

**Universidade Federal de Santa Catarina
Centro de Filosofia e Ciências Humanas
Programa de Pós-graduação em Geografia**

Miriam Margareth Zemke

**Processo Recente de Adensamento Imobiliário e
Verticalização em Itapema/SC**

Orientador: Nazareno José de Campos

DISSERTAÇÃO DE MESTRADO

Área de concentração: Desenvolvimento Regional e Urbano

Florianópolis/SC, março de 2007

**Processo Recente de Adensamento Imobiliário e
Verticalização em Itapema/SC**

Miriam Margareth Zemke

Coordenador: Carlos José Espíndola

Dissertação submetida ao Programa de Pós-Graduação em Geografia, área de concentração Desenvolvimento Regional e Urbano, do Centro de Filosofia e ciências Humanas da Universidade Federal de Santa Catarina, em cumprimento aos requisitos necessários à obtenção do grau acadêmico de Mestre em Geografia.

Orientador: _____

Prof. Dr. Nazareno José de Campos (UFSC)

Membro: _____

Prof. Dr. Ewerton Vieira Machado (UFSC)

Membro: _____

Prof. Dr. César Miranda Mendes (UEM)

Florianópolis-SC, 16 de março de 2007

Este trabalho é dedicado em especial, a Deus, meu esposo, filhos e agregados que me incentivaram e proporcionaram condições para sua realização.

AGRADECIMENTO

Em primeiro lugar, agradeço a Deus por me dar saúde e persistência para a realização do trabalho. Também, minha família, em especial, meu esposo e filhos. Meu esposo que na medida do possível, assumiu a função de mãe com nossos filhos e dona de casa com as tarefas domésticas. Agradeço ainda, ao Prof. Dr. Nazareno José de Campos, que demonstrou desde o primeiro momento, interesse pelo assunto, contribuindo com bibliografias e observações de grande validade, as quais fizeram com que as relações aluna-professor extrapolassem seu sentido acadêmico, originando uma grande amizade e, por fim agradeço a todo corpo docente do Programa de Pós-graduação em Geografia da UFSC pela confiança depositada em mim, por proporcionar meu amadurecimento profissional, assim como, o surgimento de novos colegas e amigos.

RESUMO

A cidade de Itapema/SC vem se identificando como um pólo de atração turística praiano. Nesta realidade algumas características sócio-econômicas e espaciais se sobressaem, como por exemplo o aumento considerável de sua população residente em prazos correspondentes a pouco mais de duas décadas; a organização espacial da cidade que se apresenta segregada pelos interesses especulativos e a verticalização dos imóveis, originando o adensamento imobiliário que acontece, de maneira mais explícita, nos bairros Andorinha e Meia Praia em atendimento especial, na produção daquelas moradias que são identificadas como segunda residência.

Palavras-chaves: verticalização, adensamento imobiliário, segunda residência e segregação sócio-espacial.

ABSTRACT

The city of Itapema/SC it comes if identifying as one polo of attraction tourist beach. In this reality some characteristics partner-economic and special if they to stand out, as for example the increase to consider of its resistant population in corresponding stated periods little more than the two decades; the space organization of the city that if presents segregated for the speculative intereses and; the to vertificar of the property, originating the to accumulate real estate that it happens, in explicita way in the quarers Andorinha and Meia Praia in progress special, in the to produce of those housings that, are to identificar as second residence.

Key words: verticalization, socio-spacial segregation, real estate adensamento, second residence.

LISTA DE ILUSTRAÇÕES

FIGURA 1 - Mapa do Relevo do Litoral Catarinense	60
FIGURA 2 - Mapa Político dos Municípios Litorâneos de SC	63
FIGURA 3 - Mapa da Localização do Município de Itapema	82
FIGURA 4 - Distribuição dos bairros em Itapema/SC	84
FIGURA 5 - Configuração do Relevo do Município de Itapema/SC	86
FIGURA 6 - Prédio Inclinado	87
FIGURA 7 - Vista Parcial de Itapema – década de 60	94
FIGURA 8 - Itapema – década de 1960	95
FIGURA 9 - Porção norte de Itapema – década de 1960	96
FIGURA 10 - Ocupação Histórica de Itapema/SC em 1981-1985	104
FIGURA 11 - Ocupação Histórica de Itapema/SC em 1986-1989	105
FIGURA 12 - Ocupação Histórica de Itapema/SC em 1990-1993	106
FIGURA 13 - Ocupação Histórica de Itapema/SC em 1994-1997	107
FIGURA 14 - Ocupação Proposta pelo Plano Diretor	110
FIGURA 15 - Bairro Morretes à oeste da BR 101	112
FIGURA 16 - Área à oeste da BR 101	112
FIGURA 17 - Verticalização da década de 1980	113
FIGURA 18 - Verticalização em Itapema – ano 2006	114
FIGURA 19 - Prédio de 25 andares em Itapema	115
FIGURA 20 - Casa entre prédio	116
FIGURA 21 - Áreas Edificadas e Vazios Urbanos em Itapema	118
FIGURA 22 - Adensamento Imobiliário na área de estudo	127
FIGURA 23 - Adensamento Imobiliário na área de estudo	127
FIGURA 24 - Avanço da área de lazer para calçada	128

