RURAL (%)			
	1960	1970	1980	1991	1960	1970	1980	1991
Biguaçu	3,28	3,69	5,51	6,12	11,69	15,79	12,41	16,63
Florianópolis	87,60	73,96	55,37	51,89	54,40	37,59	60,71	44,00
Palhoça	3,69	3,84	12,01	14,22	12,00	24,16	6,84	7,56
São José	5,43	18,51	27,11	27,27	21,91	22,47	20,04	31,81
Área Conurbada	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

FONTE: Relatório da Consulta Nacional sobre a gestão do saneamento e do meio ambiente urbano - Florianópolis, 1994, p. 48.

A cada ano que passa o processo migratório vem se tornando mais intenso. Podemos observar seus reflexos desde 1970, quando aproximadamente 22% da população da Área Conurbada era não-natural dos municípios, ou seja, eram migrantes. Os municípios que exerciam maior atração eram Florianópolis, por ser a capital do Estado e apresentar a maior oferta de emprego nas atividades comerciais e de serviços, além de oferecer oportunidade de emprego público, e São José. Já em 1980 a participação da população migrante dobrou, passando para 41,64% da Área Conurbada, e a população urbana de Palhoça aumentou consideravelmente.⁷⁶ Segundo o Relatório da consulta nacional sobre a gestão do saneamento e do meio ambiente urbano, Palhoça e Biguaçu, em 1970 "passaram a receber um fluxo bem maior de imigrantes, sendo inclusive a participação em Palhoça (33,86%) superior à de Florianópolis (22,67%)."⁷⁷ Este processo explica-se em parte pela proximidade desses quatro municípios, possibilitando que uma parte da população que trabalha em

⁷⁶ Prefeitura Municipal de Florianópolis. Op. cit., 1994, p. 48-49.

⁷⁷ Idem.

Florianópolis e São José reside em Palhoça e Biguaçu, pois o custo da habitação em relação aos outros dois municípios é menor, além da facilidade das vias de acesso.⁷⁸

Os principais fatores que reforçaram a expansão de Florianópolis em direção ao continente foram as altas taxas de crescimento urbano, o asfaltamento da Rodovia BR-101 e a especulação imobiliária na porção insular. Juntos, proporcionaram a conurbação com o município de São José, incorporando gradativamente os municípios de Palhoça ao sul e Biguaçu ao norte, onde a BR-101 exerce papel de eixo estruturador, e favorecendo o desenvolvimento do Loteamento Kobrasol.

1.4 . Caracterização da área em estudo

O loteamento Kobrasol está localizado no distrito de Campinas, no município de São José, tendo ao seu redor a BR 101, a Via Expressa e a Avenida Presidente Kennedy. Privilegiado em termos de acessibilidade, na década de setenta deu origem a um bairro que se destaca pelo crescimento econômico e populacional.

Construído num antigo campo de aviação em São José (Aeródromo Nereu Ramos), foi um dos primeiros bairros da Região Metropolitana de Florianópolis formados pela iniciativa privada, originário da junção de capitais de três empresas: Koerich, Brasilpinho e Cassol. Considerado um dos maiores e mais importantes bairros da Grande Florianópolis, o Kobrasol estende-se por sete quilômetros quadrados.⁷⁹

⁷⁸ Idem.

⁷⁹ KOBRASOL elege nova diretoria para o bairro. *Jornal Diário Catarinense*, 02 de dezembro de 1993.

Com população estimada em cerca de 45 mil habitantes⁸⁰ e distando aproximadamente seis quilômetros da Ilha de Santa Catarina, é mais populoso do que 273 das 293 cidades catarinenses. Ou seja, é maior do que muitos municípios catarinenses, como por exemplo: Içara, com 43.696; Laguna, com 43.661; Gaspar, com 42.127; Videira, com 38.169; Xanxerê, com 37.143 e Camboriú, com 35.348 habitantes.⁸¹ Desde 1987, com 25 mil habitantes, já era considerado o bairro mais populoso de Santa Catarina.⁸²

Kobrasol foi criado inicialmente como alternativa para o crescimento urbano de Florianópolis. Servindo também como uma região de dormitório para a capital de Santa Catarina, hoje é o coração de São José. Estrategicamente localizado, destaca-se como centro local, ou seja, nele estão presentes atividades básicas que respondem às necessidades vitais da população urbana, como comércio, clínicas médicas, escolas, rede bancária, mais de uma linha de ônibus e intensa vida noturna. Ao polarizar grande parte do município de São José, serve também de base de apoio para o desenvolvimento de Florianópolis.

Todavia, para resgatarmos a origem e a formação do Parque Residencial Kobrasol, necessitamos analisar os principais agentes transformadores do espaço urbano que faremos a seguir.

⁸⁰ Entrevista com o presidente da Associação dos Moradores do Kobrasol, Sr. Walter Cruz, em 09 de outubro de 1997.

⁸¹ Dados obtidos a partir das estimativas populacionais do IBGE em 1997.

⁸² KOBASOL reclama da infra-estrutura. *Jornal Diário Catarinense*. 27 de abril de 1987.

CAPÍTULO 2

OS PRODUTORES DO ESPAÇO URBANO DO KOBRASOL

2.1 - As funções atribuídas ao Estado

2.1.1 - O Sistema Financeiro da Habitação

2.1.2 - A influência da rede de transportes na alteração do espaço de São José

2.2 - As diversas funções acumuladas pela Kobrasol no espaço urbano do Kobrasol

OS PRODUTORES DO ESPAÇO URBANO DO KOBRASOL

A organização do espaço urbano pode ser composta, segundo Corrêa, por um “conjunto de diferentes usos da terra justapostos entre si” com funções específicas como o centro da cidade, as atividades comerciais, os serviços, as indústrias e as residências.⁸³ O espaço urbano é, portanto, “produto social, resultado de ações acumuladas através do tempo, e engendradas por agentes que produzem e consomem espaço.”⁸⁴

Neste sentido, Milton Santos afirma que:

“seria impossível pensar em evolução do espaço se o tempo não tivesse existência como tempo histórico; é igualmente impossível imaginar que a sociedade se possa realizar sem o espaço ou fora dele. A sociedade evolui no tempo e no espaço (...) Tempo e espaço conhecem um movimento que é o mesmo tempo contínuo, descontínuo e irreversível. Tomado isoladamente, tempo é sucessão, enquanto espaço é acumulação, justamente uma acumulação de tempos.”⁸⁵

Torna-se relevante, para compreender a estrutura urbana do Loteamento Parque Residencial Kobrasol, identificar os principais agentes que participaram, num tempo histórico, do processo e da apropriação do espaço urbano, que manipularam o mercado do solo, resultando na formação do Loteamento Kobrasol. O objetivo desses agentes no mercado de solo (habitacional) é em geral obter lucro ou aumentar sua renda, podendo ou não agir de forma independente.

⁸³ R. L. Corrêa. Op. cit., 1989, p.11.

⁸⁴ Idem.

Tomando-se como referencial teórico Corrêa⁸⁶, Ribeiro⁸⁷ e Harvey,⁸⁸ os agentes sociais podem ser: o Estado, os proprietários fundiários, os promotores imobiliários, os proprietários dos meios de produção e os grupos sociais excluídos.

Como o Estado e a Kobrasol Empreendimentos Imobiliários Ltda. foram os principais agentes que contribuíram para a formação do Loteamento Kobrasol, acumulando diversas funções, vamos analisar neste capítulo esses dois agentes. Primeiramente, veremos as atuações mais importantes do Estado e, logo após as diversas funções da Kobrasol Empreendimentos Imobiliários Ltda.

2.1 - As funções atribuídas ao Estado

Cabe aqui observar que a atuação do Estado geralmente satisfaz os interesses das classes dominantes, podendo ser instrumento de controle político e instrumento complexo destinado a remover obstáculos, reais ou possíveis, à completa socialização do espaço urbano, processando-se em três níveis: federal, estadual e municipal.⁸⁹ No nível municipal, tais interesses tornam-se mais evidentes, porque a legislação garante à municipalidade muitos poderes sobre o espaço urbano nos setores fundiário e imobiliário.⁹⁰ Logicamente, constitui fértil campo de atuação para as elites locais através da criação de condições que

⁸⁵ Milton Santos. **A divisão do trabalho social como uma nova pista para o estudo da organização espacial e da urbanização nos países subdesenvolvidos.** 1978.p.37-50.

⁸⁶ R. L. Corrêa. Op.cit., 1989, p.12.

⁸⁷ Luiz César de Queirós Ribeiro. **Solo urbano: tópicos sobre o uso da terra.** 1982, p.41-44.

⁸⁸ David Harvey. **A justiça social e a cidade.** 1989, p.140-142.

⁸⁹ Benício Viero Schmidt. **O Estado e a política urbana no Brasil.** 1983. p.37.

⁹⁰ R. L. Corrêa. Op. cit. 1989, p.26.

viabilizam o processo de acumulação e a reprodução das classes sociais com suas frações.⁹¹

Geralmente, para privilegiar as classes ou os grupos dominantes, a ação do Estado, no decorrer do tempo, tende a formular ou aprimorar as políticas e outros mecanismos de controle, conforme a organização social do momento.

Portanto, o

“espaço urbano reflete a cada momento, as características da organização de uma sociedade, a ordem espacial, ou seja, sua estruturação urbana; refletirá também o resultado do confronto, reajuste ou recomposição dos sistemas que constituem a sociedade. Isto porque cada novo momento de organização social traz consigo novas funções e novas formas (geográficas, ou não), que exemplificam, no espaço, os conflitos das classes existentes na sociedade. Então, o estudo da estruturação do espaço urbano bem como o papel do Estado nesse processo, devem ser realizados mutuamente. Pois o espaço não é independente da estrutura social; é, isto sim, a expressão concreta de cada fase histórica na qual uma sociedade se especifica.”⁹²

O Estado pode atuar conforme o momento histórico e econômico da sociedade, como normatizador das características do solo- suporte habitacional. Pode também participar diretamente do seu processo de produção agindo como agente financeiro ao inserir recursos no setor privado através das faixas de crédito que o sistema financeiro não tem condições de suprir adequadamente, especialmente recursos a longo prazo.⁹³

Então, as ações do Estado são planejadas para servir aos “interesses do capitalismo coletivo quando este se alia ao capital, e ao mesmo tempo em que

⁹¹ R. L. Corrêa. Op. cit., 1989, p.26

⁹² César Miranda Mendes. *A terra urbana palmeense no seu processo de (re)construção*. 1988. p. 128.

⁹³ Nirce Saffer Medvedowski. *O mercado de terras em Porto Alegre*. In: *Acumulação urbana e a cidade*. 1972; e Marilu Angela Campagner May. *Implantação de obras públicas em núcleos tradicionais - o caso da praia dos Ingleses, na Ilha de Santa Catarina*. 1995.

atende aos interesses da classe dominante, atende a seus próprios interesses, já que atua no processo produtivo.”⁹⁴

A intervenção do Estado, ao investir principalmente no desenvolvimento dos transportes, nas via públicas, na energia elétrica, no saneamento básico, no estabelecimento do conjunto de leis para reger a estruturação do espaço urbano e na captação tributária (impostos e contribuições), aumenta a rentabilidade do investimento das terras urbanas e potencializa a percepção da renda fundiária por parte dos agentes privados.⁹⁵

Na produção do espaço urbano do Kobrasol, o Estado estipulou os impostos fundiários e imobiliários, que variavam segundo a dimensão do imóvel, o uso da terra e a localização; e organizou mecanismos de crédito habitacional aos compradores dos lotes e dos apartamentos através do Banco Nacional da Habitação. Coube à Kobrasol Empreendimentos Imobiliários Ltda. a regulamentação do uso do solo, o controle e a limitação dos preços de terras, e a estruturação do espaço através de obras de drenagem, desmontes, aterros e implantação da infra-estrutura básica, que Corrêa descreve, baseado em Samson, como instrumentos do Estado.⁹⁶

A manifestação da atuação do poder público no Kobrasol estabeleceu-se, basicamente, nos programas federais que agilizavam os fluxos econômicos através do Banco Nacional da Habitação e na instalação das rodovias federais BR-101 e BR-282, como veremos a seguir.

⁹⁴ Ana Fani Alessandri Carlos. *A (re)produção do espaço urbano*. 1994. p.192.

⁹⁵ C. M. Mendes. *Op. cit.*, 1988.

2.1.1 - O Sistema Financeiro da Habitação

O Plano Nacional de Habitação (PNH) foi desenvolvido no governo militar, implantado pelo movimento político de sessenta e quatro, numa tentativa de mitigar a questão habitacional brasileira.⁹⁷ Para isso foi criado o Sistema Financeiro da Habitação (SFH), através da Lei 4.380, de 21 de agosto de 1964, art.16 e Decreto-Lei nº200/64, art.189, tendo como órgão promotor o Banco Nacional da Habitação (BNH), marcando o início da política urbana brasileira.⁹⁸

O Sistema Financeiro da Habitação desenvolveu um programa para dar condições de atender a demanda de casa própria, principalmente nos grandes centros urbanos, que recebiam crescente número de migrantes rurais. Através dessa atuação, o Estado visava interditar as possibilidades pelas quais os movimentos, inicialmente reivindicatórios, poderiam colocar-se na cena política de modo mais efetivo, proclamando não apenas uma questão habitacional, mas encarando-a como questão urbana. A partir daí, podemos dizer que a habitação constituiu-se em porta de entrada da política urbana, possibilitando a consecução de uma produção estadista do espaço urbano.

Esse Sistema Financeiro presumia, de um lado, uma agência federal que normatizava e controlava a principal fonte de recursos; e de outro lado, uma rede de agências distribuídas pelo território nacional, operando com certa margem

⁹⁶ R. L. Corrêa. Op. cit., 1989, p. 25.

⁹⁷ Marco Aurélio Abreu. **Administração Habitacional: BESC**. 1993. p.03

⁹⁸ Juarez Souza. **A política habitacional no Brasil: Aspectos distributivos e alocativos**. 1978. p. 50. Conforme Souza, para executar o Plano Nacional de Habitação "procurou-se conjugar os sistemas de financiamento à produção de materiais, de produção de unidades habitacionais e de comercialização dessas habitações. Os dois primeiros sistemas dispunham de créditos normais, comercial ou industrial, a médio prazo. Nesses casos, o BNH atuaria como referenciador dos bancos comerciais. Quanto à comercialização, entendia-se que tornava necessário institucionalizar o sistema de crédito, mediante o crédito hipotecário (garantia Legal-Real de financiamentos) que

de autonomia no que diz respeito a decisões importantes da implementação dos programas, como por exemplo a co-participação nos custos, a contratação de funcionários, a licitação de obras, a seleção de benefícios e a gestão dos empréstimos hipotecários.⁹⁹ Nesse sentido, podemos afirmar que o BNH foi o símbolo de determinado modelo de intervenção estatal no desenvolvimento urbano imprescindível para o crescimento do Kobrasol, porque mais de 90% das habitações foram financiadas por esse sistema.¹⁰⁰ Ele atuava através de seus agentes financeiros e agentes promotores, porque o BNH não emprestava dinheiro diretamente para o comprador.¹⁰¹

Historicamente, podemos analisar a atuação do SFH em quatro períodos, descritos por Binotto: o primeiro período, compreendido entre 1964 e 1969; o segundo, entre 1970 e 1979; o terceiro, entre 1980 e 1984; e o quarto entre 1985 e 1989.¹⁰²

O período compreendido entre 1964 e 1969 é caracterizado pela criação de todo o Plano Nacional de Habitação com BNH, SFH e, através do Decreto 59.917, de 1964, também o Serviço Federal de Habitação e Urbanismo

permitia ao adquirente compatibilizar o investimento na aquisição da habitação com seu orçamento familiar." (1978:50)

⁹⁹ Marta T. S. Arretche. Políticas de desenvolvimento urbano na crise: descentralização ou crise no modelo BNH? In: Elisa Reis, Maria H. Tavares Almeida, Peter Frey. (orgs.). **O pluralismo espaço social e pesquisa**. 1995.p.209.

¹⁰⁰ Tanto Itamar José da Silva, ex administrador da Empresa Kobrasol Empreendimentos Imobiliários Ltda., como dois dos sócios desse empreendimento Walter Koerich, Adroaldo Cassol concederam esta informação em entrevistas realizadas em junho de 1998.

¹⁰¹ Os agentes financeiros do BNH são os responsáveis pelas operações de financiamentos, pois o BNH só empresta através deles. Podem ser: a) as Caixas Econômicas Federais e Estaduais, através de suas carteiras de Habitação (entidade públicas; b) as Associações de Poupança e Empréstimo (entidades privadas civis, de natureza mútua) e c) as Sociedades de Crédito Imobiliário (sociedade por ações); os Agentes Promotores são entidades públicas ou particulares responsáveis pela promoção ou construção dos empreendimentos habitacionais, podendo ser: a) AS Cooperativas Habitacionais (COOPHAB) e as entidades privadas, b) as construtoras, Incorporadoras e Imobiliárias e c) as Companhias de Habitação (COHAB). Banco Nacional da Habitação. **Manual do comprador**. 1975, p.1-2.

¹⁰² Gelson Afonso Binotto. **O Estado e a política habitacional: um estudo da Região Conurbada de Florianópolis no período 1964/1992**. 1994. p. 63-71.

(SERFHAU), constituindo a base institucional da política urbana. O SERFHAU tinha como objetivo trabalhar com os problemas urbanos, atuando basicamente nos municípios com mais de 50.000 habitantes.¹⁰³ “Foi incapaz de implementar qualquer política geral de desenvolvimento local, tornando-se mera agência financiadora de um amontoado de planos locais desconexos.”¹⁰⁴

Por conseguinte, em 13 de setembro de 1966, através da Lei 5.107, é criado o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), no qual os empregadores deviam depositar, em bancos privados, 8% de todos os pagamentos mensais feitos aos seus empregados, que gozando de correção monetária e recebendo juros, poderiam ser utilizados pelos beneficiários em algumas situações.¹⁰⁵ O FGTS simultaneamente com a Caderneta de Poupança detinham a principal fonte de financiamento para uma série de investimentos em estruturas urbanas como o saneamento e o transporte.

Podemos então afirmar que o BNH foi fundamental para o processo da política habitacional¹⁰⁶ brasileira como um todo, porque operava com fundos gerados em todo o País e também por poupanças voluntárias acumuladas pela população.¹⁰⁷ Era apoiado por 25% do FGTS, pelas letras imobiliárias a serem negociadas no mercado financeiro e pelas cadernetas de poupança, todos operando com correção monetária.¹⁰⁸ Tinha o poder de coordenar, orientar e fiscalizar a política habitacional; estimular investimentos na indústria da construção

¹⁰³ B. V. Schmidt. Op. cit., 1983. p.114-115.

¹⁰⁴ G. A. Binotto. Op. cit., 1994. p.64.

¹⁰⁵ B. V. Schmidt. Op. cit., 1983, p.45.

¹⁰⁶ Por política habitacional entende-se “um conjunto de medidas adotadas pelo governo no sentido de viabilizar as condições de acesso à aquisição da casa própria.” Pelo menos é esse o objetivo da lei 4.380/64 que criou o sistema. Juarez Souza: **A política habitacional no Brasil: Aspectos distributivos e alocativos**. 1978, p.45.

¹⁰⁷ B. V. Schmidt. Op. cit., 1983, p.130.

¹⁰⁸ Ibidem. p.112.

civil, na indústria de materiais de construção, e de bens de consumo duráveis, direcionado principalmente para a classe média. Sua política compreendia a fase da habitação e a fase do desenvolvimento urbano em si mesmo.

Na habitação o BNH aplicou a maior parte de seus recursos na construção de casas. Até 1967, 41% do financiamento de habitação destinavam-se a grupos sociais com rendas mais altas, através do FGTS.¹⁰⁹ Em consequência da política de arrocho salarial vigente naquele período, a capacidade de poupar foi reduzida nas classes assalariadas. “Assim, a participação dos financiamentos destinados às famílias de baixa renda, que até 1967 era de 54,3% do total, já em 1968 é reduzida substancialmente para 31,4%.”¹¹⁰ Posteriormente, devido a um “crescimento extraordinário do sistema de poupança voluntária, foi criado o Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE), com 37 associações privadas e 26 agências para financiar habitação através das caixas econômicas, bancos operados pelos Estados e pela União.”¹¹¹

A partir de 1968, o BNH começou a operar em todo o País sob a forma do financiamento de planos de saneamento com programas de transporte e equipamento físico de fins comunitários, visando melhorar a urbanização¹¹². É nessa fase que os programas do BNH desempenham atividades destinadas à acumulação de capital, superando as atividades destinadas à provisão de bens e serviços de natureza coletiva, demonstrado pelos incentivos dados às indústrias privadas. Ou seja, o BNH não está “diretamente envolvido em fornecer habitação, mas em prover recursos financeiros e supervisão dos programas implementados

¹⁰⁹ Idem.

¹¹⁰ J. Souza. Op. cit., 1978, p.63

¹¹¹ B. V. Schmidt. Op. cit., 1983, 113.

¹¹² Idem.

por corporações privadas. Este papel é completado pela atividade do Banco no desenvolvimento do mercado financeiro.”¹¹³

O período compreendido entre 1970 e 1979 é marcado pelo benefício ao setor de construção civil voltado para a construção pesada, com programas para financiar usinas elétricas e aeroportos. O SERFHAU é extinto pelo Decreto-lei nº74.156, de 06 de junho de 1974 e surge no seu lugar, a Comissão Nacional de Regiões Metropolitanas e Políticas Urbanas.¹¹⁴

Desde 1970, decretos-leis sucessivos concediam benefícios fiscais como o abatimento dos juros da renda bruta para efeito de imposto de renda.¹¹⁵ Já o Decreto-lei nº1.358 de 12 de novembro de 1974

“instituiu crédito na declaração de renda equivalente a 10% dos pagamentos efetuados no ano base. Esse decreto beneficiou somente os mutuários de renda mais elevada, pois somente aqueles que ganham mais é que pagam imposto de renda. (...) nesse período foram aperfeiçoados os mecanismos de financiamento com a instituição do Plano de Equivalência Salarial (PES) e do Fundo de Compensação de Variações Salariais (FCVS).”¹¹⁶

Foi nesse período que a Kobrasol Empreendimentos Imobiliários se consolidou e a maioria dos compradores dos imóveis se beneficiou do financiamento para a casa própria. As vendas dos imóveis eram efetuadas muito rapidamente, porque existia o financiamento de quase 100% do imóvel, o que facilitava a aquisição.¹¹⁷ Segundo Adroaldo Cassol, muitas empresas ligadas à

¹¹³ Idem.

¹¹⁴ De acordo com SCHMIDT, a CNPU foi definida como uma comissão conjunta, formada por representantes dos ministérios do Planejamento, Fazenda, Transportes, Indústria e Comércio, e Interior, possuindo atividades “que deveriam ser apoiadas pela criação de um fundo especial (Fundo Nacional para o Financiamento e Desenvolvimento Urbano), tanto como pela criação de um fundo para transportes, o que aliás resultou na criação da EBTU (Empresa Brasileira de Transportes Urbanos, 1976)”. Benício Viero Schmidt. **O Estado e a política urbana no Brasil**. 1983. p.119.

¹¹⁵ Decretos-lei nº1.145 de 31 de dezembro de 1970 e nº1.108 de 21 de setembro de 1971,

¹¹⁶ G. A. Binoto. Op.cit., 1994, p.66-67.

¹¹⁷ Entrevista realizada com Antônio Camargo em junho de 1998.

construção civil, que atuam hoje na Grande Florianópolis, cresceram e se firmaram a partir daquele período.¹¹⁸ Compravam a longo prazo um ou alguns lotes da seguinte maneira: faziam ficha cadastral com a Empresa Kobrasol, e dela recebiam indicação de crédito para o SFH. Desse modo podiam apresentar esse terreno como garantia na Caixa Econômica, que lhes emprestava o dinheiro para a construção dos prédios. O lucro vinha com a venda dos apartamentos. Assim precederam as empresas Deschamps Construtora Ltda., Cota Empreendimentos Imobiliários e Santana Administração, Construção e Incorporações de Imóveis Ltda., por exemplo.

O início da década de oitenta é marcado por uma crise econômica, quando as fontes de financiamento do SFH sofreram uma diminuição acelerada, gerada principalmente pelo crescimento do desemprego. A maioria dos empréstimos habitacionais foi interrompida a partir de 1983, com a desarticulação do BNH causada principalmente pela fragmentação institucional e pelo esgotamento de suas bases de financiamento.¹¹⁹

A extinção do BNH e a transferência de suas atribuições para a Caixa Econômica Federal, através do Decreto-lei n.º 2.291, de 22 de novembro de 1986, define o período entre 1985 e 1989. O déficit habitacional, adicionado à recessão econômica e a falta de dinheiro para investir, fez com que o Estado ficasse diante dos problemas gravíssimos da área habitacional. A transferência dos problemas habitacionais da área social para a área financeira "representou um retrocesso

¹¹⁸ Entrevista realizada em junho de 1998.

¹¹⁹ M. T. S. Arretche. Op. cit., 1995.p.209.

em termos de políticas habitacionais e as reivindicações populares deixaram de possuir um canal de encaminhamento das demandas por moradias.”¹²⁰

O BNH permaneceu por vinte e dois anos com sua estrutura burocrática praticamente inalterada¹²¹ até ser extinto em 1986, ficando distribuídas suas funções entre a Caixa Econômica Federal (FGTS) e o Conselho Monetário Nacional (SBPE - Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo).¹²² Os financiamentos passaram a ser feitos principalmente pelas próprias construtoras e pela Caixa Econômica Federal.

2.1.2 - A influência das redes de transporte nas alterações do espaço de São José, através da implantação da BR-101/SC

A segunda atuação do poder público a influenciar diretamente o desenvolvimento do Kobrasol foi a construção das rodovias BR-101 e BR-282. Através delas, o governo militar tinha o objetivo estratégico de integrar a capital catarinense ao Plano de Integração Nacional e ao interior do Estado.¹²³ Com isso, esperavam neutralizar a atração dos Estados vizinhos sobre o espaço catarinense.

124

Com a expansão da indústria automobilística nacional e dos sistemas de transporte, na década de cinquenta, as cidades ampliam seu raio de influência,

¹²⁰ G. A. Binoto. 1994, p.71.

¹²¹ Ibidem. p.62.

¹²² M. T. S. Arretche. Op. cit., 1995.p.216.

¹²³ Escritório Catarinense de Planejamento Integrado. **Plano de desenvolvimento da área metropolitana de Florianópolis**. ESPLAN: 1978. Vol.01.

¹²⁴ Idem.

tornando suas articulações mais complexas. Constróem verdadeiras redes urbanas de portes variados, cumprindo funções que se complementam em graus diferenciados de dependência, passando a desempenhar um papel preponderante na organização do espaço através da expansão urbana. Essas relações espaciais de interdependência, na visão de Corrêa,

“ manifestam-se empiricamente através de fluxos de veículos e de pessoas associadas às operações de carga de mercadorias, aos deslocamentos quotidianos entre as áreas residenciais e os diversos locais de trabalho, aos deslocamentos menos freqüentes para compras no centro da cidade ou nas lojas do bairro.”¹²⁵

Assim, as estradas promovem a integração cultural, política, econômica e social das populações através da ligação dos núcleos urbanos. Representam normalmente um incremento na oferta e nas possibilidades de transporte, no número de viagens e alternativas de caminhos; possui também um poder de atração sobre as atividades urbanas, podendo gerar tendências a modificações no uso e na ocupação do solo.

“No Brasil, as vias de transporte (as rodovias principalmente) são usadas como pontas de lança em qualquer programa de desenvolvimento. Assim, nas regiões urbanas, pode-se constituir vias expressas, metrô, etc., visando tanto direcionar a ocupação, como permitir um uso mais intenso das áreas de influência.”¹²⁶

Ou seja, a infra-estrutura de transporte apresenta um efeito muito forte sobre o uso do solo através da mobilidade de pessoas e mercadorias.

Na realidade, segundo Raffestin,

“em todo transporte há circulação e comunicação simultaneamente. Os homens ou bens que circulam são portadores de uma informação e, assim, comunicam alguma

¹²⁵ R. L. Corrêa. Op. cit., 1989, p.7.

¹²⁶ Vitor Bellia & Edison D. Bidone. ~~Rodovias, recursos naturais e meio ambiente~~. 1992, p.56

coisa. Da mesma forma, a informação comunicada é, ao mesmo tempo, um bem que circula."¹²⁷

Com a função de interligar os produtores e os consumidores, proporcionando a troca de mercadorias e serviços, as estradas permitem que as novas áreas do processo produtivo sejam incorporadas, transformando-as em novas consumidoras de insumos e serviços produzidos em regiões diferentes e muito afastadas dos novos trechos rodoviários.¹²⁸

Através do tempo, ocorre a multiplicidade das atividades. E a intensificação da ocupação das áreas limítrofes às rodovias, origina ou agrava os conflitos já existentes, aumentando conseqüentemente o número de acessos não planejados, o que descaracteriza parcial ou totalmente os antigos núcleos urbanos. Tal processo ocorre porque as vias de acesso escoam as atividades comerciais e de serviços ao lado das migrações não planejadas, tendo como resultado o esvaziamento e decadência de uns e o inchamento de outros. Ao receber novos contingentes populacionais e desencadear novas relações culturais com novas percepções da paisagem, esses núcleos vêem sua antiga cultura esvaziada e sua antiga população relegada a planos secundários.¹²⁹

Como os fluxos viários ocupam um espaço da cidade, a implantação ou a ampliação de uma via em área urbana deverá significar modificação do solo urbano. Mesmo quando não atravessa área urbanizada, a proximidade de uma rodovia costuma atrair para suas margens determinadas atividades, funcionando não mais como vetor, mas como pólo de atração de atividades urbanas,

¹²⁷ Claude Raffestin. *Por uma geografia do poder*. 1993, p.200.

¹²⁸ V. Bellia & E. D. Bidone. *Op. cit.*, 1992, p.56

¹²⁹ M. Santos. *Op. cit.*, 1989, p.155.

começando geralmente com pequenos pontos comerciais e ou de abastecimentos de combustíveis.

Neste sentido, a rodovia que agilizou o processo de ligação entre São José, Palhoça e Biguaçu, contribuindo para a conurbação entre esses municípios foi a BR-101. Inaugurada em 10 de maio de 1971, estende-se longitudinalmente na direção norte-sul do país unindo Osório (RS) a Fortaleza (CE).¹³⁰

De fato, nas décadas de sessenta e setenta o efeito polarizador de Florianópolis, associado às novas facilidades de transporte, começa a alterar a distribuição populacional quando vários núcleos puderam desenvolver-se. Esse processo é visivelmente comprovado ao transitarmos pela BR-101, pois as mudanças de jurisdição entre Biguaçu, São José e Palhoça só são perceptíveis consultando as placas de sinalização indicativas.

A BR-101 também é responsável por facilitar o desenvolvimento do Parque Industrial de São José, ao favorecer o escoamento da produção. Isso ocorre porque a rodovia corta o município de norte a sul, nas proximidades do litoral.

Juntamente com a implantação da BR-101, pequeno segmento da BR-282 (Via Expressa do Kobrasol, que liga São José, nas proximidades do Shopping Itaguaçu, a Florianópolis, no acesso para as pontes Colombo Salles e Pedro Ivo Campos) intensificou a acessibilidade e aumentou a procura por terras valorizando as áreas e contribuindo para mudanças no uso do solo.

Em alguns casos, as zonas residenciais são transformadas em mistas (uso comercial ou industrial) pela proximidade de mercado consumidor ou da

acessibilidade do escoamento da produção. Tais modificações no uso do solo, quase nunca acompanhadas pela adaptação da infra-estrutura urbana, poderão gerar problemas de obsolescência urbana e problemas econômicos. Em outros casos, a implantação de via ou a ampliação do espaço viário poderá produzir um fenômeno de supervalorização da área, tendendo a aumentar o preço da propriedade e o valor dos aluguéis. Segundo Bellia, as rodovias, "produzem uma forte influência na maneira como se desenvolvem as atividades urbanas."¹³¹

No município de São José, a ocupação e o uso do solo foram rápidas e intensas, transformando as áreas tipicamente rurais em urbanas ao ponto de os domicílios apresentarem densidade bem superior nas áreas ao longo da BR-101, em comparação com a própria área onde está situada a sede do município.¹³²

Nesse contexto, a ocupação urbana, o desenvolvimento industrial e a proximidade da capital catarinense foram os principais fatores que contribuíram para a valorização urbana em São José, primeiro município sujeito à influência direta da expansão horizontal de Florianópolis.

A valorização dessas áreas justifica o conflito existente entre o tráfego local e o de média e longa distância, que têm como eixo principal a BR-101. Os preços mais altos vão aos poucos afastando as populações de baixa renda, forçando-as a se estabelecer em localidades cada vez mais afastadas.

Temos também como consequência da facilidade de acesso a BR-101 e a BR-282 (Via-expressa) uma mudança funcional do antigo centro histórico de São José, redefinindo os níveis de centralidade. Nesse sentido, as atividades

¹³⁰ Rutsnei Schmitz. **Sensoriamento remoto aplicado no estudo de expansões urbanas e conurbações induzidas por novas ligações rodoviárias - um estudo de caso: BR 101/SC - trecho: Biguaçu - Palhoça.** 1993, p.126.

¹³¹ V. Bellia & E. D. Bidone. *Op. cit.*, 1992, p.102

econômicas municipais passaram a ser concentradas no Kobrasol, tornando-se vantajosa alternativa para o desenvolvimento do setor terciário, em detrimento do centro histórico e administrativo.

Kobrasol, em São José, passa a ser um pólo dinâmico interno tornando-se mais importante do que a própria sede do município. Em função disso as redes de ligação para o transporte urbano interno se desenvolveram com maior rapidez intensificando o desenvolvimento desta região, valorizando o solo urbano.

Nesse contexto, quem atuou intensivamente na criação e no desenvolvimento do Loteamento Kobrasol, interessada na valorização do solo foi a Kobrasol Empreendimentos imobiliários.

Diante do exposto, cumpre analisar aqui a ação privada no processo de produção do solo através do grupo que formava a Kobrasol Empreendimentos Imobiliários Ltda. Para tanto, serão agora, apresentadas as funções sociais que foram acumuladas pela Kobrasol.

2.2 - As diversas funções acumuladas pela Kobrasol no espaço urbano do Kobrasol

Sabemos que numa sociedade capitalista o espaço não pertence e não está sujeito ao controle de seus habitantes, mas às organizações que o negociam, “a construção da cidade, sua expansão e transformação tem-se

¹³² R. Schmitz. Op. cit., 1993, p

realizado essencialmente em função dos interesses da iniciativa privada e tem sido determinada quase sempre pela estrutura da sociedade.”¹³³

Nesse sentido, podemos afirmar que a Kobrasol Empreendimentos Imobiliários Ltda., através de um loteamento privado, agiu sobre a organização do espaço, incorporando ao mercado imobiliário de Florianópolis e São José as terras pertencentes ao Aeroclube de Santa Catarina e adjacências. Atuando como agente social, acumulou as funções de proprietário fundiário, promotor imobiliário e proprietário dos meios de produção. Ou seja, além de ser ela própria um agente produtor, foi também especulador.

Então, como proprietário fundiário é o agente que possui domínio sobre a terra através do título de propriedade, a Kobrasol buscou rentabilizar o capital aplicado com a captura da renda fundiária decorrente da transformação do uso do solo. A terra urbana acabou tendo uma valorização que variava em função do status social da área e da distância do centro da cidade de Florianópolis.

Estas terras constituíam-se na sua maior parte em banhados.