LISTA DE TABELAS

TABELA 1 – População Urbana dos Municípios Litorâneos de SC	64
TABELA 2 – Movimento Estimado de Turistas em SC – 2000 a 2006.	77
TABELA 3 – Estimativas de Turistas em Itapema 2000-2006.	121
TABELA 4 – Distribuição das empresas /setores econômicos	125

LISTA DE GRÁFICOS

GRÁFICO 1 – Concessão de Alvarás para a Construção Civil	99
--	----

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

BNH – Banco Nacional da Habitação

CASAN – Companhia Catarinense Águas e Saneamento

CRECI – Conselho Regional de Corretores de Imóveis

CUB – Custo Unitário Básico da Construção Civil

FATMA – Fundação Meio Ambiente de Santa Catarina

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

IDH – Índice de Desenvolvimento Humano

IPTU – Imposto Predial Urbano

PNAD – Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílio

SANTUR – Secretária de Turismo de Santa Catarina

SINDESCON – Sindicato da Construção Civil de Itapema

Av. - Avenida

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	10
1. - ESPAÇO URBANO: ALGUMAS REFLEXOES	
1.1 Relendo concepções conceituais: espaço geográfico/espaço urbano	19
1.2 A questão do habitar e a produção da moradia na cidade	24
1.3 Uso do solo urbano e articulações fundiárias na geração de renda	28
1.4 Crescimento Urbano: valorização fundiária x verticalização	44
1.5 Influências do litoral na produção do Espaço Urbano	50
2. – O LITORAL CATARINENSE E O MUNICÍPIO DE ITAPEMA, NA PRODUÇÃO DOS ESPAÇOS URBANIZADOS	
2.1 Contextos sócio-espaciais	57
2.2 Aspectos históricos da urbanização do litoral catarinense	65
2.3 O atual processo de urbanização do litoral catarinense	72
2.4 Itapema: o lugar, peculiaridades do sítio e (re) arranjos Sócio-ambientais	79
3. – A PRODUÇÃO URBANA EM ITAPEMA: ESTUDO DE CASO – BAIROS ANDORINHA E MEIA PRAIA	
3.1 Antecedentes: trajetória e processo de adensamento e verticalização	88
3.2 Conjuntura e seus impactos sócio-espaciais	98
3.3 A partir do estudo de caso, se questiona: Para onde caminha o crescimento urbano de Itapema/SC?	125
4. - CONSIDERAÇÕES FINAIS	134
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	137
ANEXOS	140

INTRODUÇÃO

O presente trabalho tem como objeto de análise a Cidade de Itapema/Santa Catarina, que nas últimas décadas se identifica pelo processo de verticalização e adensamento imobiliário que se acentua, em especial, nos bairros Andorinha e Meia Praia, tendo nos setores representados pela construção civil em fusão com a dinâmica turística, os principais sujeitos que (re)organizam o espaço citadino, criando-lhe novas configurações e identidades. Essa fusão acontece em decorrência do surgimento constante de novas demandas de moradias, originadas pela crescente presença dos turistas e investidores, que impulsionam a construção civil.

Dentro dessa realidade urbana, os impactos ambientais acontecem concomitantemente à ação das construtoras e empreiteiras, que vêem na condição praiana que o município oferece a condição favorável aos seus interesses. Esses impactos ambientais não se restringem ao fato de se construir em áreas de riscos como mangues ou a uma distância bastante próxima ao mar, em áreas de marinha, mas também se estendem às questões referentes ao uso da área praiana que fica ameaçada pelo sombreamento resultante das edificações que apresentam alturas e pavimentos superiores ao permitido pelo Plano Diretor Municipal, assim como, extrapolando suas construções para áreas destinadas à circulação de pedestres, como é o caso das calçadas.

Nos períodos correspondentes a temporada ou nos meses de verão, Itapema recebe um contingente de turistas quatro ou cinco vezes maior de pessoas comparados com a população local, chegando a atingir números próximos a duzentos mil visitantes. O resultando dessa dinâmica sazonal evidencia o despreparo das condições mínimas de infra-estrutura que uma cidade praiana deveria oferecer. Entre os principais problemas resultantes desse despreparo esta a poluição da água do mar, onde ainda serve de receptor de

dejetos; a ineficiência da rede de esgoto, que em dias de chuva intensa origina áreas alagadiças, devido ao entupimento da maioria dos bueiros e o fornecimento de água potável, pois com o número alto de turistas, o consumo aumenta e a capacidade de abastecimento não é suficiente para o atendimento de todos os bairros que compõem a cidade.