Segundo Walter Koerich:

“(…) aquilo ali não era nada (…) quando chovia era um buraco, lama. Quando não chovia era poeira. Então esses terrenos eram um brejo. Eram terrenos praticamente sem valor. Eram pastagens. Era um lugar em que se criava gado e tinha o aeroclube.”¹³⁴

Para aterrará-la, utilizaram material do próprio local, eliminando através da terraplanagem um morro onde está localizada hoje a Cassol Center Lar em São José.¹³⁵

¹³³ Capel, Apud César Miranda Mendes. **A terra urbana palmeense no seu processo de (re)construção**. 1988. p. 128.

¹³⁴ Entrevista concedida à autora em junho de 1998.

¹³⁵ Entrevista com Adroaldo Cassol e Walter Koerich.

Como estavam interessados na transformação do solo através da prática do loteamento para fins urbanos, assumiram todas as etapas de realização do loteamento, desde a implantação até a promoção e comercialização da mercadoria lote "urbano".

Executaram todas as tarefas de decisão e controle necessários à realização da renda da terra, auxiliado pelo Sistema Financeiro da Habitação através do BNH, pela divulgação através da Gran Meta de Publicidade e pela venda dos lotes através da Imobiliária Terral.

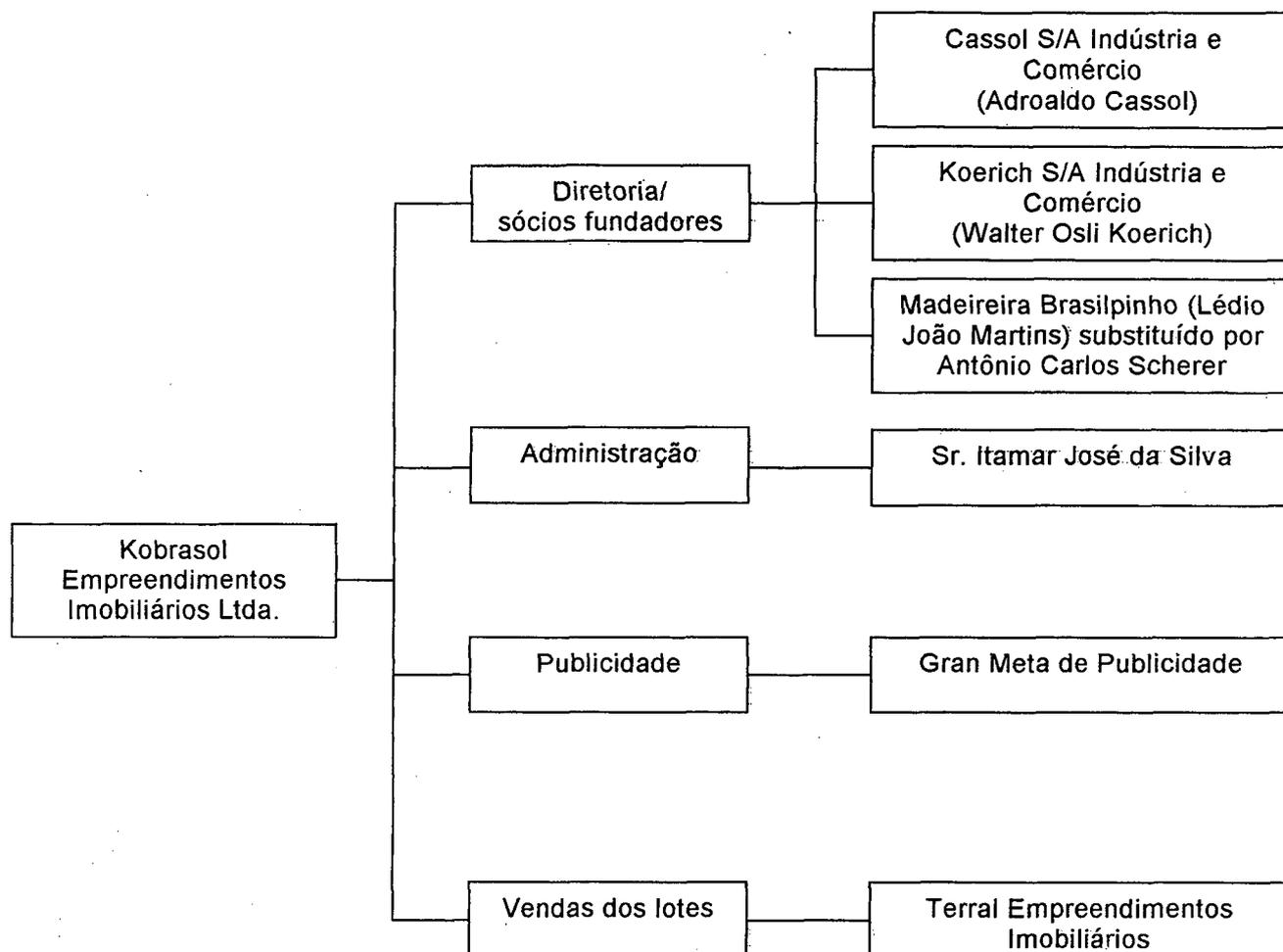
Segundo Walter Koerich;

"(...) tínhamos um administrador, que era o meu cunhado que tocava a Kobrasol. E, as quintas-feiras, nós nos reuníamos e ele fazia uma prestação de contas verbalmente. Mensalmente ele apresentava um balancete. Itamar José da Silva foi quem tocou a Kobrasol até haver a cisão do grupo. O organograma desta empresa era composto por uma diretoria e depois o pessoal que trabalhava, se contratava, se fazia. Nós tínhamos as máquinas mas não tínhamos caminhões e assim por diante. Todas as decisões eram tomadas pelos três sócios e o Itamar executava. Ele era a pessoa que respondia por toda a Kobrasol (...)." ¹³⁶

A figura que segue demonstra melhor a organização da Empresa.

¹³⁶ Entrevista concedida à autora em junho de 1998.

FIGURA 28 - Organograma da Empresa Kobrasol

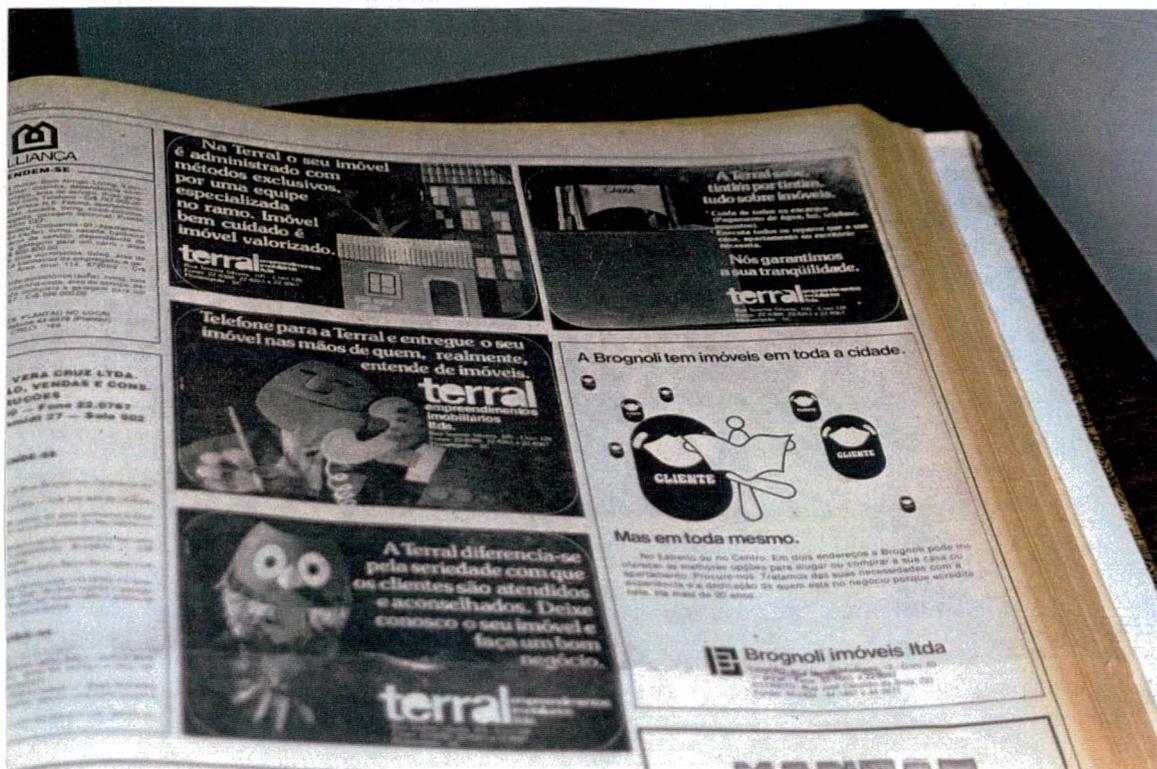


Fonte: Organizado pela autora a partir das entrevistas realizadas entre 1997 e 1998.

A estratégia de vendas que a Kobrasol utilizou através da Gran Meta Publicidade foi veiculada principalmente através do Jornal "O Estado". Primeiramente, durante vários dias do segundo semestre de 1978, apresentaram e valorizaram a Imobiliária Terral, exclusiva na comercialização dos lotes. As chamadas aparecem juntas ou espalhadas pelo jornal (Fig. 29). Nos mesmos jornais foi incentivada a compra de apartamentos ressaltando a valorização da área, a facilidade de acesso ao centro de Florianópolis e a segurança dos condomínios (Fig. 30).

Já no primeiro semestre de 1978, é apresentado o grupo incorporador do Parque Residencial Kobrasol, chamando atenção para os nomes Koerich, Brasilpinho e Cassol, associando as vendas com a Imobiliária Terral (Fig. 31 e 32).

FIGURA 29 - Divulgação da Terral



Fonte: Jornal "O Estado". 21 de agosto de 1977. p.37

Figura 32 - Apresentação do Parque Residencial Kobrasol



Fonte: Jornal "O Estado". 19 de março de 1978. p.29

Surpresos pelo rápido sucesso de vendas, Adroaldo Cassol, Lédio Martins e Walter Koerich ao concedem entrevista ao Jornal O Estado, na qual Walter Koerich afirma que:

"(...) A verdade é que podemos atribuir o sucesso a várias razões. Uma seria o próprio empreendimento, o nome Kobrasol, que já é conhecido, um nome que expressa confiança; segundo seria o próprio nome da Terral, que na primeira etapa de vendas ainda era uma empresa que estava iniciando. Hoje é uma empresa com solidez e consciência de mercado, que tem uma grande e boa equipe de vendas pronta para trabalhar e, em terceiro lugar a campanha publicitária feita pela Gran Meta anunciando o que tínhamos para vender, ou seja: um produto pronto. E como etapa final, e sem modéstia, achamos que desta conciliação de diversos fatores aliados ao produto pronto, tivemos despertada a consciência do consumidor. (...) Sabemos que o preço não é de todo acessível. Contudo, é uma mercadoria com um preço justo. E é preciso considerar ainda que a garantia Kobrasol é permanente. Inicia no momento da compra e o cliente tem a

FIGURA 34 - Os três sócios da Kobrasol; Adroaldo Cassol, Lédio Martins e Walter Koerich



Fonte: Jornal "O Estado". 02 de abril de 1978. p.29

FIGURA 35 - Primeiro anúncio de vendas de apartamentos no Kobrasol veiculados em jornal



Fonte: Jornal "O Estado". 02 de julho de 1978. p.29

Como promotora imobiliária¹³⁸, a Kobrasol regularizou o loteamento junto às instituições públicas, respeitando as normas do Departamento Nacional de Água e Energia. Mediante aprovação e fiscalização da prefeitura, realizou todo o processo de instalação das redes de água, de energia e telefonia. Assumiu todas as despesas na implantação da infra-estrutura necessária à venda, inclusive os postes e as fiações, para justificar o marketing utilizado “lotes prontos para morar.”¹³⁹

A CELESC e a TELESC somente energizaram e ligaram suas respectivas as redes, passando a cuidar da manutenção posteriormente.¹⁴⁰

Walter Koerich afirma que:

“ (...) tivemos a primeira iluminação pública de Florianópolis a vapor de mercúrio [geralmente Walter Koerich refere-se ao Kobrasol como parte de Florianópolis e não de São José], feito pela Instaladora Santa Rita. E fomos nós que pagamos tudo. Eu lembro que nós apressamos a iluminação porque o Presidente Figueiredo esteve aqui, na época dos comícios e nós queríamos que ele passasse pela Avenida Central já iluminada. (...)”¹⁴¹

A CASAN aprovou o projeto da rede de abastecimento de água, na condição de ser loteamento unifamiliar. Como a rede de esgotos não existia, os detritos que lhe seriam destinados eram eliminados através de fossas sépticas, construídas na medida em eram construídos os prédios.¹⁴²

¹³⁸ Os Promotores Imobiliários são os incorporadores, que gerenciam os imóveis, negociam a compra e a venda da terra e obtém financiamento para a construção.

¹³⁹ Entrevistas realizadas em junho e julho de 1998 com os sócios da Kobrasol Empreendimentos Imobiliários Ltda.: Sr. Adroaldo Cassol e Sr. Walter Osli Koerich.

¹⁴⁰ Entrevista realizada em novembro de 1998 com Sr. Renor Franzoni, responsável técnico pela área de projetos da CELESC.

¹⁴¹ Entrevista concedida à autora em junho de 1998.

¹⁴² Este e os dois próximos parágrafos foram escritos com base nas informações colhidas na entrevista com o Sr. José Trevisan Netto, engenheiro da CASAN desde a criação do Loteamento Kobrasol, em novembro de 1998 e também com Walter Teófilo Cruz, presidente da associação dos moradores do Kobrasol em outubro de 1997.

Como ocorreram mudanças no projeto inicial do loteamento, as condições de abastecimento de água pela CASAN ficaram subdimensionadas. A solução foi tomar medidas emergenciais a cada problema que. José Trevisan também afirmou que a CASAN tem tentado acompanhar o crescimento do bairro e só em 1998 está sendo implantada a primeira rede de esgotos no Kobrasol.

No município de São José, a implantação da rede somente acontecerá em algumas regiões localizadas nas proximidades do sistema de tratamento em Potecas (bairro de São José), não necessariamente aquelas mais populosas mas as regiões onde a CASAN tem maior facilidade em resolver o problema.

Como a Kobrasol dominava o processo de produção, controlando e fiscalizando o acesso e a transformação do uso do solo, as construtoras trabalhavam seguindo um contrato pré-estabelecido pela empresa que definia as características dos imóveis.

Na impossibilidade de obter cópia do contrato, Walter Koerich esclarece que:

(...) Não era um contrato muito complexo, porque nosso objetivo era somente vender. (...) Evidente não tínhamos força de lei. O nosso contrato tinha força moral para embargar a obra, porque éramos nós que analisávamos e aprovávamos o projeto. Não poderia haver alteração sem a nossa aprovação. Houve somente dois ou três que furaram, nos causando alguns problemas. Mas mesmo assim, conseguimos fazer com que a Kobrasol se tornasse mais ou menos o que é hoje. (...) Houve muita compreensão dos moradores, porque todos tinham interesse em que a coisa se desenvolvesse dentro de um ritmo que valorizasse mais a área. Se observarmos, hoje existe um alinhamento geral dos lotes. (...)¹⁴³

Nesse mesmo sentido, esclarece Adroaldo Cassol:

“(...) O que existia dentro do nosso contrato eram medidas para fazer desse bairro um bairro de classe média, de classe média alta. A prefeitura nos deu o poder de analisar os projetos. Ao serem vendidos os lotes, uma das cláusulas do

¹⁴³ Entrevista concedida à autora em junho de 1998.

contrato dizia que a aprovação passava pelo nosso crivo. Porque a gente não queria que começasse a montar garagens ou pequenas oficinas mecânicas quando o loteamento estava nascendo.”¹⁴⁴

Então, ao adquirirem seu lote no Parque Residencial Kobrasol, os compradores se comprometiam em atender os limites impostos à construção.

Segundo Vilela,

“A empresa comprou a área e a loteou. Propôs uma legislação de uso do solo que foi aprovado pela Câmara de vereadores. Nessa época havia uma legislação sobre loteamentos e o Código de Posturas. Eram, porém, bastante restritos e pouco efetivos, o que leva a dizer que praticamente não havia controle de ocupação e exploração do solo. O atual plano diretor de São José foi votado e promulgado em 1985, e este foi o primeiro. No caso do Kobrasol, era a própria empresa que atuava enquanto fiscalizadora da ocupação local, e que propôs limites a essa ocupação, os quais foram mudando de face com o passar dos anos.”¹⁴⁵

Nesse sentido, podemos afirmar, baseados em Harvey, que “envolvida no processo de criar novos valores de uso para outros, a fim de realizar valores de troca para si própria,”¹⁴⁶ a Kobrasol operou a transformação do capital-dinheiro na fase de sua transformação em mercadoria, em imóvel; a localização, o tamanho das unidades e a qualidade dos prédios. As construções tinham gabarito pré-estabelecido em dois pavimentos até aproximadamente 1980, como o próprio nome sugeria: Parque Residencial Kobrasol. Depois dessa data, até 1990 foi liberado para quatro andares e hoje constroem-se prédios de até 18 pavimentos.

Então, podemos afirmar que a iniciativa privada representada pela Kobrasol ao assumir a função de ordenamento e fiscalização do uso do solo, caracterizou este processo, segundo Lipietz, como uma “produção monopolista do

¹⁴⁴ Entrevista concedida à autora em junho de 1998.

¹⁴⁵ A. L. O. Vilela. Op. cit., 1997, p.36.

¹⁴⁶ D. Harvey. Op. cit., 1980, p.141.

espaço.”¹⁴⁷ Assim, conhecida a atuação da Kobrasol, impõem-se portanto conhecer as empresas que formavam esse grupo, e o processo de formação do loteamento. É o que será visto no terceiro capítulo.

¹⁴⁷ Alain Lipietz. **O capital e seu espaço**. 1988.

CAPÍTULO 3

REALIZAÇÃO E VALORIZAÇÃO DO SOLO URBANO NO KOBRASOL

- 3.1 .Natureza e a problemática das empresas do grupo Kobrasol
- 3.2 . Formação do Lotemento Parque Residencial Kobrasol
- 3.3 . Valorização do empreendimento

Nesta etapa do trabalho, propôs-se elaborar um quadro referencial que permitisse conhecer um pouco da origem das empresas que formavam a Kobrasol, destacando o momento histórico em que se encontravam quando se uniram e formaram o loteamento, com a intenção de mostrar o processo que originou o objeto de estudo desta pesquisa e sua valorização.

3.1 - A Natureza e a Problemática das Empresas do Grupo Kobrasol:¹⁴⁸

Segundo informações dos entrevistados, a Kobrasol Empreendimentos Imobiliários LTDA. foi fundada em 1973 pelas empresas Cassol S/A Indústria e Comércio, Eugênio Raulino Koerich S/A Indústria e Comércio e Madeireira Brasilpinho.

A junção destas três empresas privadas que já atuavam na região, em setores diferentes da economia, foi motivada pelo objetivo de aumentar o capital ampliando conseqüentemente, a capacidade de investir. Como cada uma destas empresas possuía também um conjunto de relações políticas independentes entre si, a união permitia superar as barreiras legais na regularização do uso do solo.¹⁴⁹ E mesmo sem atuar, no início do loteamento, diretamente na construção das casas e dos prédios, desenvolveram um dos maiores empreendimentos imobiliários da Grande Florianópolis: o Parque Residencial Kobrasol.

¹⁴⁸ Este item foi desenvolvido com base principalmente nas entrevistas realizadas em junho, julho e agosto de 1998 com os sócios da Kobrasol Empreendimentos Imobiliários Ltda.: Sr. Adroaldo Cassol e Sr. Walter Osli Koerich; com o administrador da Empresa Sr. Itamar José da Silva e com Sr. Laerte Alves de Andrade diretor da Zita Empreendimentos Imobiliários.

Nesse sentido, ao ser proposto o resgate da origem de cada uma dessas empresas, até o momento em que se uniram, buscar-se-á conhecer melhor a história de formação do grupo e identificar suas relações. Convém salientar que o nosso objetivo não é propor um histórico aprofundado de cada uma das empresas, mas utilizar alguns fatos que tenham marcado o desenvolvimento de cada uma delas até o momento em que formaram a Kobrasol Empreendimentos Imobiliários Ltda. Para isso, iniciaremos com a Cassol S/A Indústria e Comércio.

Segundo o mentor do projeto do Parque Residencial Kobrasol, Adroaldo Cassol, sócio majoritário da Cassol S/A Indústria e Comércio, esta empresa é sucessora da Madeireira Cassol LTDA, serraria fundada em 1958, na localidade de Espinilio, no município catarinense de São José. Possuía uma pequena fábrica na Avenida Presidente Kennedy em Campinas (S.J.), onde eram produzidos aplainados em geral, embalagens e caixas de madeira destinados à indústria pesqueira. Comercializavam também madeiras brutas e beneficiadas com a região da Grande Florianópolis através do pequeno varejo.

Em 1961 aumentaram a capacidade de produção ampliando suas vendas para estado do Rio de Janeiro e para a Região Nordeste. No final da década de sessenta iniciavam seu programa de exportação madeireira para a região do Rio da Prata e para o Atlântico Norte ao mesmo tempo que começavam a investir na diversificação dos materiais de construção.

Interessado em ampliar o capital de sua empresa, Adroaldo Cassol vislumbrou no loteamento, um investimento altamente rentável, levando em consideração o Sistema Financeiro da Habitação. Juntou-se com mais dois sócios

¹⁴⁹ Entrevista realizada em julho de 1998 Prof. M.Sc. Helton Rodrigues Ouriques, do Departamento de Economia da UFSC.

e fundaram a Kobrasol Empreendimentos Imobiliários LTDA, desenvolvendo o Parque Residencial Kobrasol.

Progressivamente as atividades econômicas da Cassol foram diversificando-se e, já na década de oitenta, inicia a Cassol Engenharia e Construção Ltda., a Cassol Materiais de Construção Ltda. e Cassol S/A Indústria e Comércio. Atualmente trabalha com materiais de construção e é especializada em projeto, produção e montagem de estruturas pré-fabricadas de concreto. Possui duas unidades industriais: a matriz, situada na cidade de Araucária, no estado do Paraná, e uma filial, mais antiga, localizada no Kobrasol (Rodovia BR-101, km 206).

A segunda empresa a fazer parte do grupo Kobrasol foi a Madeireira Brasilpinho, fundada em 1958 por Antônio Scherer.¹⁵⁰ Hoje administrada por Marcelo de Queiroz Scherer, possui uma loja na Avenida São Cristóvão, em Aririú, Palhoça, e trabalha com materiais de construção além de madeira bruta e beneficiada. Compartilhando os mesmos interesses econômicos dos outros sócios, a Brasilpinho atuou na execução do projeto do Loteamento Parque Residencial Kobrasol.¹⁵¹

O terceiro sócio do grupo foi Walter Osli Koerich, cuja empresa iniciou em 1923 com seu pai, Eugênio Raulino Koerich, comercializando gêneros alimentícios de Angelina para São Pedro de Alcântara e São José. Nessa mesma década, deu início a um armazém de secos e molhados na Colônia Santana,

¹⁵⁰ Informações mais detalhadas sobre esta madeireira e sua atuação no processo de criação do Parque Residencial Kobrasol, não foram obtidas junto a seus dirigentes, que não concederam entrevista nem responderam ao questionário.

¹⁵¹ Entrevista com Adroaldo Cassol, em junho de 1998.

comercializando desde carnes, mantimentos, bebidas até agulhas e linhas inclusive com o Mercado Público de Florianópolis.

Mas somente a partir de um departamento de vendas por atacado houve a diversificação dos seus produtos no final dos anos cinquenta e início dos sessenta, incluindo louças, alumínio, vidros e brinquedos em cinco filiais localizadas entre Itajaí e Criciúma já com uma frota de vinte e sete caminhões. E estabeleceram um dos primeiros supermercados da Grande Florianópolis, investindo na praticidade do auto-serviço.¹⁵²

Em 1964, com a inauguração do Consórcio Koesa e da Koesa Koerich S/A, através da revenda autorizada Volkswagen, ocuparam durante os dez anos seguintes o primeiro lugar em revenda da capital.¹⁵³ Em 1973 o grupo de Lojas Koerich muda sua razão social para Eugênio Raulino Koerich S/A Comércio e Indústria, tendo como sócios além do fundador, seus filhos Paulo, Orlando, Walter e Antônio. Naquele mesmo ano, Walter Koerich junta-se com a Cassol e com a Brasilpinho para formar a Kobrasol Empreendimentos Imobiliários LTDA, incorporando mais 30 mil metros quadrados de área para agregar ao Loteamento Parque Residencial Kobrasol.

Uma vez que a Kobrasol Empreendimentos Imobiliários somente comercializava a venda dos lotes, o Grupo Koerich inaugura a Zita Empreendimentos Imobiliários Ltda. em 1978. A partir daí, além de adquirir os

¹⁵² Andréia Patrícia B. KOERICH. **A diversificação como estratégia de crescimento da Empresa Eugênio Raulino Koerich.** 1996.

¹⁵³ Ibidem. 1996, p.27

lotes, o grupo Koerich, através da Zita, construiu centenas de apartamentos no Kobrasol e na região metropolitana de Florianópolis.¹⁵⁴

Atualmente, as organizações Koerich controlam várias empresas, como as Lojas Koerich, de móveis e eletrodomésticos; as Lojas Kilar, de móveis e decorações; a Koesa, revendedora de carros Volkswagen; a Kimoto, revendedora da Honda; a Zita, empresa de construção civil, entre outras.

Como se pôde constatar, estas três empresas não trabalhavam diretamente na construção de casas e apartamentos, mas estavam relacionadas com a construção civil. A Cassol através de materiais de construção, eletrodomésticos e pré-moldados; a Brasilpinho, principalmente no fornecimento de madeiras, e a Koerich no comércio de móveis e eletrodomésticos, entre outros produtos.

As três empresas que fundaram a Kobrasol se uniram para viabilizar vários interesses: aumentar a área do loteamento; fortalecer o capital privado através da criação e valorização do solo urbano; ampliar a representatividade política; fortalecer a teia de relações comerciais entre si e com a Grande Florianópolis para manter as regras do loteamento.

Com a cisão do grupo em 1994 a Cassol S/A, tendo como diretor o Sr. Ademar Cassol, assumiu a administração da Empresa Kobrasol de Construção Civil trabalhando basicamente na construção de edifícios, preferencialmente no bairro Kobrasol, através da substituição das casas originais.

¹⁵⁴Entrevista realizada com o Sr. Laerte Alves de Andrade, Diretor da Zita Empreendimentos Imobiliários, em agosto de 1998; visto também por José Messias BASTOS. **O comércio de**

3.2 A formação do Loteamento Parque Residencial Kobrasol

O processo para a criação deste parque residencial, iniciou com Adroaldo Cassol, proprietário da Cassol Materiais de Construção Ltda., em 1969, quando foi desapropriada uma das suas lojas pelo Departamento de Estradas e Rodagens, para a construção da Via Expressa (BR-282) que ligaria a BR-101 com a Ilha de Santa Catarina.

Essa mudança fez com que a Cassol construísse uma nova sede, inaugurada em 1973, onde se encontra hoje a Unidade Industrial da Cassol, no Kobrasol, às margens da BR-101, que fazia limite com o Aeroclube de Santa Catarina.¹⁵⁵

Neste ínterim, vários problemas começaram a aparecer na sede do aeroclube devido ao desenvolvimento urbano da região de São José, nas proximidades de Florianópolis. Entre eles, destaca-se a falta de segurança para as operações de pouso e decolagem das aeronaves, devido ao constante e crescente trânsito de pedestres, carroças e veículos que a utilizavam para cortar caminho. Na medida em que o crescimento populacional aumentava, dificultava cada vez mais a movimentação dos aviões no Aeroclube de Santa Catarina.

Apesar de várias iniciativas da diretoria para impedir o trânsito na propriedade, o problema se agravava. Os procedimentos adotados, como erguer cercas de arame farpado, abrir valas, colocar postes de cimento armado junto com outros materiais pesados nos extremos do terreno e contratar um guarda particular para o período noturno não impediram que a população das áreas adjacentes

múltiplas filiais em Florianópolis. 1996, p. 24

¹⁵⁵ Entrevista realizada em junho de 1998 com o Sr. Adroaldo Cassol.

continuassem a invadir a propriedade. Os arames farpados foram cortados, a madeira carregada, as valas aterradas restabelecendo o trânsito, e o guarda, já na sua primeira semana de trabalho foi agredido por populares que tomavam atitudes ameaçadoras contra a diretoria do clube e contra o patrimônio, inclusive as aeronaves.¹⁵⁶

Preocupada em solucionar definitivamente os problemas de invasão da propriedade por posseiros e a falta de segurança para seus pilotos e instrutores, a diretoria sentiu que a mudança¹⁵⁷ da sua sede localizada na avenida Presidente Kennedy, em Campinas, no município de São José era inevitável.¹⁵⁸ A Prefeitura Municipal de São José também incentivou tal mudança, porque tinha interesse em transformar a área pertencente ao aeroclube em local nobre.¹⁵⁹ Então, o terreno de 436 mil metros quadrados, no distrito de Campinas, onde funcionava este aeroclube, foi oferecido, no início da década de 70, para permuta através de seus dirigentes por meio de licitação pública.¹⁶⁰

Uma vez que Adroaldo Cassol já possuía área limítrofe a estas terras e tinha interesse em expandir seus negócios, uniu-se a Antônio Scherer, da Madeireira Brasilpinho, para juntos entrarem na concorrência pela área, com vistas a desenvolver um loteamento destinado à classe média. Das duas propostas apresentadas, uma pela Sul Empreendimentos de Condomínios Imobiliários LTDA, de Curitiba, e outra pela Madeireira Cassol LTDA e Madeireira Brasilpinho S/A, a

¹⁵⁶ Ata da Reunião da Diretoria do Aeroclube em 17 de junho de 1974, p.4.

¹⁵⁷ O edital para a venda ou permuta do local saiu no Jornal O Estado nos dias 11, 12 e 13 de junho de 1974

¹⁵⁸ Ata da Assembléia Geral Extraordinária do Aeroclube de Santa Catarina, realizada em nove de maio de 1974.

¹⁵⁹ Entrevista realizada em junho de 1998 com Dr. José João Harger, Presidente do aeroclube em 1973.

¹⁶⁰ O edital para a venda ou permuta do local saiu no Jornal O Estado nos dias 11,12 e 13 de junho de 1974.

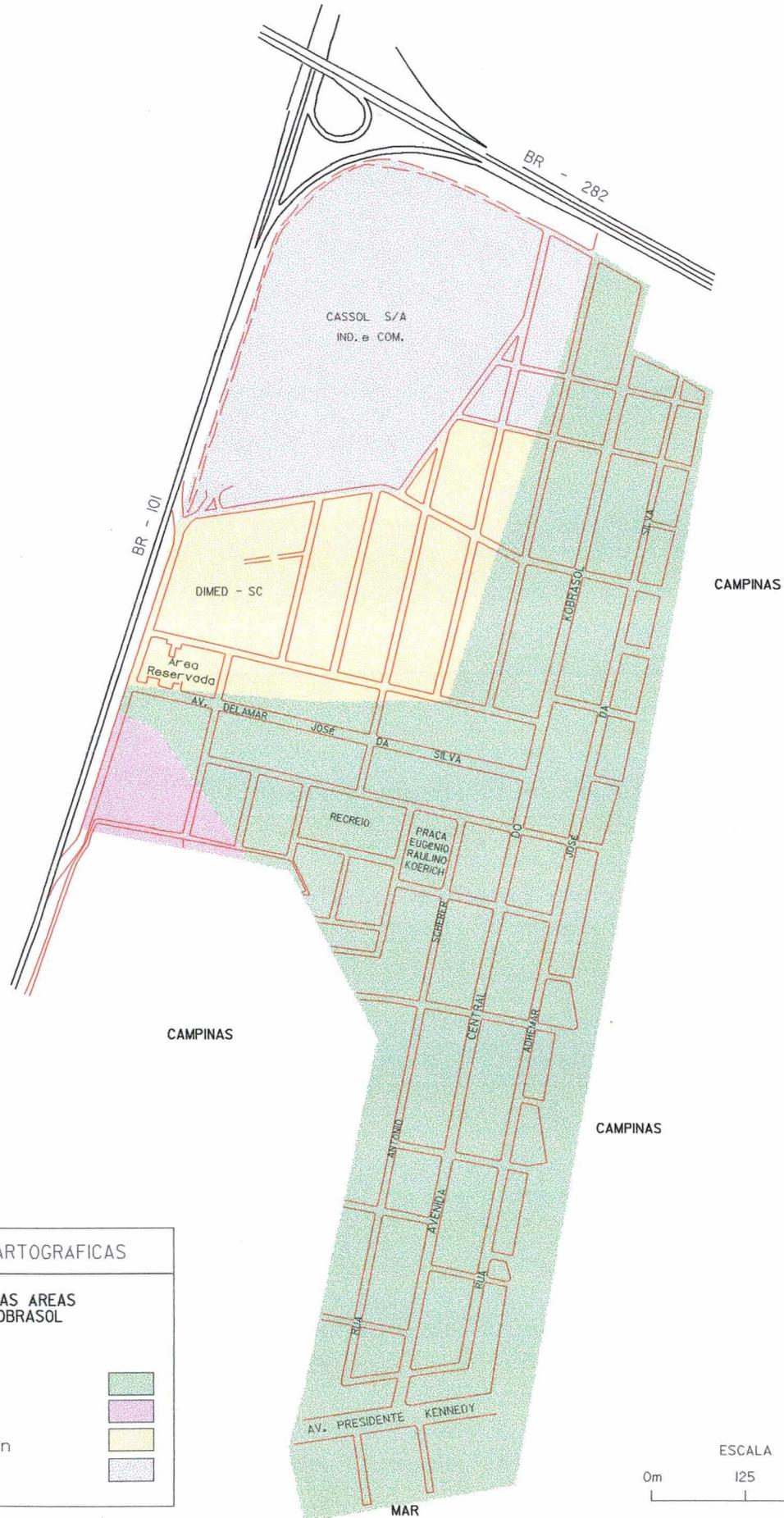
segunda foi aprovada por unanimidade. Foi considerada a proposta mais vantajosa e segura, inclusive porque Adroaldo Cassol era também sócio do Aero clube, e tesoureiro de 1971 até 1975.¹⁶¹

Para desenvolver o projeto do Parque Residencial Kobrasol, um novo sócio, Walter Koerich, foi convidado a entrar na sociedade desde que incorporasse o terreno que pertencia à família Spezin, com 30 mil metros quadrados, passando a obter 33% da sociedade.¹⁶² (Fig. 36)

¹⁶¹ Ata da Reunião de Diretoria do Aero clube de Santa Catarina.

¹⁶² Entrevista realizada com o Sr. Adroaldo Cassol.

LOTEAMENTO PARQUE RESIDENCIAL KOBRASOL
 DISTRITO DE CAMPINAS
 MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ - SC



CONVENÇÕES CARTOGRAFICAS

AQUISIÇÃO DAS ÁREAS
 PARA O KOBRASOL

- Área A: Aeroclube
- Área B: Terceiros
- Área C: Família Spezin
- Área D: Cassol

ESCALA
 0m 125 250m

Formado o grupo, os sócios resolvem juntar as iniciais do nome de cada empresa para formar o nome do loteamento. O primeiro nome sugerido foi CABRAKO: Cassol, Brasilpinho e Koerich, porque seguiria a hierarquia do idealizador do projeto até a entrada do último sócio. Como o nome não lhes pareceu soar bem, mudaram a ordem para Koerich, Brasilpinho e Cassol, ficando KOBRASOL.