Tais situações além de denegrir a imagem de Itapema, também levam a não satisfação dos turistas, lembrando que esses visitantes também são consumidores e participam da manutenção e sobrevivência de grande parte do comércio local, sendo que muitos desses comércios só se efetivam neste período.

O que se observa no crescimento urbano da cidade, são as trajetórias presentes nos vários espaços praianos do litoral catarinense, ou seja, um crescimento urbano que se processa de forma desordenada, desconsiderando as características locais e sociais e, a diversidade do meio físico. Nesse sentido cabe, Carlos Augusto Figueiredo Monteiro (1976, p. 181), quando afirma: “seja pela implosão demográfica, seja pela explosão das atividades sócio-econômicas, os espaços urbanos passaram a assumir a responsabilidade do impacto máximo de atuação humana na organização da superfície terrestre e na deterioração do ambiente”.

Na intenção de maior lucratividade, os interesses de acumulação de capital se concretizam, desconsiderando as necessidades primárias de seus moradores, como é caso da casa própria. Outro aspecto relevante está na perda de identidade do próprio lugar que, acaba sendo abafada diante do atendimento desses interesses.

Não se quer aqui dizer que o capitalismo seja um sistema avassalador do que é identificado pelos seus moradores como tradicional, mas sim, que a cultura local, seja ela representada pelo folclore, e até mesmo pelas relações de vizinhança, perderam espaço diante desse aspecto especulativo existente hoje na Cidade de Itapema.

Itapema era caracterizada como vila de pescadores e por uma economia tradicional, ou seja, praticando-se um comércio local ou, no máximo, com os municípios próximos como é o caso de Porto Belo e Tijucas.

A partir de 1970 o município se exterioriza, ou seja, olhares oriundos de centros maiores se direcionam para o lugar, percebendo-o como área de futuro promissor para investimentos e certezas de retornos lucrativos. Entre esses olhares pode-se destacar grupos oriundos Estado do Rio Grande do Sul, Balneário Camboriú e industriais do Vale do Itajaí, que acabam se estabelecendo como proprietários de construtoras, seguidores do ramo de hotelaria e proprietários de moradia que se identificam como segunda residência.

A presença da segunda residência é marcante na cidade. Grande parte dos imóveis já construídos ou atualmente em construção atende àquela clientela de investidores. Na sua maioria, são investidores não moradores que, na aquisição de um imóvel, garantem seu investimento sob duas formas: ou usam-no na forma de residência temporária em períodos correspondentes à férias ou feriados prolongados, ou sob a forma de locação, gerando-lhes rendas extras.

Para entendermos o contexto atual de Itapema no referente a forma pela qual seu solo urbano é organizado e (re)organizado e, os reflexos sobre a população residente, se faz necessário apresentar a justificativa, assim como os objetivos e a metodologia que foram desenvolvidas para efetivar o presente trabalho.

Entre as principais justificativas está o fato de ser uma proprietária residente da cidade em questão e que a partir de observações empíricas, chegou à necessidade de analisar os fatores que contribuíram e contribuem na dinâmica da ocupação e concentração do processo de verticalização que ocorre nos bairros Andorinha e Meia Praia¹ e, somados a esse processo, a condição de ser a área mais atuante tanto social como economicamente da Cidade de Itapema. Outro

¹ A expressão Meia Praia é usada popularmente para os bairros correspondentes a Meia Praia, Andorinha e Castelo Branco situados ao sul do município e o bairro Centro é identificado como Itapema, localizado ao norte do município.

fator está relacionado à ausência de moradores nativos nesses bairros, reservando-lhes a fixação em áreas distantes do núcleo urbano. Juntamente com a ausência do nativo, observa-se, também, a ausência de identidade local, sendo que o caracterizado como tradicional, conforme já dito, perde-se diante dos novos interesses sociais e econômicos. Além desses elementos, tem-se a explicitação do processo de segregação sócio-espacial, onde a BR 101 aparece como um grande divisor em termos sociais e econômicos, visto que, as áreas localizadas a oeste da rodovia são caracterizadas por uma população de menor poder aquisitivo e, conseqüentemente, menos atendida pelo poder público quanto às necessidades básicas de infra-estrutura e, contrariamente, na porção localizada à leste, a presença de uma população representada pela classe média e alta e que recebe atenção por parte do poder público e privado.

Partindo-se dessas justificativas, tem-se como objetivo geral: Analisar o processo de adensamento imobiliário e de verticalização nos bairros Andorinha e Meia Praia em Itapema e os reflexos sobre a (re)organização sócio-espacial do município. E ao cumprimento deste, têm-se como objetivos específicos: a) A origem, desenvolvimento, expansão e mesmo controle das construtoras ligadas à construção civil, frente às transformações espaciais do município; b) Proceder a uma análise comparativa entre a prática exercida pelas construtoras e o que estabelece o Plano Diretor Municipal e; c) Destacar os impactos sócio-espaciais sofrido pelo município frente às transformações urbanas, em especial com o processo de verticalização.

A fundamentação teórica tem como referência a Teoria do Uso do Solo, desenvolvida por David Harvey na década de 70. Nela há contribuições das observações a partir de Marx em *O Capital* quando esse aborda a distinção entre o valor de uso e o valor de troca de mercadorias que “ganham significado através do relacionamento entre si e através de sua relação às situações e circunstâncias em discussão” (Harvey -1973 p. 132).

David Harvey propõe a aplicação da distinção do valor de uso e valor de troca para a mercadoria solo e as benfeitorias nele agregadas, sejam elas

contidas ou no entorno. Além desta distinção, também apresenta os atores ou sujeitos que atuam no mercado de moradia, atribuindo a cada um, o modo distinto de determinar o valor de uso e o valor de troca da mercadoria solo. Esse autor ainda enumera três espécies básicas de renda (renda monopólio, renda diferencial e renda absoluta) que surgem quando o solo urbano está inserido no modo capitalista de produção.

Em consonância com David Harvey, também é aplicado as contribuições de Roberto Lobato Correa em “O Espaço Urbano”, referentes à definição de espaço urbano, assim como sua caracterização a partir do “complexo conjunto de usos de terras” com as condições que lhe são inerentes: “espaço fragmentado, articulado, reflexo e condicionante social, um conjunto de símbolos e campo de lutas”. Ainda Corrêa caracteriza os agentes sociais que fazem e refazem a cidade, suas estratégias e ações concretas no processo de fazer e refazer a cidade. Esses agentes, na sua maioria, também são os apresentados por Harvey, fazendo-se, então, complementos a sua abordagem.

Buscando a compreensão nas diferentes escalas de análises, o trabalho preocupou-se, inicialmente, em abordar uma área de maior abrangência, como é o caso do Estado de Santa Catarina para, a partir desta, canalizar para a área de estudo, a cidade de Itapema, focalizando os bairros Andorinha e Meia Praia. Esta preocupação é relevante no sentido de enfatizar que o entorno, seja ele próximo ou não, exerce influência direta e indireta no local, estabelecendo inter-relações sócio-econômicas e espaciais.

Especificamente na Cidade de Itapema, a abordagem teórica também conta com a categoria de análise baseada na Formação Sócio Espacial, apresentada por Milton Santos, em o “Espaço e Sociedade” que enfatiza a formação ou gênese de um espaço identificado. Através de Milton Santos tem-se a relação de interdependência existente entre os fatos do passado e os do presente, assim como as relações presentes entre as diferentes escalas de abrangências (local, regional, global) em especial as relações sócio-econômicas.

Ante ao exposto, o trabalho desenvolve-se obedecendo a seguinte seqüência:

No primeiro capítulo, intitulado O Espaço Urbano: Algumas Reflexões , é desenvolvido a questão referente ao conceito de Espaço Urbano, enfatizando, nesse sentido, a contribuição da Ciência Geográfica através de alguns autores, com destaque a, Roberto Lobato Corrêa, o qual nos proporciona o suporte teórico para que se possa significar o espaço urbano, os fatores que o identificam e o sustentam e, a presença capitalista na formação desses núcleos.

Dentro das abordagens temáticas que o espaço urbano apresenta, encontra-se também a questão do déficit habitacional no Brasil. Mesmo esse tema não sendo objeto central do trabalho, apresenta relevância, visto que acontece uma incessante ação das construtoras na edificação de moradias em Itapema. A demanda habitacional acontece em bairros distantes da área de estudo, tidos como periféricos mas, por se tratar de uma necessidade primária do ser humano, acredita-se ser importante apresentar alguns dados referentes à demanda nacional, assim como, a forma pela qual esses números são contabilizados. Alguns dados que são apresentados causam um certo “impacto” quando se tem conhecimento pois, a questão da casa própria está sempre presente nas políticas habitacionais, onde as promessas apresentadas nos discursos eleitoreiros caem para o segundo plano das prioridades nacionais. As fontes consultadas referente aos índices de déficit habitacional, se baseam nos Censos realizados pelo IBGE e nos dados do PNAD (Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílio).

Ainda no primeiro capítulo, no subtítulo Uso do Solo Urbano e Articulação Fundiária na Geração de Renda , têm-se os atributos do solo e das benfeitorias, quando esses se transformam em mercadoria, assim como, os principais agentes imobiliários e sua influência na definição do solo como valor de uso ou como valor de troca, lembrando que esses dois valores estão condicionados a forma pela qual o agente imobiliário refere-se ao solo. Entre os autores que contribuem na teorização tem-se a partir Luiz César Ribeiro, as demandas diferenciadas do uso do solo urbano; Ana Fani Carlos com seu artigo O consumo do Espaço; Marcelo

Lopes de Souza, entre outros. Na Teoria de Uso do Solo Urbano apresentada por David Harvey (1973) incorpora-se contribuições de Arlete Moysés Rodrigues, a qual trata a questão referente à renda monopólio, renda absoluta e renda diferencial.