Pelo contrato de permuta com o Aeroclub, a Kobrasol ficou encarregada de providenciar as novas instalações do Aeroclub em São José, no Sertão do Imaruim, através da construção das pistas de pouso e do hangar e da importação de novos aviões.¹⁶³

Ao mesmo tempo em que providenciavam a nova sede do Aeroclub, adquiriam máquinas e iniciaram a terraplenagem no local do loteamento, em julho de 1974.¹⁶⁴ Planejaram vender 289.865 m² divididos em 775 lotes, e destinar 121.300 m² para ruas e avenidas e 18.000 m² para áreas verdes e recreativas.¹⁶⁵ A filosofia da empresa formada era comercializar apenas os lotes com boa infraestrutura, desde o aterro, drenagem pluvial, pavimentação, iluminação pública, distribuição de água e até áreas de lazer, estratégia distinta que superava em muito os antigos loteamentos lançados pela iniciativa privada caracterizados por infra-estrutura urbana deficitária.

Em 1977 comercializaram os primeiros lotes. Nos primeiros trinta dias de divulgação, mais de 113 lotes foram vendidos. No ano seguinte,

¹⁶³ Entrevistas realizadas em junho e julho de 1998 com os sócios da Kobrasol Empreendimentos Imobiliários Ltda.: Sr. Adroaldo Cassol e Sr. Walter Osli Koerich e com Itamar José da Silva seu gente administrativo.

¹⁶⁴ KOBRASOL: de boleros a pizzarias, opções de um bairro. **Jornal O Estado**, 30 de jun. de 1986. 2. caderno, p.2.

¹⁶⁵ Entrevista realizada em agosto de 1998 com Sr. Ademar Cassol, Diretor da Empresa Cassol de Construção Civil.

aproximadamente 246 terrenos foram vendidos ao mesmo tempo que era iniciada a acelerada etapa de construção. Rapidamente, numa região que até então era semi deserta até 1973, no Bairro de Campinas, município de São José, foram construídos cerca de 150 prédios e 300 casas para abrigar uma população estimada em 13 mil e 500 pessoas no início do loteamento.¹⁶⁶ Em 1979, com as vendas de outros 217 lotes,¹⁶⁷ as vendas ultrapassaram as expectativas dos empresários.¹⁶⁸

Então, estimulados pelo sucesso obtido no primeiro empreendimento, os diretores da empresa decidiram levar avante novos projetos residenciais em São José como o Kobrasol II, Jardim Floresta, Residencial Leoberto Leal e Residencial Pinheiros, mas não obtiveram os mesmos resultados.

Mas para que tal empreendimento tivesse o sucesso alcançado e a população acreditasse que ali se consolidaria um dos maiores empreendimentos imobiliários de Santa Catarina, foi criada infra-estrutura, inclusive com prédios comerciais e não apenas um conjunto de casas e apartamentos. Toda uma gama de serviços ali se estabeleceu, desde as linhas de ônibus até agências bancárias, criando-se praticamente uma cidade com vida própria. Foi ainda utilizada intensa propaganda nos jornais da época, que noticiavam: "O Kobrasol criou sua própria postura e independência com seu progresso aumentando ano a ano, tornando-se um dos bairros mais estruturados de Santa Catarina."¹⁶⁹

¹⁶⁶ KOBASOL: um bairro que é uma cidade. **Diário Catarinense**. 26 de jun. de 1995. Suplemento especial. p.7.

¹⁶⁷ **Jornal O Estado**, 28 de março de 1991.

¹⁶⁸ Entrevista concedida por Adroaldo Cassol, ao **Jornal de Barreiros**- São José, ano 7, n°69 em julho de 1997.

¹⁶⁹ **Jornal O Estado**, 28 de março de 1991.

Atuando com capital privado, a Kobrasol Empreendimentos Imobiliários destinava seu loteamento para um público que pretendia morar perto do centro de Florianópolis, sem pagar mais por isso. Ao contrário, devido às facilidades de financiamento pelo BNH, o preço dos terrenos e dos apartamentos era bastante acessível.

No primeiro momento, a Kobrasol preocupou-se apenas com a venda dos lotes que tivessem infra-estrutura pronta para construir, o que diferenciava seu loteamento dos já existentes na Grande Florianópolis. Foi somente num segundo momento, com o esgotamento quase total dos lotes, que a Kobrasol passou a atuar na construção de casas e de apartamentos.¹⁷⁰

¹⁷⁰ Entrevistas com Ademar Cassol, Adroaldo Cassol, Walter Koerich e Itamar José da Silva.

3.3 Valorização do empreendimento

Anteriormente se viu que o Parque Residencial Kobrasol foi criado seguindo um contrato que ditava normas para o loteamento e se diferenciava dos demais por ter já nas vendas uma infra-estrutura básica pronta. Cabe agora avançar na análise do loteamento, observando que alterações ocorreram no uso do solo e como se deu a valorização. Para isso, breve discussão sobre o Tributo Fundiário encabeçará o assunto, vindo na seqüência a valorização da terra urbana do Kobrasol.

Quando, no papel de promotora imobiliária, a Kobrasol adquiriu o terreno, não adiantou seu capital ao mesmo título de quando compra materiais, máquinas e força de trabalho. Com efeito, o capital fundiário não existe. O que a Kobrasol comprou foi o direito jurídico, extra-econômico. Não pagou sobre uma parte do seu capital produtivo, mas como adiantamento sobre o lucro que ela esperava realizar em relação ao lucro médio que ele se reserva. “É por isso que o preço não existe em si, ele é suscitado pela atividade do promotor que faz do solo um uso determinado.”¹⁷¹ Então a parte do lucro que o promotor realiza e do qual proprietário fundiário se apropria, denomina-se Tributo Fundiário.¹⁷² O promotor imobiliário realiza o tributo fundiário através de duas modulações descritas por Lipietz: a primeira exógena, quando o tributo é fixado pela escala social do bairro que fixa o preço da habitação; e a segunda, endógena quando se refere a

¹⁷¹ Alain Lipietz. **O capital e seu espaço**. 1988.p.32

¹⁷² Idem.

mudanças das condições de vida, motivada pela ação do incorporador, resultando na elevação social do bairro.¹⁷³

Como já estudamos no capítulo anterior, a Kobrasol projetou um loteamento visando à classe média alta, numa região pouco valorizada onde funcionava o Aeroclub. O contrato imposto aos Empresa para os futuros proprietários dos imóveis visava, através da construção, à elevação do padrão social existente no bairro de Campinas.

Mas como a demanda por solo urbano pode sofrer alterações com uma certa freqüência, Paul Singer explica que:

“dependendo em última análise do “próprio processo de ocupação do espaço pela expansão do tecido urbano, o preço de determinada área deste espaço está sujeito a oscilações violentas, o que torna o mercado imobiliário essencialmente especulativo. Quando o promotor imobiliário resolve agregar determinada área ao espaço urbano, ele visa um preço que pouco ou nada tem a ver com o custo imediato da operação. A valorização da gleba é antecipada em função de mudanças na estrutura urbana que ainda estão por acontecer e por isso o especulador se dispõe a esperar um certo período, que pode ser bastante longo, até que as condições propícias se tenha realizado.”¹⁷⁴

Os lotes foram comercializados por setores. Os terrenos iam ao mercado respeitando o ritmo imposto pela Empresa Kobrasol. Segundo Adroaldo Cassol, os três empresários tinham objetivo de longo prazo. Foram deixando o Kobrasol crescer por etapas, ou seja primeiro criavam um setor para depois vendê-lo. Quando esse grupo de lotes começava a crescer, lançavam mais um espaço à venda, o que impediu a descapitalização da empresa, porque parte do dinheiro arrecadado com as vendas no primeiro setor era reinvestida na urbanização de

¹⁷³ Idem.

¹⁷⁴ Paul Singer. O uso do solo urbano na economia capitalista. In: Ermínia Maricato (org.) **A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial**.1982. p.23.

outros lotes.¹⁷⁵ Se as vendas acontecessem num mesmo momento, poderia acarretar desvalorização no preço e possibilitar a perda do controle sobre as construções, ensejando a instalação de pequenas oficinas, misturada com pequenas indústrias, comércio, residências, escritórios. Conseqüentemente, esse processo valorizou o solo.

Pode-se afirmar, que a Kobrasol primeiramente induziu a valorização dos terrenos, melhorando as condições do loteamento, para só depois vender os lotes. À medida que o Kobrasol se desenvolvia, o preço dos terrenos aumentava, promovendo a valorização do capital e o crescimento do comércio. Só depois que o bairro consolidou o seu processo de desenvolvimento a empresa Kobrasol começou a construir edifícios no local, utilizando os terrenos que tinha mantido como reserva de valor.¹⁷⁶

Cabe aqui, no entretanto, elucidarmos a diferença entre os ganhos da atividade de incorporação e os decorrentes da atividade construtiva. Ribeiro nos esclarece que:

“O lucro da incorporação expressa, em síntese, a possibilidade de ganho a partir da transformação de uso da terra, que gera um sobrepreço sobre o custo original do terreno. Ou seja, o incorporador acrescenta ao preço final da moradia um valor a mais decorrente do acréscimo sobre o preço da terra.”¹⁷⁷

O lucro da incorporação pode ser considerado, conforme este autor, como “a conseqüência da capacidade que alguns agentes detêm em criar solo na cidade” através da verticalização ou pela mudança social do uso do solo.”¹⁷⁸ É

¹⁷⁵ Entrevista com Sr. Adroaldo Cassol.

¹⁷⁶ No final deste capítulo temos a única relação sem data das obras construídas pela Kobrasol.

¹⁷⁷ Luiz César de Queirós Ribeiro e Adauto L. Cardoso. **O solo criado como instrumento de política habitacional: a avaliação do seu impacto na dinâmica urbana**. 1986. p.232.

¹⁷⁸ Idem.

Usamos a definição “solo criado” segundo Ribeiro “trata-se de um mecanismo que permite a repartição, entre proprietários da terra, incorporadores e poder público, dos benefícios privados do

essa capacidade de revalorizar a terra urbana que permite que parte do seu valor seja apropriada na forma de lucro de incorporação.

Segundo Walter Koerich, foi a própria Empresa Kobrasol que “provocou” o aparecimento do comércio do loteamento, transformando a área residencial em área mista, incentivando as instalações comerciais na Avenida Central, como relatou em entrevista:

“ (...) porque quando foram feitas as primeiras construções, nós já colocamos a primeira mercearia, a primeira padaria, a primeira farmácia, para que se estabelecessem ali, na Avenida Central, os gêneros básicos, para depois ir se estendendo em direção às ruas paralelas. Nós estimulamos muito isso, para evitar que o pessoal tivesse que deslocar dali. (...) Nós começamos a provocar e até meio a subsidiar. Então, se você quisesse comprar um terreno para colocar uma padaria, nós subsidiávamos o terreno. Vendíamos o terreno mais barato, porque já era contratual que você tinha que botar uma padaria, uma farmácia, o açougue, trazendo uma infra-estrutura necessária para que o bairro começasse a se desenvolver.”

A Avenida Central é o local mais valorizado desde a criação do loteamento, porque já foi planejada para uso misto (residencial e comercial). Perpendicular à Avenida Presidente Kennedy, sua largura permite a passagem de até quatro carros, agilizando o fluxo de veículos para todo o loteamento. (Fig. 37)

processo de urbanização criado pela iniciativa privada, mas que se funda no investimento que o conjunto da sociedade realiza na forma da implantação dos equipamentos e da infra-estrutura urbana. Ou seja, trata-se da apropriação, pela autoridade municipal, de parte da valorização fundiária e imobiliária. Sua aplicação consiste na cobrança do licenciamento das áreas construídas que excedam a uma vez a área do terreno, o que significa que será retribuído ao poder público parte dos investimentos que permitiram a valorização daquela área.” p.323.

FIGURA 37 – O Loteamento Kobrasol destacando a Avenida Central.



Fonte: Acervo fotográfico do Instituto Catarinense de Pesquisas Integradas.

Mas manteve a concentração da maior parte dos estabelecimentos comerciais, com grande diversificação nos ramos de atividade até os dias de hoje, como podemos observar nas tabelas 5, 6 e 7.

TABELA 5 – KOBRASOL: NÚMERO DE ESTABELECIMENTOS COMERCIAIS NAS PRINCIPAIS RUAS E AVENIDAS

Ruas e Avenidas	Estabelecimentos	
	Absoluta	%
Avenida Central (Lédio João Martins)	547	50%
Rua Adhemar José da Silva	133	12%
Av. Delamar José da Silva	99	9%
Rua Antônio Scherer	49	4%
Av. Presidente Kennedy	33	3%
Outras	245	22%
Total	1106	100%

FONTE: Dados obtidos na Fiscalização de Tributos da Prefeitura Municipal de São José de 1997.

TABELA 6 – KOBRASOL: DISTRIBUIÇÃO DAS ATIVIDADES COMERCIAIS QUE MAIS SE DESTACARAM EM 1997, SEGUNDO A CLASSIFICAÇÃO DO SEBRAE.

Ramos de atividades	Estabelecimentos	
	absoluta	%
Recrutamento e treinamento de recursos humanos	163	15%
Vestuário, artigos de couro, roupas	139	13%
Alimentação (bares, lanchonetes, restaurantes, soverteria, supermercados, açougues)	134	12%
Construção civil, engenharia e arquitetura	121	11%
Higiene pessoal e estética	67	6%
Outros*	482	43%
Total	1106	100%

FONTE: Dados obtidos na Fiscalização de Tributos da Prefeitura Municipal de São José de 1997, obedecendo à classificação do SEBRAE em 16 ramos de atividades do setor de serviços.

* Estes dados são distribuídos em mais onze ramos (16 no total) com média de 3,9% para cada um.

TABELA 7 – AVENIDA CENTRAL DO KOBASOL: DISTRIBUIÇÃO DOS ESTABELECIMENTOS COMERCIAIS POR RAMOS DE ATIVIDADE

Atividades	Total do Kobrasol	Avenida Central	
		absoluta	%
Recrutamento e treinamento de recursos humanos	163	74	45%
Vestuário, artigos de couro, roupas	139	58	48%
Alimentação (bares, lanchonetes, restaurantes, sorveteria, supermercados, açougues)	134	76	57,28%
Construção civil, engenharia e arquitetura	121	43	35%
Higiene pessoal e estética	67	30	44%

FONTE: Dados obtidos na Fiscalização de Tributos da Prefeitura Municipal de São José de 1997, obedecendo a classificação do SEBRAE em 16 ramos de atividades do setor de serviços.

A valorização do solo passa a ser maior dependendo da sua localização em relação ao contexto urbano e em benefícios que ele pode incorporar. Assim, a localização torna-se característica indistinguível do terreno, sendo determinante em seu valor, e transformando-se com ele em mercadoria.¹⁷⁹ De fato, a localização também expressa as condições de acessibilidade a equipamentos, bens, serviços ou um conjunto de elementos tratados pela literatura como *amenidades*.¹⁸⁰

Nesse sentido, para ser considerada boa ou má certa localização do terreno, deve-se levar em conta a conjugação de alguns fatores, como as vias de acesso, os serviços de infra-estrutura urbana disponíveis, as possibilidades legais de construtibilidade definidas pelo poder público e o padrão de edificação, que no conjunto farão a diferença nos preços dos terrenos.

¹⁷⁹ Joseli Maria Silva. *Valorização fundiária e expansão urbana recente de Guarapuava-PR.1995.*

Nessa perspectiva, o uso hegemônico do solo determinará o seu preço final, ou melhor, o setor de atividade econômica que estabelecer a melhor relação localização e lucratividade, permitirá pagar ao proprietário maior valor pelo acesso à terra.

A Kbrasol conseguiu, em 1978, que a Câmara de aprovasse as normas gerais para o loteamento, dando-lhes forma e força de lei.¹⁸¹ Determinando o uso do solo para residências com área igual ou superior a 100 metros quadrados, unifamiliares em algumas quadras, e proibindo a construção de casas de madeira, essa empresa criou um loteamento destinado à classe média, diferenciando-o da redondeza.¹⁸²

Nesse sentido, pode-se dizer que os moradores pagavam mais caro pela garantia de que o padrão dos imóveis jamais desvalorizaria o seu terreno.

"O preço que a empresa cobrava por cada lote estava relacionado a uma garantia de que não seriam construídas casas de baixo padrão. (...) O diferencial de preços dos lotes não foi determinado, na sua totalidade, nem pelos atributos da área circundante (parte dele, sim pela proximidade da BR-101 e pela promessa de construção da Via Expressa -BR-282), nem pela alteração do uso do solo pela introdução de melhorias, feitos pela empresa e apropriáveis pelos pretendentes moradores, mas sim sobre uma promessa e garantia de um determinado uso do solo."¹⁸³

Silva esclarece que:

"A lei de zoneamento, por exemplo, ao fixar índices de ocupação, usos do solo e gabaritos de maneira diferenciada para cada área da cidade, acaba funcionando como um indexador do preço do solo através da variação que promove, tanto em função do potencial construtivo dado a cada terreno, como pelo tipo de edificação nele permitida."¹⁸⁴

¹⁸⁰ L. C. de Q. Ribeiro e A. L. Cardoso. Op. cit., 1986.p.234

¹⁸¹ São José, Lei número 1.145 de 22 de março de 1978, Lei número 1.143 de 08 de março de 1978 e Lei número 1.225 de 17 de maio de 1979.

¹⁸² Entrevista com Adroaldo Cassol.

¹⁸³ A. L. O. Vilela. Op. cit., 1997. p.45

¹⁸⁴ J. M. Silva. Op. cit., 1995.