O item 1.4 intitulado Crescimento Urbano, Valorização Fundiária X Verticalização está voltado à explicação sobre a participação da construção civil no processo de verticalização dos imóveis. Alguns autores foram selecionados para serem referenciados. O critério que se buscou para a seleção, permeia os objetos analisados por cada autor, e a partir desses, se estabelece um paralelo com a área de estudo. Tem-se, então, César Miranda Mendes (1993) que desenvolveu um trabalho referente ao tema, apresentando a verticalização como resultante da reprodução do solo urbano, também valorização ou sobrevalorização do espaço onde essa acontece, assim como uma estratégia do capital que é alimentada pela questão habitacional. Outro autor é Júlio César de Lima Ramires que abordou o tema referindo-se ao município de Uberlândia/MG. Esse envolveu-se com a questão da centralidade, com as opiniões dos moradores que optaram por morar no centro do município, em moradias verticalizadas. Cecílian Luiza Sahr que escreve um artigo sobre a verticalização de Ponta Grossa/PR que aconteceu em períodos de 1940 a 1985, inicialmente como consequência do excedente de capital oriundo das atividades agropecuárias de grandes latifundiários do município e da região até a sua prática destinada a atender diferentes seguimentos sociais com os mais variados usos. Com o passar do tempo esses imóveis se depreciaram, sendo mais vantajoso a aquisição de outro imóvel, em relação aos valores que se gastaria com reformas. A presença de imóveis abandonados, atendeu as necessidades da população carente de abrigo e moradia. No trabalho de Sahr, pouco foi possível estabelecer um paralelo com a área de estudo, pois o processo de verticalização em Itapema é recente, e a depreciação dos imóveis pouco é visível.

Outra autora é Nádia Somekh que desenvolveu seu trabalho de doutorado sobre a Cidade Vertical de São Paulo no período de 1920 a 1939. Somekh trata o

assunto no sentido de que a verticalização seria uma saída encontrada para o déficit habitacional do município de São Paulo, assim como desenvolve o conceito e verticalização.

O item 1.5 – Influência do Litoral na Produção do Espaço Urbano - focaliza as questões da valorização do espaço dentro do sistema capitalista, centralizando o espaço litorâneo como uma das áreas mais promissoras em termos econômicos, no que se refere ao turismo praiano, concomitantemente, a especulação imobiliária e sua influencia na (re)organização espacial .

O capítulo dois, intitulado O Litoral Catarinense e o Município de Itapema, na Produção dos Espaços Urbanizados – , está voltado ao espaço litorâneo do Estado de Santa Catarina, se registra, conforme dados do IBGE, um processo de “litoralização”, onde a população de migrantes é atraída por diferentes motivos mas, destacando-se empregos voltados à construção civil e a busca de uma melhor qualidade de vida. Os aspectos históricos da urbanização deste litoral e a inserção de Itapema neste contexto são também abordagens apreciadas no capítulo em questão.

No terceiro capítulo, denominado A Produção urbana em Itapema: Estudo de Caso – Bairros andorinha e Meia Praia, referencia-se exclusivamente a cidade de Itapema, caracterizando-a geográfica e historicamente, assim como contextualizando sua dinâmica econômica sócio-espacial nos dias atuais.

Finalizando o terceiro capítulo, se aborda especificamente os bairros Andorinha e Meia Praia com a intensificação de sua ocupação através do forte processo de verticalização que veio a transformar radicalmente sua paisagem em um curto espaço de tempo. Nesta abordagem, se registra as análises sobre as entrevistas realizadas com proprietários de construtoras, órgãos do setor público que responde sobre o planejamento urbano do município, agentes imobiliários responsáveis pela efetivação do comércio de imóveis, proprietários de imóveis, assim como de antigos moradores que vêem a cidade se desenvolver sem trazer perspectivas às suas condições espaciais e econômicas atuais.

As considerações finais evidenciam intenção de estar registrado um alerta sobre as prováveis conseqüências quanto ao formas de uso do solo urbano, assim como a necessidade de resgate da identidade e manifestações culturais e sociais locais pois, mesmo apresentando um perfil demográfico bastante alterado com o aumento da população de migrantes residentes, acredita-se ser importante a preservação da cultura local mesmo que esta precise descrever trajetos em paralelo com a contemporaneidade.

Por tratar-se de uma cidade com função turística, a necessidade de planos e projetos que atendam a essa função, assim como as demandas locais tornam-se emergenciais, pois o crescimento econômico e o desenvolvimento humano são condições que promovem o bem estar e a justiça social pois a Cidade de Itapema vem se produzindo a partir de luta de interesses entre o que é fundamental para a reprodução, de um lado, do capital e, de outro , a vida, ou seja, temos como resultante, o processo de produção do espaço desigual, que é decorrente do acesso diferenciado da sociedade à propriedade privada e da estratégia de ocupação do espaço urbano (Carlos 94 p.12).

1- O ESPAÇO URBANO: ALGUMAS REFLEXÕES

1.1 – RELENDO CONCEPÇÕES CONCEITUAIS: ESPAÇO GEOGRÁFICO/ESPAÇO URBANO

Interpretar sobre a cidade faz parte, entre tantos interesses do geógrafo, pois esse profissional encontra nesse espaço infindáveis elementos para serem observados que são pertinentes a uma pesquisa, seja ela para atender a produção de uma monografia, tese ou outras atividades acadêmicas ou não acadêmicas, enfim, é uma área de pesquisa que sempre está no auge, devido sua dinamicidade, complexidade e contradições.

Fugindo de uma análise cartesiana, onde sujeito e objeto são elementos distintos e estanques, a Ciência Geográfica está mais voltada para a compreensão do processo de produção espacial a partir das relações humanas que se efetivam no espaço físico, ou seja, o homem deixa de ser um habitante do espaço e passa a ser o sujeito dessa produção. Essa condição é cabível não só no espaço citadino, mas também rural tal é o grau da participação da ciência e tecnologia no campo.

Segundo Abreu (1994, p. 129) até o início do século XX as análises direcionadas às cidades eram desenvolvidas desconsiderando as relações e inter-relações existente entre elas, existindo apenas estudos que as individualizavam e as isolavam, partindo-se, basicamente de uma descrição sem contextualização. O crescimento do urbano e da complexidade da urbanização na cidade, serviram de elementos para se “constituir na análise das relações entre espaços urbanos, ampliando-se a perspectiva dos estudos, que, agora, extrapolam o âmbito limitado do espaço interno das cidades”.

Ainda essa autora explica que a abordagem sobre os estudos urbanos passa, a partir da década de 1950, a se desenvolver sob diferentes linhas de pesquisas, que até então, discorria sobre o teórico-metodológico, em uma leitura do positivismo clássico, passando então, a abrir espaços a adoção dos mais

variáveis métodos de investigação e interpretação para explicar a amplitude e a complexidade do fenômeno urbano.

Entre as variáveis de análises que o espaço urbano se traduz está aquela voltada para a discussão sobre o valor de uso desse solo, bem como o direcionamento deste valor de uso para a urbanização. Esse processo, muitas vezes, é observado pelos seus moradores como uma certa depreciação da vida da cidade em relação à qualidade de vida de seus habitantes, pois há o crescimento mas esse, está dissociado do desenvolvimento.

Neste momento é possível dialogar com o espaço urbano através da dialeticidade, ou seja, se permite pensar o “urbano como unidade do diverso em suas múltiplas contradições, isto é, permite o desnudamento de sua natureza contraditória” (Carlos, 1994 p. 12).

Essas múltiplas contradições são oriundas das estratégias de ocupação do solo, que são basicamente definidas por pessoas físicas e jurídicas que produzem sobre o solo, como a construção civil, que atuam segunda a lógica da produção da mercadoria moradia, que é apresentada, muitas vezes na forma de edifícios, para serem usadas, como segunda residência, em especial, nos espaços da orla da praia onde o capital encontra condições favoráveis para a produção e reprodução do espaço.

A Geografia, segundo David Harvey (1973), no decorrer da história da ciência, dirigiu sua atenção aos estudos relacionados à terra urbana quanto ao seu valor de uso, não estabelecendo, a relação existente entre esse valor e o valor de troca que, conforme será apresentada adiante, a concepção entre valor de uso e valor de troca acontecem de forma simultânea, envolvendo o atual e o futuro proprietário da mercadoria, que no caso, é representado pelo solo e suas benfeitorias.

Indo além de uma mera interpretação e descrição da Cidade de Itapema, a proposta do trabalho está em inserir em sua realidade a dinâmica da construção civil e sua interferência na verticalização e no adensamento imobiliário que efetiva-se, com maior incidência nos bairros Andorinha e Meia Praia.

A expansão urbana para o alto, como vem acontecendo na maioria das cidades brasileiras, deixa de ser referenciada apenas nos grandes centros, mas tem se tornado uma prática bastante comum nas cidades médias e até mesmo pequenas, como é o caso de Itapema. Traduzindo-se como uma situação eminentemente urbana, a verticalização pode ser considerada como marco revolucionário do espaço das cidades que a contém. Segundo Sarh (2000, p.1) nos estudos sobre a verticalização se confere diferentes aspectos de análises.