Até 1979 o loteador tinha de apresentar o projeto de loteamento ao órgão municipal responsável pela fiscalização do Plano Diretor, que, após ser analisado pelos técnicos e recebido o parecer favorável, era enviado à Câmara Legislativa Municipal para a sua aprovação. Entretanto, com a Lei n.º 6.766, de 19 de dezembro de 1979, os loteamentos passaram a ter uma maior flexibilidade e os loteadores passaram a ter certa autonomia para definir suas normas.

O Plano Diretor de São José, concluído em 1980 e promulgado em 1985, permitiu que a regulamentação do uso do solo sofresse alterações, possibilitando a construção de edifícios de até quatro andares a partir de 1980, de doze a partir de 1985 e, atualmente, já se constróem edifícios com dezoito pavimentos.¹⁸⁵

O preço dos imóveis do Kobrasol ao longo dos anos foi se assemelhando a alguns dos melhores bairros de Florianópolis.¹⁸⁶ Sua proximidade da BR-101 facilitou o desenvolvimento do comércio e das pequenas indústrias. O movimento estimulou crescimento comercial, que teve seu ponto máximo nos primeiros anos da década de 1980.¹⁸⁷ Os investidores começaram a apostar no comércio local e as edificações até então programadas para serem unifamiliares, começaram a alterar sua configuração adaptando-se para lojas e escritórios. Por convenção jurídica imposta pela Kobrasol, os estabelecimentos comerciais se localizavam inicialmente na Avenida Central e gradativamente iam ramificando-se para as redondezas.

¹⁸⁵ A Lei que altera o gabarito de uso do solo de doze para dezoito pavimentos não foi localizada na Câmara de Vereadores.

¹⁸⁶ Revista Expressão: **Os pioneiros – Santa Catarina**. 1993. Vol. 02 p.34.

¹⁸⁷ Relatório da Fiscalização de Tributos da Prefeitura Municipal de São José.

Atualmente grande parte dos clientes do comércio e os próprios donos das lojas e ainda os funcionários vieram de outros locais, como se pode comprovar observando os dados da tabela 8

TABELA 8. KOBRASOL: DISTRIBUIÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS, FUNCIONÁRIOS E CLIENTES DO COMÉRCIO, SEGUNDO O LOCAL DE RESIDÊNCIA *

Residência	Proprietários		Funcionários		clientes	
	absoluta	%	Absoluta	%	absoluta	%
Kobrasol	27	24,5%	20	9%	110	25%
São José	***	***	32	14%	74	17%
Florianópolis	76	68,5%	50	23%	138	31%
Outros	8	7%	120	54%	122	27%
Total	111	100%	222	100%	444	100%

FONTE: Pesquisa de campo, 1998.

* Cada local visitado contemplou: um proprietário, dois funcionários e quatro clientes.

Observando os dados da tabela acima, verifica-se que a maioria das pessoas não reside no Kobrasol. A maior parte dos proprietários e dos clientes reside em Florianópolis e a maior parte dos funcionários reside em outros municípios da Grande Florianópolis como Palhoça, Santo Amaro e Paulo Lopes.

Isso mostra que o Kobrasol não pode mais ser considerado como "dormitório de Florianópolis", porque suas atividades comerciais se desenvolveram, atraindo investidores, consumidores e mão de obra de outros locais. O resultado foi uma rápida valorização no mercado imobiliário, mesmo não podendo ser classificado oficialmente de "bairro."¹⁸⁸

¹⁸⁸ Segundo Sr.^a Vera Medeiros do Gabinete de Planejamento de São José, a definição dos limites dos bairros de São José bem como a delimitação dos loteamentos encontra-se em estudo para aprovação na Câmara Municipal nesta data, 22 de julho de 1999.

RELAÇÃO DE OBRAS CONSTRUÍDAS

 PARQUE RESIDENCIAL KOBRASOL

OBRA	CÓDIGO OU NOME	Nº UNID.	ÁREA m2	ENDEREÇO
Casa	19,43 A	01	141,00	lote 19/quadra 53
Casa	14,51 B	01	161,50	lote 14/quadra 51
Casa	15,51 C	01	159,30	lote 15/quadra 51
Casa	18,53 C	01	114,00	lote 18/quadra 53
Casa	17,53 E	01	117,50	lote 17/quadra 53
Casa	15,53 F	01	132,00	lote 15/quadra 53
Casa	16,53 G	01	132,70	lote 16/quadra 53
Casa	21,38	01	139,50	lote 21/quadra 38
Casa	20,38	01	154,00	lote 20/quadra 38
Casa	4,67	01	114,00	lote 04/quadra 67
Casa	5,67	01	114,00	lote 05/quadra 67
Casa	6,67	01	134,00	lote 06/quadra 67
Casa	14,53	01	194,58	lote 14/quadra 53
Casa	3,53	01	96,00	lote 03/quadra 53
Casa	10,52	01	132,00	lote 10/quadra 52
Casa	7,54	01	135,00	lote 07/quadra 54
Casa	30,35	01	140,00	lote 30/quadra 35
Casa	2,67	01	122,07	lote 02/quadra 67
Casa	8,52	01	174,00	lote 08/quadra 52
Casa	12,15	01	135,94	lote 12/quadra 15
Casa	14,67	01	130,00	lote 14/quadra 67
Casa	23,36	01	131,00	lote 23/quadra 36
Casa	17,35	01	140,00	lote 17/quadra 35
Casa	9,35	01	114,00	lote 09/quadra 35
Casa	8,54	01	144,00	lote 08/quadra 54
Casa	13,53	01	122,07	lote 13/quadra 53
Casa	11,54	01	114,82	lote 11/quadra 54
Casa	5,53	01	117,84	lote 05/quadra 53
Casa	9,52	01	159,00	lote 09/quadra 52
Casa	6,39	01	132,00	lote 06/quadra 39
Casa	3,67	01	114,00	lote 03/quadra 67
Casa	8,35	01	136,00	lote 08/quadra 35
Casa	10,35	01	95,25	lote 10/quadra 35
Casa	29,35	01	132,00	lote 29/quadra 35
Casa	19,35	01	117,00	lote 19/quadra 35
Casa	5,34	01	132,00	lote 05/quadra 54
Casa	10,54	01	134,00	lote 10/quadra 54
Casa	16,35	01	140,00	lote 16/quadra 35
Casa	12,54	01	114,00	lote 12/quadra 54

OBRA	CÓDIGO OU NOME	Nº UNID.	ÁREA m2	ENDEREÇO
Casa	4,59	01	186,11	lote 04/quadra 59
Casa	15,67	01	154,00	lote 15/quadra 67
Casa	4,53	01	133,00	lote 04/quadra 53
Casa	2,36	01	138,73	lote 02/quadra 36
Casa	5,35	01	132,70	lote 05/quadra 35
Casa	6,35	01	133,55	lote 06/quadra 35
Casa	29,34	31	149,37	lote 29/quadra 34
Edifício	Joyce	04	467,30	lote 01/quadra 66
Edifício	D.Nilza 2 blocos	06	612,23	lote 01 e 16 quadra 54
Edifício	Mag	07	722,60	lotes 10 e 11 quadra 14
Escritório sede pró- pria		01	494,90	
Edifício	Débora 3 blocos	45	2.868,00	lotes 1,2,3,4 quadra 62
Edifício	Dulce	15	896,00	lote 01/quadra 23
Edifício	Rosane	22	1.140,77	lote 01/quadra 07
Edifício	Gisele	10	661,78	quadra 61
Edifício	Consuelo	12	1.320,96	lotes 11 e 12 quadra 52
Edifício	Luana	31	2.498,25	lotes 1,2,3 quadra 11
Edifício	Cintia	14	1.399,26	lotes 5 e 6 quadra 24
Edifício	D. Elza	11	872,60	lote 4/quadra 24
Edifício	D. Valda	11	872,60	lote 9/quadra 34
Edifício	Eliane	22	2.408,13	lotes 5 e 6 quadra 23
Edifício	D. Marli	10	863,42	lote 3/quadra 58
Edifício	Priscilla	16	2.021,72	lotes 5 e 6 quadra 66
Edifício	Maetê	16	2.021,72	lotes 2 e 3 quadra 66
Edifício	D. Laura	12	1.182,86	lote 4/quadra 66
Edifício	Flavia	13	930,79	lote 3/quadra 34
Edifício	Monique H	16	1.380,00	lotes 5/6 - quadra 58
Residencial Luci		16	1.620,86	lote 20/quadra 34
T O T A L		386	33.446,28	

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Neste trabalho procuramos mostrar como se constituiu o Loteamento Kobrasol, considerado o bairro mais importante do município de São José. Fruto da iniciativa privada e da atuação do Sistema Financeiro da Habitação, através do Banco Nacional da Habitação.

Desenvolveu um processo de urbanização com características próprias em que uma empresa privada monopolizou a maioria das funções sociais, inclusive as que comumente seriam realizadas pelo Estado.

Procuramos demonstrar que a compreensão do espaço urbano do Kobrasol implica necessariamente considerarmos o processo de conurbação da Grande Florianópolis, principalmente entre Florianópolis e São José. Para isso, tornou-se necessário iniciarmos o trabalho com algumas considerações a respeito da história urbana desses dois municípios para podermos compreender o Kobrasol como consequência dessa conurbação.

Então, diante dessas conclusões, torna-se possível emitir agora algumas considerações conclusivas dos processos e dos agentes que, em nosso entendimento de forma articulada ou independente contribuíram para a formação do Loteamento Kobrasol e vêm contribuindo para seu desenvolvimento.

A primeira consideração faz referência às modificações ocorridas em São José em consequência do crescimento de Florianópolis. A inauguração da ponte Hercílio Luz foi o marco para essas alterações, a longo prazo, porque através dela consolidou-se a substituição do transporte marítimo pelo rodoviário,

intensificando-se o uso das rodovias. Já para São José, a inauguração da ponte provocou impacto negativo no comércio, porque passou a ser somente um ponto de passagem, não retendo as mercadorias que até então eram comercializadas por este município em Florianópolis. Foi somente a partir da década de setenta que São José começa a impulsionar o seu desenvolvimento causado principalmente pela migração que buscava suprir a demanda de mão-de-obra na construção civil em Florianópolis, pelas instalações da UFSC e das instituições públicas.

Associado a esse processo, tivemos o asfaltamento da BR-101, funcionando como eixo de ocupação humana. Ao interligar os municípios de Florianópolis, Palhoça, Biguaçu e São José, acentuou a centralidade da capital em relação a esses municípios, e contribuiu para o processo de conurbação entre eles.

A segunda consideração diz respeito aos agentes produtores do espaço urbano que têm como objetivo o lucro, a acumulação de riquezas através de loteamentos, edificações e principalmente da especulação.

Nossa pesquisa evidenciou o Estado e a Kobrasol Empreendimento Imobiliário como sendo os agentes mais atuantes. Então o Estado capitalista, viabilizou o capital imobiliário dando oportunidades de realizar bons negócios em áreas onde o preço da terra dado pela proximidade do centro de Florianópolis era bastante elevado. Através da implantação da BR-101 e da BR-282 (Via Expressa do Kobrasol) criou condições de uma circulação mais eficiente, viabilizando assim a ampliação dos meios de transporte coletivo.

Representado pela Prefeitura Municipal de São José, o Estado delegou ao mercado a organização do espaço urbano, retraindo-se na execução de suas funções tradicionais, permitindo maior liberdade de produção do espaço.

Também atuou através do financiamento para a casa própria pelo Sistema Financeiro da Habitação, enquanto que a Kobrasol Empreendimentos Imobiliários monopolizou as outras funções, e através de um contrato pré-estabelecido induziu um determinado uso do solo.

Observamos também que a Empresa Kobrasol como incorporadora investiu em um terreno passível de liberação, levando em conta a quantidade das moradias e o preço máximo que pudesse cobrar, calculou o custo da instalação da infra-estrutura, do planejamento e da comercialização dos lotes.

Então, tornou-se visível a articulação entre a ação privada e a pública no sentido da pública aceitar o que a Kobrasol impôs como regulamentação para o uso do solo.

Nesse sentido, nossa pesquisa procurou demonstrar que para compreender o espaço urbano do Kobrasol é fundamental conhecer o processo de conurbação entre Florianópolis e São José. E, para consegui-lo, buscamos subsídios resgatando o processo histórico da formação urbana desses dois municípios, analisando principalmente as relações econômicas entre eles. Destacamos que a expansão de Florianópolis em direção ao continente acabou imprimindo novas formas espaciais aos municípios limítrofes, o que alterou substancialmente a antiga organização espacial.

Uma terceira consideração diz respeito às modificações ocorridas em São José como conseqüência do crescimento de Florianópolis, concluindo que o Kobrasol encontra-se no contexto da expansão urbana de Florianópolis através da conurbação entre os dois municípios.

A pesquisa evidenciou que os preços fundiários são, em muitos casos, determinados não pelo seu uso atual, mas sim pelas possibilidades de

transformação de uso que a legislação urbana estabelece em certas áreas e ao definir índices máximos para o aproveitamento do terreno. Paralelo ao mercado de terras vêm as construções, os financiamentos e as comercializações, que determinam ações específicas dos agentes relativos a cada função.

A quarta consideração nos remete à força política exercida por esse grupo de empresários no que diz respeito à regulamentação do espaço urbano, pois não observamos qualquer imposição por parte da prefeitura nas suas ações. Quando foram introduzidas inovações tecnológicas no setor da energia, estava presente a estreita relação entre o poder político e o poder econômico. Em todo o período de desenvolvimento do loteamento influenciaram nas decisões estatais que os beneficiaram.

E, por fim, a idéia do Kobrasol exercendo a centralidade das regiões vizinhas, mesmo estando fortemente vinculado a Florianópolis, principalmente na vida profissional de seus moradores, como foi mostrado nas pesquisas de campo, alterou significativamente o município de São José, por suas construções e pelo desenvolvimento comercial, gerando riquezas, trabalho e produção, constituindo-se num grande impulso para a arrecadação federal, estadual e municipal.

Kobrasol passa a ser um pólo dinâmico interno, sendo um subespaço e tornando-se mais importante que a própria sede do município. Em função disso as redes de ligação para o transporte urbano interno se desenvolveram com mais rapidez, acelerando o desenvolvimento da região. De um lado, a abertura da BR-101 e o crescimento de São José; de outro, os "influxos" do comércio local, do consumo feito pelos moradores que não necessitam mais deslocar-se para a capital do Estado ou para a precária sede do município.

O crescimento urbano de Florianópolis ultrapassa, assim, a Ilha de Santa Catarina, rumo ao continente, com os municípios imediatamente contínuos como São José, e Biguaçu.

Ao longo do processo da pesquisa foram surgindo outros vetores que nos levariam a outros projetos de dissertação. Por isso, pensamos ser possível dar continuidade à investigação sobre o espaço urbano do bairro Kobrasol, trabalhando com o processo da verticalização das construções, com o perfil sócio econômico dos moradores, aprofundando o nível de influência dos empresários nas decisões estatais ou ainda identificando as conseqüências ambientais causadas pelo rápido crescimento do loteamento.

PROCEDIMENTOS DA PESQUISA

Esta pesquisa procurou associar três técnicas de coleta de dados: a) dados qualitativos oriundos de entrevistas realizadas com sócios, administrador, corretores, funcionários da Kobrasol e com os técnicos da CASAN e CELESC; b) dados obtidos junto ao IPUF, ao SEBRAE, ao IBGE, a Assembléia Legislativa do Estado de Santa Catarina, a Câmara Municipal de São José, Prefeitura Municipal de São José e de Florianópolis, Fiscalização de Tributos de São José, Gabinete de Planejamento de São José; c) pesquisa de campo realizada nos estabelecimentos comerciais do Kobrasol, com aplicação de questionários para levantar dados relativos a origem dos seus proprietários, funcionários e clientes.

A seguir, mostraremos detalhes os procedimentos das entrevistas realizadas e a pesquisa de campo.

As Entrevistas

Realizadas no segundo semestre de 1997 e durante o ano de 1998, as entrevistas tiveram como objetivo obter os dados fundamentais para a realização deste trabalho. Primeiramente, nos detemos com os fundadores da Kobrasol. Num segundo momento com as pessoas envolvidas direta ou indiretamente no processo de criação e desenvolvimento do Parque Residencial Kobrasol e, por fim com os pesquisadores e estudiosos no assunto. São eles:

- Sr. Adroaldo Cassol, Diretor da Cassol S/A Indústria e Comércio (ex-sócio da Kobrasol);
- Sr. Ademar Cassol, Diretor da Empresa Kobrasol de Construção Civil;
- Sr. Walter Osli Koerich, Presidente da Koerich Construções (ex-sócio da Kobrasol);
- Sr. Itamar José da Silva, Diretor da ITASA Construções e Incorporações Ltda. (ex-administrador da Kobrasol).
- Sr. Antônio Camargo, funcionário do Museu de São José (ex-corretor da Terral;
- Sr. Walter Teófilo Cruz, Presidente da Associação dos moradores do Kobrasol;
- Sra. Cristina dos Santos, Técnica em edificações da Empresa Kobrasol de Construção Civil;
- Sr. Laerte Alves de Andrade, Diretor da Zita Empreendimentos Imobiliários,
- Dr. José João Harger, Presidente do Aeroclube em 1973;
- Sr. José Nelson de Souza, engenheiro da CASAN;
- Sr. José Trevisan Neto, engenheiro da CASAN;
- Sr. Renor Franzoni, responsável pela área de projetos da CELESC;
- Sr. Luiz Amaral, corretor de imóveis da Imobiliária Primar;
- Sr. Ilson Itamar Brito, gerente da Imobiliária Brognoli do Kobrasol;
- Dr. Antenor Domingues Pereira, Coordenador da Fiscalização de Tributos da Prefeitura Municipal de São José;
- Sra. Eliane Barasuti, Gerente da Habitação da Caixa Econômica Federal;
- Prof. Ivo Sostisso; professor da Universidade Federal de Santa Catarina;
- Prof. Paulo Lago, membro do Instituto Histórico e Geográfico de Santa Catarina;
- Prof. Helton Ricardo Ouriques, professor da Universidade Federal de Santa Catarina;

- Sra. Ana Lúcia Oliveira Vilela, economista que defendeu a monografia de conclusão de curso tendo como tema o Kobrasol.