[...] 1) A verticalização sempre é colocada como um marco revolucionário na paisagem urbana, destacando-se as transformações profundas no corpo urbano baseados nos progressos técnicos. 2) A verticalização produz significativos impactos nas estruturas social e econômica das cidades, como mudanças na distribuição das classes sociais fortemente influenciadas pelas alterações de valor e de uso do solo urbano. 3) O poder público assume papel relevante para a verticalização disciplinando o processo através da legislação urbana, a qual aparece extremamente subordinada aos interesses dos grupos que produzem este espaço. 4) As práticas sócio-espaciais contidas na lógica da incorporação imobiliária estão presentes em vários estudos sobre a verticalização. 5) Na definição das diferentes fases da expansão vertical existe uma preocupação maior com os fenômenos econômicos e políticos gerais na formação da sociedade brasileira, procurando-se conectar o processo de verticalização às escalas nacional, regional e local [...]

Ainda é possível acrescentar aos aspectos apresentados por Sarh um sexto elemento: o fato de, normalmente, agrupar-se nesses espaços verticalizados a centralização de poder econômico e do poder de decisões, distribuídos entre os vários pavimentos que o compõe, como acontece nos grandes centros.

O presente trabalho desenvolve-se em um sentido de diagnosticar as condições sócio-espaciais da Cidade de Itapema/SC e, a partir deste, alertar os seguimentos econômicos e políticos responsáveis pelo processo e pela dinâmica

urbana, uma possível tendência de saturamento² no uso de seu solo, em especial, nos bairros Andorinha e Meia Praia. O estudo dos bairros, entra aqui como unidades elementares da cidade, apresentando diferenciações relacionadas à dinâmica econômico-espacial quando comparados aos outros bairros citadino. Contextualizando o fato de Itapema ser uma cidade onde está presente os interesses capitalistas, tem-se, a partir de Corrêa (1989) considerações pertinentes que buscam mostrar as características que a dinamizam.

Roberto Lobato Corrêa, em “O Espaço Urbano” apresenta o espaço da cidade capitalista e atribui a ela características que inicialmente, são analisadas em separado mas, que efetivam-se em ações conjuntas. Enumerando essas características, é possível estabelecer um paralelo com a área de estudo, com comentários e interpretações da autora. Assim:

- a) O espaço da cidade aparece fragmentado. Esses fragmentos representam as diferentes áreas que a compõe, como as áreas residenciais, industriais, comerciais, que possibilitem lazer, etc e ainda, áreas de reserva, para futura expansão. Nesta característica Itapema inseri-se mesclando a função de moradia com as funções dos diferentes setores representados pela economia local, por exemplo, o comércio varejista, restaurantes e lanchonetes, assim como pela representatividade política. Essa condição é resultante do processo de ocupação e expansão de sua área urbana em contradição com a redução de sua área rural.
- b) O espaço da cidade aparece articulado. Essa articulação acontece entre as partes que se fragmentam, sendo efetivado pelo vai-e-vem das pessoas e do fluxo de veículos em suas diferentes funções, estabelecendo relações espaciais de natureza social. Acrescenta-se a essas articulações das relações espaciais, o caráter capitalista que se manifesta através da circulação de decisões e investimentos de capital, mais-valia, juros, rendas, “envolvendo a prática do poder e da ideologia”, conforme Corrêa.

² O termo saturamento aparece aqui no sentido de transformar o espaço urbano de Itapema em áreas desprovidas para o lazer, como praças, com a construção incessante de edifícios.

- c) O espaço da cidade é um reflexo da sociedade. Como se trata de uma cidade capitalista, o espaço se organiza pela renda, originando áreas residenciais segregadas, o que reflete a sociedade dividida em classes sociais, evidenciando as desigualdades tão presentes no sistema. Esse atributo identifica-se no município de Itapema, tendo como ponto referência a rodovia BR 101, onde tem-se a leste um espaço diferenciado sócio-economicamente da área localizada a oeste desta rodovia, na qual se caracteriza situações de carências financeiras e de infra-estrutura.
- d) O espaço da cidade é um condicionante da sociedade, ou seja, através de suas obras construídas e que estabelecem condições de continuidade espaciais entre si, assim: “das obras fixadas pelo homem, as formas espaciais, desempenham na reprodução das condições de produção e das relações de produção” , ou seja, uma obra acaba agregando outras complementares, como por exemplo, restaurantes próximo a fábricas. Devido a atuação significativa da construção civil em Itapema, se observa um número também significativo de imobiliárias, assim como, de comércios voltados para atender o setor.
- e) O espaço da cidade possui uma dimensão simbólica. Esse simbolismo está representado por monumentos, lugares sagrados ou ruas com características de representação de um povo, assim como lutas por uma ideologia. Essa característica se perde em Itapema, a exemplo disso tem-se na identificação de suas ruas que anteriormente eram nomeadas por nomes de pessoas consideradas significativas para a cidade, sendo substituídas pela seqüência numeral, ou seja, as ruas seguem uma ordem crescente de numeração, o que facilita o deslocamento e localização do turista visitante.