A pesquisa de campo

Nessa fase da coleta de dados direcionamos as visitas realizadas no segundo semestre de 1998 aos estabelecimentos comerciais do Kobrasol. Traçamos como objetivo obter um conjunto de informações em relação ao local de residência dos seus proprietários, funcionários e clientes, verificando se as pessoas passaram a se deslocar de outros locais como Florianópolis ou de diversos bairros de São José ou ainda de outros municípios, para fazerem suas compra no Kobrasol.

Assim, mediante a listagem cedida pela fiscalização de Tributos da Prefeitura Municipal de São José que nos definiu o número total dos estabelecimentos comerciais, resolvemos efetuar um levantamento de dados que possibilitasse verificar e apreender este processo, sob a forma de questões abertas: endereço residencial dos proprietários, funcionários e dos clientes; a opção de montar a loja no Kobrasol.

Definidas as questões, passamos para a seleção dos 1106 estabelecimentos e definimos também o tamanho da amostragem a ser utilizada para os objetivos desta pesquisa como 10% do total dos estabelecimentos. Observamos, quando possível, um intervalo de dez lojas, ora do lado par, ora do lado ímpar das ruas, incluindo as galerias e centros comerciais. Após esta etapa, foi feita a tabulação, a classificação e o cruzamento dos dados obtidos.

Temos a seguir, um exemplo do questionário aplicado:

Questionário n.º: _____
1 - Nome da loja comercial: _____
2 - Ramo de atividade: _____
3 - Endereço: _____
4 - Nome do entrevistado: _____
4.1 - () proprietário
4.2 - () funcionário
4.3 - () cliente
5 - Bairro onde mora: _____

BIBLIOGRAFIA

- ABREU, Marco Aurélio. **Administração Habitacional: BESC**. Monografia de especialização em Administração Financeira Bancária. Florianópolis. ESAG, 1993. (xerografado). 48p.
- AFONSO, Sônia. **Urbanização das encostas - A ocupação do Morro da Cruz**. Dissertação de Mestrado - FAU - USP. 1992. p.16-161 (mimeogr.)
- ANDRADE, Djanira Maria Martins de. **Hercílio Luz: uma ponte integrando Santa Catarina**. Florianópolis: Ed. da UFSC, 1981. 171p.
- ANDRADE, José Eduardo B. Vieira e ALMEIDA, Romauro Cabral Ribeiro. **Sistema Financeiro da habitação: Organização e funcionamento**. 27p. [ca.1974]. (mimeo)
- ARRETCHE, Marta T. S. Políticas de desenvolvimento urbano na crise: descentralização ou crise no modelo BNH? In: REIS, Elisa, ALMEIDA, Maria H. Tavares, FREY, Peter. (org.). **O pluralismo espaço social e pesquisa**. São Paulo: HUCITEC/ANPOCS, 1995. p.208-223.
- ASSEMBLÉIA LEGISLATIVA DO ESTADO DE SANTA CATARINA. **Lei Orgânica do Município**. Florianópolis. 1983. 64p.
- A VERDADE. **Walter Koerich: como resolvi meu problema com os bancos**. nº36 - julho/1984 p. 45-49
- AZAMBUJA, Bernadete Maria. **O desenvolvimento urbano e a promoção fundiária e imobiliária de Ijuí /RS**. Dissertação de mestrado em Geografia. UFSC.1991. 191p. (xerografado)
- BADET, Gaston. **O urbanismo**. São Paulo: Papyrus, 1990, 68 p.
- BANCO NACIONAL DA HABITAÇÃO. **Resultado BNH - 1970**. Editado pela Secretaria de divulgação do BNH. 1973: 270 p.
- _____. **Manual do Comprador**. 1974. 20p. (mimeogr.)
- _____. **BNH: Avaliação e perspectivas**. Rio de Janeiro. 1974. Lidados Ltda. 117p.
- BARAT, Josef. **A evolução dos transportes no Brasil**. In: O planejamento dos transportes nas áreas metropolitanas. Rio de Janeiro: IBGE, IPA, 1978. cap. 9: p:299-328.

- BELLIA, Vitor & BIDONE, Edison D. **Rodovias, recursos naturais e meio ambiente.** Niterói: EDUFF; Rio de Janeiro: DNER, 1992. 360 p (xerografado).
- BASTOS, José Messias. **O comércio de múltiplas filiais em Florianópolis.** Dissertação de Mestrado da UFSC, Junho de 1996.
- BASTOS, Maria das Dores de Almeida. **A realidade urbana de Florianópolis a partir da informação cadastral municipal.** Monografia de conclusão do curso de História. Florianópolis. UFSC, 1995.(xerografado) 74p.
- BEAUD, Michel. **A arte da tese: como preparar e redigir uma tese de mestrado, uma monografia ou qualquer outro trabalho universitário.** 2. ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 1997. 176p; trad. de: **L'art de la thèse.** La Découverte, Paris, 1985, 156 p.
- BINOTTO, Gelson Afonso. **O Estado e a política habitacional: um estudo da Região Conurbada de Florianópolis no período 1964/1992.** Dissertação de mestrado em Administração. Florianópolis. UFSC. 1994. (xerografado). 146p.
- BRASIL, Luiz Carlos e SOUZA, Nilton Duarte. **A influência das rodovias vicinais no desenvolvimento das diversas regiões em Santa Catarina.** Monografia do curso de especialização em Geografia. Florianópolis. UFSC, s/d.
- BRUNET, Roger Ferras, H. Théry. **Les Mots de La Geographie.** Dictionaire critique. Reclus. Les Documentation Française, Montpellier. Paris, 1993, 520p. citação 127.
- CABRAL, Oswaldo Rodrigues. **História de Santa Catarina 1903-1978.** 3ª ed. Florianópolis: Ed. Lunardelli. 1987.
- CÂMARA, Maurício Ruiz. **Os grandes conjuntos habitacionais verticais no contexto sócio-econômica de Florianópolis: Bairro Trindade.** Projeto de iniciação científica do CNPq. Florianópolis, 1995. (xerografado).
- CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ. **Plano Diretor de uso do solo-Legislação,** 1985, 128 p, (mimeogr.).
- CARDOSO. Elizabeth Dezouart. **O capital imobiliário e a expansão da malha urbana do Rio de Janeiro: Copacabana e Grajaú.** Dissertação de mestrado em Geografia. UFRJ. Rio de Janeiro. 1986. 192 p. (xerografado)
- CAMPOS, Heleniza Ávila. **Planejamento urbano e áreas centrais urbanas no Brasil: Uma reflexão em torno das práticas socio-espaciais de seus freqüentadores.** In: **Anais do 7º encontro nacional da ANPUR - Recife:** UFPE, 1997. vol, 01. p.42-57.
- CARLOS, Ana Fani Alessandri. **A (re)produção do espaço urbano.** São Paulo: Edusp, 1994. 270 p.

CLARK, David. A localização urbana e o sistema urbano. In: **Introdução à geografia urbana**. São Paulo: DIFEL, 1985, p.127-179

CENTRO DE ASSISTÊNCIA GERENCIAL DE SANTA CATARINA. **Evolução Histórico: economia de Santa Catarina: estudo das alterações estruturais (século XVII - 1960)**. Florianópolis, CEAG/ SC, 1980. 214 p.

CENTRO DE ESTUDOS CULTURA E CIDADANIA. **Uma cidade numa ilha: relatório sobre os problemas sócio-ambientais da Ilha de Santa Catarina**. 2.ed. Florianópolis: Insular, CECCA. 1997. 248 p.

CORADINI, Lisabete. **Praça XV- espaço e sociabilidade**. Florianópolis: Letras Contemporâneas. Fundação Franklin Cascaes. 1995. Coleção Teses. 157 p.

CORRÊA, Roberto Lobato. **O espaço urbano**. São Paulo: Ed. Ática.1989, 94 p.

_____. **Interações espaciais**. In: CASTRO, Iná Elias de, GOMES, Paulo César da Costa, CORRÊA, Roberto Lobato (org.). Rio de Janeiro: Bertrand Brasil,1997. p.279-317

_____. **A rede urbana**. São Paulo: ed.Ática.1989, 96 p.

_____. **A organização regional do Espaço Brasileiro**. Conferência realizada na abertura da X Semana da geografia do Departamento de Geociências da Universidade Federal de Santa Catarina. Florianópolis, maio de 1989. 12 p. (mimeogr.)

COSTA, Maria Cleia Lustrosa. **Cidade 2000: Expansão urbana e segregação espacial em Fortaleza**. Tese de mestrado em Geografia. São Paulo: USP. 1988.295 p. (xerografado)

DEPARTAMENTO NACIONAL DE ESTRADAS E RODAGEM (BRASIL). **Histórico das rodovias Federais de Santa Catarina**. Santa Catarina: DNER, 1986, p. 03-48.

DIÁRIO OFICIAL nº164 de 27 de agosto de 1998, seção 1. p. 71. **Estimativa da população residente em Santa Catarina em 01/07/98**, segundo as Unidades da Federação.

DIAS, Leila. O sistema financeiro: aceleração dos ritmos econômicos e a integração territorial. In: **Anuário de Geociências**. Vol.15, p.43-53, 1992.

_____. Redes: emergência e organização. In: CASTRO, Iná, GOMES, Paulo César da Costa, CORRÊA, Roberto Lobato (org.). **Geografia: conceitos e temas**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 1995, p.141-162.

EL-KATIB, Faissal (coord.). **História de Santa Catarina: São José, Palhoça, Florianópolis e Biguaçu**. 4º vol. Municípios. Curitiba: GRAFIPAR. 1970. p.89

EMPRESA BRASILEIRA DE PLANEJAMENTO E TRANSPORTE - Coletânea de elementos do sistema viário dos municípios de Florianópolis, São José, Pathoça e Biguaçu. In: **Plano Diretor de Transportes Urbanos**. Fpolis. 1980. 33p. confec.: Eng. Lírio José Legani

_____. **Estudo de transportes urbanos da Grande Florianópolis; recomendações para implantação imediata**. 1977. Porto Alegre, 1977. 210p. (xerografado)

_____. **Estudo de transportes urbanos da Grande Florianópolis - 1978**. Plano Diretor dos Transportes Urbanos. Ministério dos Transportes. Empresa Brasileira de Transportes Urbanos- EBTU- 503p.

_____. **Programa de travessias urbanas/INURB - BR -101**. Brasília. 1986. 124p.

ESCRITÓRIO CATARINENSE DE PLANEJAMENTO INTEGRADO. **Plano de desenvolvimento da área metropolitana de Florianópolis**. ESPLAN: Escritório Catarinense de Planejamento Integrado. sem ano, [ca. 1978] .vol-01 (xerografado). 227 p.

EXPRESSÃO. **Os pioneiros em Santa Catarina**. Revista : Col. especial. Vol.02.1993 p. 32-34.

FARIAS, Vilson Francisco. **E a semente brotou**. Florianópolis: 1985, 63p. (sem editora)

_____. **São José: 250 anos - natureza, história, cultura**. São José. Ed. do autor, 1999.312 p.

FERREIRA, Jurandir Pires, org. São José. In: **Enciclopédia dos Municípios Brasileiros**. Rio de Janeiro -1959. vol. XXXII. p. 338-349.

FLORIANÓPOLIS: origens e destino de uma cidade à beira-mar. **Jornal Diário Catarinense**, Florianópolis, 07 de março de 1996. Série documento, vol. 07, p,5.

FUNDAÇÃO FRANKLIN CASCAES. **Florianópolis: uma síntese histórica**. Secretaria Municipal de Turismo, Florianópolis. 1995. 38p (Cadernos de cultura e educação).

FUNDAÇÃO VIDAL RAMOS. **Relatório de Impacto ambiental para o aterro mecânico da Angra de São José - Via litorânea**. Florianópolis. INCEPI:1998.61 p.

GEDDES, Patrick. Mapa Demográfico e Conurbação. In: **Cidades em evolução**. Tradução: Maria José Ferreira de Castilho. Campinas. São Paulo: Papirus, 1994. p.43-54.

- GERLACH, Gilberto e MACHADO, Osni Antônio. **São José: breve historia da cidade e seu teatro**. Ed. especial. São José: Canarinho, 1982. 86 p.
- GONZÁLEZ, Marco Aurélio Stumpf. Fonte alternativa de informações para estudos intra-urbanos: IBTI. In: **Anais do 7ª Encontro Nacional da Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Planejamento Regional**. Recife: UFPE, 1997. 3.v.p.129-145.
- GOTTDIENER, Marck. **A produção social do espaço urbano**. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 1993. 310 p.
- HARVEY, David. A compreensão do tempo-espaço e a condição pós moderna. In: **A condição pós-moderna**. São Paulo: Loyola. Cap.17. 1992, p.257-276.
- _____. **A justiça social e a cidade**. São Paulo: HUCITEC, 1980.
- _____. O trabalho, o capital e o conflito de classes em torno do ambiente construído nas sociedades capitalistas avançadas. In: Espaço e Debates. Rv. de Estudos Regionais e Urbanos.nº 6. ano-2, São Paulo: Cortez, jun/set - 1982.
- _____. Society, the city and space-economy of urbanism. Association of American Geographers.Resource Paper, Washighton, 1978. p.1-56.
- HENRIQUE, Renata Catarina. O desenvolvimento proporcionado pela rodovia BR-101 aos municípios da Grande Florianópolis- SC. IN: **Anais do Congresso de História e Geografia de Santa Catarina**. CORRÊA, Carlos Humberto Pederneiras; SOARES, Maura e BAHIA, Eliane Maria dos Santos (org.) Florianópolis: CAPES/MEC, 1997. p. 534-541.
- INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Divisão Regional do Brasil em Mesorregiões e Microrregiões Geográficas**. Rio de Janeiro, 1990, Vol.01, p.7-9.
- _____. **Enciclopédia dos Municípios Brasileiros**. Rio de Janeiro, 1959. Vol: XXII.p.97-142.
- INSTITUTO DE PLANEJAMENTO URBANO DE FLORIANÓPOLIS. **Diagnóstico**. Programas de melhoria da Infra-estrutura urbana. Projeto CNPU/BIRD. Cidades de Porte Médio. jul/78. vol.01. Florianópolis: IPUF, jul 1979- 3ª ed. 187 p.
- _____. **Dimensionamento e características da população da área conurbada**. Programas de melhoria da Infra-estrutura urbana. Projeto CNPU/BIRD. Cidades de Porte Médio. jul/78. Porto Alegre: 1993. vol.02. Florianópolis: IPUF, jul 1979 - 6ª ed. 119 p.
- _____. **Documento base**. Programas de melhoria da infra-estrutura urbana. Projeto CNPU/BIRD. Cidades de Porte Médio. jul/78. vol.06. Florianópolis: IPUF, jul 1979 - 6ª ed. 36 p. (xerografado)

- _____. **Infra-estrutura urbana.** Programas de melhoria da Infra-estrutura urbana. Projeto CNPU/BIRD. Cidades de Porte Médio. jul/78. vol.04. , jul 1979-6ª ed. 299 p.
- _____. **Perfil das áreas carentes: Ilha** - jul/1993. Florianópolis: IPUF - Coordenadoria de Planejamento habitacional. 32 p.
- _____. **Perfil de Florianópolis.** Programas de melhoria da Infra-estrutura urbana. Projeto CNPU/BIRD. Cidades de Porte Médio. jul/78. vol.06. Florianópolis: IPUF, jul 1979 - 6ª ed. (xerografado) 115 p.
- _____. **Planejamento Urbano de Florianópolis.** Florianópolis, IPUF.1985 (mimeo).
- _____. **Plano Diretor de Florianópolis.** Florianópolis: IOESC, 226 p.
- _____. **Plano de compatibilização do uso do solo - transportes.** IPUF/MT-GEIPOT. 1978: s/p
- _____. **Plano diretor dos transportes urbanos.** PROJETO AGLURB (Programa de investimento no AUF) Secretaria de Transporte e Obras do Estado de Santa Catarina - STO/SC. Prefeituras Municipais de Florianópolis, São José, Biguaçu e Palhoça. IPUF: agosto 1981. proposta preliminar. (xerografado).150 p.
- _____. **Programa de investimento para o AUF - 1978/80.** IPUF, set/77. (xerografado).55 p.
- _____. **Programa de melhoria do arcabouço institucional.** Programas de melhoria da Infra-estrutura urbana. Projeto CNPU/BIRD. Cidades de Porte Médio. jul/78. vol.05. Florianópolis: IPUF, jul 1979 - 6ª ed. 57 p.
- _____. **Habitação popular.** In: **Programa de promoção social.** Projeto CNPU/BIRD. Cidades de Porte Médio. jul/78. vol.03. cap.5 .Florianópolis: IPUF, jul .1979 - 6ª ed. p.113-217.
- _____. **Programa de promoção econômica.** Programas de melhoria da Infra-estrutura urbana. Projeto CNPU/BIRD. Cidades de Porte Médio. jul/78. vol.2. Florianópolis: IPUF, jul 1979- 4ª ed. s/p (xerografado)
- _____. **Programa de promoção econômica.** Programas de Infra-estrutura urbana. Projeto CNPU/BIRD. Cidades de Porte Médio. jul/78. vol.2. Florianópolis: Secretaria de Obras,1979. 6ª ed. 299 p. (xerografado)
- _____. **Projeto de assistência técnica à prefeitura de Florianópolis - PROTEC/FLN.** Segunda etapa. Porto Alegre:1993. 374p. PROJETO CNPU/BIRD - Cidades de Porte Médio vol.2

- _____. **Relatório para definição de áreas prioritárias para a implantação de programas habitacionais de interesse social.** AUF- versão preliminar. Florianópolis: IPUF/BNH, fev/1981 (xerografado) 26 p.
- KOBRASOL: de boleros a pizzarias, opções de um bairro. **Jornal O Estado**, Segundo Caderno, p.2, 30 jun. 1986.
- KOBRASOL elege nova diretoria para o bairro. **Jornal Diário Catarinense**, 02 de dez. de 1993.
- KOBRASOL :os dez anos do futuro. **Jornal O Estado**, p.2, 30 de jun. de 1986.
- KOBRASOL reclama da infra-estrutura. **Jornal Diário Catarinense**, p.7, 27 de abr. de 1987.
- KOBRASOL: um bairro que é quase uma cidade. **Jornal Diário Catarinense**, Suplemento Especial, p.7, 26 jun. 1995.
- ✓KOERICH, Andréia Patrícia Beil. **A diversificação como estratégia de crescimento da Empresa Eugênio Raulino Koerich S/A.** Monografia do Curso de Ciências Econômicas. UFSC, jun/1996. (xerografado). 63 p.
- LAGO, Mara Coelho de Souza. **Modos de vida e identidade; sujeitos no processo de urbanização da Ilha de Santa Catarina.** Florianópolis: Ed. da UFSC, 1996. 274 p.
- LAGO, Paulo Fernando. **A questão Metropolitana.** **Jornal O Estado**, Florianópolis, 10,14,15,24 de mar e 24 de abr. de 1995.
- _____. **Curso de desenvolvimento urbano e local para a Grande Florianópolis.** Florianópolis: SUDESUL/UFSC. 1976. 276 p.
- _____. **Florianópolis: A polêmica urbana.** Florianópolis: Fundação Franklin Cascaes, 1996. Palavra Comunicação. 318 p.
- _____. **Regiões Metropolitanas: perspectiva de decisões**,p.103-106. In: Revista do Instituto Histórico e Geográfico de Santa Catarina. 3º fase. nº16 - 1997.
- _____. **Santa Catarina: a terra, o homem e a economia.** Florianópolis. UFSC, 1968. p.165-211.
- _____. **Santa Catarina: dimensões e perspectivas.** Florianópolis. UFSC, 1978.349 p.
- LIMA, Marisa Davi. **Os conjuntos habitacionais: uma modalidade de ocupação do espaço urbano.** Dissertação de mestrado em Geografia. São Paulo: USP.1980 (xerografado) 154 p.

- LIPIETZ, Alain. **O capital e seu espaço**. São Paulo: Nobel, 1988.
- LOJKINE, Jean. O papel do estado na urbanização capitalista. In: FORTI, Reginaldo (org.). **Marxismo e urbanismo capitalista**. São Paulo: Centro de Ciências Humanas. 1979. (xerografado) p.15-47.
- MACHADO, Lia Osório. **Sociedade urbana, invocação tecnológica e a nova geopolítica**. In: MARICATO, Ermínia. Boletim de Geografia Teórica. Vol. 22. nº43-44. p. 384-403, 1992.
- MARTINS, Luciano. **Estado capitalista e burocracia no Brasil pós - 64**. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1985. Col. Estudos Brasileiros; vol. 82. 265 p.
- MARTINS, Maria de Fátima Almeida. **Habitação popular na periferia de Fortaleza: o conjunto habitacional Jereissati - do espaço planejado ao espaço vivido**. Dissertação de mestrado em Geografia. São Paulo: USP, 1994. (xerografado) 119 p.
- MATTOS, Fernando Marcondes de. **Santa Catarina: nova dimensão**. Florianópolis: UFSC, 1973. 448 p.
- _____. **Santa Catarina, tempos de angústia e esperança: subsídios para um programa de governo**. 2.ed. Florianópolis: Lunardelli, 1986. 200 p.
- MAY, Marilu Angela Campagner. **Implantação de obras públicas em núcleos tradicionais - o caso da praia dos Ingleses, na Ilha de Santa Catarina**. Dissertação de Mestrado em Geografia. Florianópolis. UFSC, 1995. 148 p.
- MEDVDOWSKI, Nirce Saffer. **O mercado de terras em Porto Alegre. Estudo de caso para o período 19640-1979**. (219-239) In: Acumulação urbana e a cidade. RIBEIRO, Luiz César de Queirós e LAGO, Luciana Correia de(org.). FPPUR/UFRS, 1972. Rio de Janeiro. p. 219-241.
- MENDES, César Miranda. **A terra urbana palmeense no seu processo de (re)construção**. Dissertação de Mestrado em Geografia. Rio Claro-SP: Universidade Estadual Paulista, 1988. (xerografado). 188 p.
- MINISTÉRIO DA AERONÁUTICA. **Relacionamento Urbano: Aeroporto de Florianópolis**. Programa de cidades de Porte Médio. Secretaria de Planejamento da Presidência da República. Departamento de Aviação Civil. Instituto de Planejamento Econômico e Social. Comissão de Estudos e Coordenação da Infra-Estrutura Aeronáutica - CECIA. Rio de Janeiro, jul / 80. 33 p. (xerografado)
- MIRA, Marly A. F. B. **A rede de transportes em Santa Catarina**. Florianópolis. UFSC, 1979. (xerografado). 52 p.

- MONTIBELLER FILHO, Gilberto. **Industrialização e ecodesenvolvimento: Contradições, possibilidades e limites em economia capitalista periférica - o Estado de Santa Catarina.** Dissertação de mestrado em Geografia. Florianópolis. UFSC, 1994 (xerografado) 164 p.
- O' NEILL, Maria Cônica Vieira Caetano. **Segregação residencial; um estudo de caso (Rio de Janeiro).** Dissertação de mestrado em Geografia. Rio de Janeiro. UFRJ, 1983. (xerografado) 173 p.
- OLIVEIRA, Francisco de. O Estado e o urbano no Brasil. In: **Revista Espaço e Debate.** São Paulo: Cortez. Nº06.1982. p. 37-54.
- OLIVEIRA, Janete Marília Gentil Coimbra de. **Produção e apropriação do espaço urbano: a verticalização em Belém.** Tese de doutorado em Geografia. São Paulo:USP. 1992. 216 p.
- OLIVEIRA, Lisete Terezinha Assen de. **Rio Vermelho no seu vir-a-ser cidade. Estudo da dinâmica da organização espacial.** Dissertação de Mestrado, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo. 1992, p.02-59, (mimeo).
- OSTROSKI, Rita de Cássia. **Distrito industrial de São José.** Monografia do Bacharelado em Geografia, UFSC, 1988, 41 p.
- PAULI, Evaldo. **A fundação de Florianópolis.** Florianópolis: EDEME, 1973. 162 p.
- PELUSO JÚNIOR, Victor Antônio. **Aspectos Geográficos de Santa Catarina.** Organizado pela Coordenadoria do Programa de pós-graduação em Geografia. Florianópolis: FCC Ed. da UFSC, 1991. p.274-284.
- _____. **Estudos de geografia urbana de Santa Catarina.** Florianópolis: Ed. da UFSC: Secretaria de Estado da Cultura e do Esporte, 1991. 396 p.
- _____. O crescimento de Florianópolis e suas repercussões no plano e na estrutura da cidade. In: **Estudos da Geografia Urbana.** 1991.p. 322.
- PEDROSO JÚNIOR, Cid. **Plano CASA: moradia ao seu alcance: clube de aquisição solidária autofinanciada, a resposta do cidadão à inércia do Estado.** Florianópolis: C. Pedroso Júnior, 1994. 84 p.
- PEREIRA, Elson Manuel. **Gestão do espaço urbano: um estudo de caso da área central e continental da cidade de Florianópolis.** Dissertação de Mestrado em Administração. Florianópolis. UFSC, 1992 (xerografado). 161 p.
- PEREIRA, Nereu do Vale. **A modernização em Florianópolis.** Tese submetida à UFSC para a livre docência em Sociologia. Florianópolis. UFSC, 1974. (xerografado) 148 p.

- PERUSO, Dilvo. **Habitação: controle e espoliação**. São Paulo: Cortez, 1984. 133 p.
- PRADO JÚNIOR, Caio. **Formação do Brasil Contemporâneo**. São Paulo: Brasiliense, 1970. 10º ed. 390 p.
- PREFEITURA MUNICIPAL DE FLORIANÓPOLIS. **Relatório da Consulta Nacional sobre a gestão do saneamento e do meio ambiente urbano: Florianópolis - Santa Catarina**. jun. e ago. de 1994. 128 p. (mimeogr.)
- PUSCH, Jaime. **Processo participativo para o desenvolvimento integrado**. Cadernos do CREA/SC 80 p.
- REFFESTIN, Claude. **Por uma geografia do poder**. São Paulo: Ática, 1993. p.143-220.
- REIS, Osvaldo Lopes dos. **Arte, vida e recordações de Osvaldo Lopes dos Reis**. Florianópolis: Ed. da UFSC, 1994. 34 p.
- RIBEIRO, Luiz César de Queiroz. **Notas sobre a renda da terra urbana**. Chão - Revista de arquitetura. Rio de Janeiro, 5:20, mar/ abr/ mai/ 1979
- _____ e AZEVEDO, Sérgio. **A produção nas grandes cidades: dinâmicas e impasses**. In: RIBEIRO, Luiz César de Queiroz e AZEVEDO, Sérgio. (orgs.) **A crise da moradia nas grandes cidades: a questão da habitação à reforma urbana**. Rio de Janeiro:Ed:UFRJ,1996. p.13-32.
- _____ e CARDOSO, Adauto Lúcio. **O solo criado como instrumento de política habitacional: avaliação do seu impacto na dinâmica urbana**. In: RIBEIRO, Luiz César de Queiroz e AZEVEDO, Sérgio. (orgs.) **A crise da moradia nas grandes cidades: a questão da habitação à reforma urbana**. Rio de Janeiro:Ed:UFRJ,1996. p. 225-239.
- _____. Espaço urbano, mercado de terras e produção da habitação. In: SILVA, L. A. Machado da. (Org.). **Solo urbano: tópicos sobre o uso da terra**. Rio de Janeiro: Zahar Editores S. A., 1982. p.29-47.
- RUIZ, João Álvaro. **Metodologia científica: guia para eficiência nos estudos**. 3.ed. São Paulo: Atlas, 1991. 176 p.
- SANTA CATARINA. Centro de Assistência Gerencial de. **Evolução histórico-econômica de Santa Catarina: estudo das alterações estruturais (SC XVII - 1960)**. Florianópolis: CEAG/SC, 1980. cap.VI: Apogeu da Indústria dinâmica. p.103-194.
- _____. SECRETARIA DE ESTADO DA TECNOLOGIA, ENERGIA E MEIO AMBIENTE. **Santa Catarina: guia dos incentivos municipais à industrialização de Santa Catarina**. Florianópolis, 1992. 136 p.

SANTOS, André Luiz e DIAS, Leila Christina. Implicações das novas redes de telecomunicações na organização de grandes empresas e na dinâmica territorial em Santa Catarina. In: **Anais do congresso de História e Geografia de Santa Catarina**. CORRÊA, Carlos Humberto Pederneiras; SOARES, Maura e BAHIA, Eliane Maria dos Santos (org.) Florianópolis: CAPES/MEC, 1997. p.611-623.

SANTOS, Danilo José dos. **As transformações e a especulação imobiliária no bairro do Córrego Grande**. Monografia de conclusão do curso de Geografia. Florianópolis. UFSC, 1990. (xerografado) 65 p.

SANTOS, Milton. **A divisão do trabalho social como uma nova pista para o estudo da organização espacial e da urbanização espacial e da urbanização nos países subdesenvolvidos**. 3º Encontro Nacional dos Geógrafos. AGB: Fortaleza. V. Sessões Dirigidas. 1978. (xerografado). p.37-50.

_____. **A urbanização brasileira**. São Paulo: Hucitec, 1993, 157 p

_____. **Metamorfose do espaço habitado**. São Paulo, Hucitec, 1988. 124 p.

_____. **Manual da geografia urbana**. São Paulo: Hucitec, 1989. 2ª ed, p.151 - 180.

SANTOS, Silvio Coelho. **Nova história de Santa Catarina**. Florianópolis: ed. do autor, 1974. p-60-62.

SANTOS, Tatiana dos. **A construção modernista em Florianópolis do século XX**. Monografia de conclusão do curso de História. Florianópolis: UFSC, 1997. (xerografado). 35 p.

→ SÃO JOSÉ, 244 anos de história. **Jornal Diário Catarinense**, Suplemento Especial, p.02, 19 mar. 1994.

SCHMITZ, Rutsnei. **Sensoriamento remoto aplicado no estudo de expansões urbanas e conurbações induzidas por novas ligações rodoviárias - um estudo de caso - (BR - 101/SC-trecho: Biguaçu-Palhoça)**. Dissertação de Mestrado em Engenharia de Produção e Sistemas. Florianópolis: UFSC, 1993. 202 p.

→ SÃO JOSÉ comemora hoje 127 anos da sua elevação à categoria de cidade. **Jornal Diário Catarinense**, suplemento especial, p.2, 21 de jun. 1991.

SCHIMDT, Benício Viero. **O Estado e a política urbana no Brasil**. Porto Alegre: UFRGS, L&PM, 1983. 213 p.

SEBRAE/FIESC. **Guia Industrial de Santa Catarina- 1995. Grande Florianópolis**. Florianópolis: SEBRAE/FIESC, 1995. vol-01, 146 p.

- SECRETARIA DA INDÚSTRIA E COMÉRCIO -SIC- . **Sugestões a uma estratégia de ação para os distritos e áreas industriais em Santa Catarina.**[s.1.] BADESC, 1975. (xerografado). 65 p.
- SECRETARIA DE ESTADO DE COORDENAÇÃO GERAL E PLANEJAMENTO DE SANTA CATARINA. **Atlas Escolar.** Subsecretaria de Estudos Geográficos e Estatísticos. Rio de Janeiro, Aerofoto Cruzeiro, 1991.135 p.
- SECRETARIA DO PLANEJAMENTO E FAZENDA. Diretoria de Desenvolvimento Regional e Municipal. **Criação da Região Metropolitana de Florianópolis.** Doc.nº1/92. Gerência de Apoio ao Desenvolvimento Regional, Santa Catarina, 1992, (mimeo)
- SILVA, Adolfo Nicolich da. **Ruas de Florianópolis: Resenha histórica.** Florianópolis: Fundação Franklin Cascaes. 1999. 101 p.
- SILVA, Etienne Luís . **Desenvolvimento econômico periférico e a formação da rede urbana de Santa Catarina.** Dissertação de mestrado em Planejamento Regional e Urbano. Porto Alegre. UFRGS, 1978 (xerografado). 155 p.
- SILVA, Joseli Maria. **Valorização fundiária e expansão urbana recente de Guarapuava-PR.** UFSC, 1995. Dissertação de mestrado.184 p.
- SILVEIRA, Rogério Leandro Lima da. **A produção da periferia urbana em Santa Cruz do Sul – RS: o lugar dos safristas na terra do fumo.** Dissertação de mestrado em Geografia. UFSC, 1997. (xerografado) 273 p.
- SINGER, Paul. O uso do solo urbano na economia capitalista. In: MARICATO, Ermínia (org.). **A produção capitalista da casa (e das cidades) no Brasil Industrial.** 2ª ed. São Paulo: Alfa-Omega. 1982.p.21-36.
- _____, SINGER, Paul. **O uso do solo urbano na economia capitalista.** In: Bolétim Paulista de Geografia nº57. São Paulo: AGB, dez 1980.
- SOARES, Iaponan.(org.) **Estreito, vida e memória de uma bairro.** Florianópolis: Fundação Franklin Cascaes, 1990. 158 p.
- SOUZA, Juarez de. **A política habitacional no Brasil: aspectos distributivos e alocativos.** Dissertação de Mestrado em Economia. São Paulo. USP, 1978 (xerografado) 172 p.
- STROHAECKER, Tânia Marques. **O mercado de terras em Porto Alegre: atuação das companhias de loteamento (1890-1945).** PROPUR/UFRGS. 1993. 46 p. (xerografado)
-  SOUSA, Jairo Ribeiro de. **São José, um município industrial.** Monografia de Bacharelado em História. UFSC., 1993. 94 p. (xerografado)

- SOUZA, Thiago. **São José da terra firme ou simplesmente São José.** 2ª ed. ampliada. 1992. Prefeitura Municipal de São José. Administração 89/92. 163 p.
- SPOSITO, Eliseu Savério. **Produção e apropriação da renda fundiária urbana em Presidente Prudente.** Tese de Doutorado em Geografia Humana. USP.1990. 230 p.(xerografado)
- TEIXEIRA, Francisco M. P. e TOTINI, Maria Elizabeth. **História econômica e administrativa do Brasil.** São Paulo: Ática, 1989. cap.15: O milagre brasileiro, a expansão econômica dos anos 70. p.218- 230.
- TEIXEIRA NETTO, Marília Ruschel. **Influências da legislação na configuração espacial urbana: um estudo de caso na área central de Florianópolis.** Monografia de conclusão do curso de especialização em Geografia. Florianópolis: UFSC, 1986. (xerografado). 174 p.
- VÁRZEA, Virgílio. **A ilha.** Florianópolis: Lunardelli, 1985. 258 p.
- VAZ, Nelson Popini. **O centro histórico de Florianópolis.** Fpolis: Ed.da UFSC, 1991. 112 p.
- VEIGA, Eliane Veras da. **Florianópolis: memória urbana.** Florianópolis: Ed. da UFSC e Fundação Franklin Cascaes. 1993. 390 p.
- VIEIRA FILHO, Ady. **As raízes da industrialização: grupos empresariais catarinenses - origem e evolução.** Florianópolis: Ed. do Autor, 1996. 203 p.
- VIEIRA, Scheila. **A indústria de alta tecnologia em Florianópolis.** Dissertação Mestrado em Geografia. Florianópolis: UFSC, 1995. (xerografado). 248 p.
- VILELA, Ana Lúcia Oliveira. **Agentes econômicos e produção do espaço no Kobrasol.** Monografia do Curso de Ciências Econômicas. Florianópolis: UFSC, 1997. (xerografado). 75 p.