Pelo fato de Itapema ser uma cidade litorânea existe ainda o atributo praiano, o que leva a identificar a dinâmica sazonalmente. Com os períodos representados pela temporada tem-se uma mudança de comportamento nas atividades sociais e econômicas: shopping's se abrem e empregam

temporariamente um número significativo de empregados; moradores buscam alternativas complementares de renda, vendendo produtos diversos aos turistas ou alugando suas casas, enfim, é um período diferente, onde na cidade acontece congestionamento de carros, turistas e interesses. E, no período identificado pela população local como inverno, sobrevivem a construção civil, o comércio varejista e as atividades voltadas para atender seus moradores.

Além das características apresentadas por Corrêa (1989), também, Ana Fani Alessandri Carlos (1994, p. 12) volta seus estudos ao Espaço Urbano e contribui argumentando sobre a desigualdade existente na produção do espaço através do uso do solo, que é no seu entender, decorrente das condições do acesso diferenciado da sociedade à propriedade privada e das estratégias de ocupação do espaço urbano. Segundo afirma:

[...] Estas (as estratégias) passam, de um lado, pela estratégia das empresas que produzem sobre o solo – uma estratégia que busca realizar o superlucro, mas de outro, pela estratégia dos movimentos sociais, que emergem como ocorrência do processo de ocupação do espaço capitalista, decorrente da apropriação privada da terra, que gera a segregação espacial. Estes colocam-se enquanto revelação da identidade do homem por meio da ação; início de um processo que tende a afetar a vida daqueles que dele participam, pelo contato com o outro. O urbano vai-se reproduzindo a partir da luta de interesses entre o que é fundamental para a reprodução, de um lado, do capital e, de outro da vida [...]

Diante disto, pode-se dizer que em uma sociedade dividida em classes, a maneira pela qual se transforma o meio físico está diretamente relacionada ao interesse ou ao poder de controle dessas classes sobre o espaço, ou seja, desses interesses resultam espaços desiguais na sua produção. Diante desta realidade, abre-se parênteses para questão do déficit habitacional, que não deixa de ser um resultante desta produção desigual dos espaços.

Mesmo não estando voltado às questões referentes ao déficit habitacional na cidade de Itapema, acha-se pertinente destacar alguns dados e observações

referentes ao tema, pois esse elemento aparece como condição de sobrevivência da sociedade humana, esteja ele inserido no sistema capitalista ou não.

1.2. - A QUESTÃO DO HABITAR E A PRODUÇÃO DA MORADIA NA CIDADE

Dentro das necessidades básicas do ser humano, está a de morar, ter um abrigo que lhe garanta a mínima condição de sobrevivência e proteção. Esta condição sempre esteve presente na história da humanidade pois, mesmo nos períodos do nomadismo, o fato de se ter um abrigo como no caso das cavernas, garantia a sobrevivência e perpetuação da espécie, enfatizado ainda mais no início do sedentarismo onde, com o aguardo da colheita e da domesticação dos animais, o ato de morar torna-se determinante.

Um dos grandes problemas existentes na contemporaneidade é a questão do déficit habitacional. O número de famílias sem residência fixa, atinge parcelas cada vez maiores da população e por diferentes motivos, mas em geral pode-se evidenciar, os planos econômicos criados pelo poder público nas diferentes instâncias (federal, estadual e municipal) que ora servem como facilitadores, ora criam obstáculos no processo de aquisição da casa própria. Outra situação encontra-se no desinteresse dos poderes econômicos representados pela construção civil, que voltam-se ao atendimento de uma clientela específica, representado pelo consumidor solvável, ou seja, aquele que apresenta garantias de pagamento.

Em consequência do rápido processo de urbanização pelo qual o Brasil vem sendo caracterizado, principalmente após década de 1970, as cidades, em diferentes escalas, recebem contingentes de migrantes em busca, na maioria das vezes, de uma colocação no mercado de trabalho e deparam com uma realidade diferente da imaginada pois, essas cidades não lhes oferecem essa oportunidade, resultando o processo de marginalização e flagelamento tão presente nos dias atuais.

Nesta realidade confrontamos com condições sub-humanas onde, pela falta de alternativas, as encostas de morros, barrancos, áreas sujeitas a enchentes ou inundações acabam sendo a única opção para se edificar, resultando como morfologia das cidades, espaços onde a infra-estrutura está presente e espaços onde essa está ausente; espaços densamente ocupados como também com rarefação de ocupação. Ainda, outros espaços com grande densidade de ocupação mas carente de serviços. Pode-se dizer que estas afirmativas existem concomitante no mesmo espaço temporal, identificando a complexidade existente no espaço urbano.

Ao mesmo tempo em que é crescente o número de ofertas de imóveis nos centros urbanos, também é crescente o número de pessoas que não possuem um endereço fixo. A cumplicidade existente entre a maioria dos representantes do poder público e o poder econômico, transformou o acesso à moradia como um dos principais entraves sociais existentes na atualidade, gerando tensões e manifestações populares, legitimando movimentos de grupos sociais como os Sem Teto, no caso brasileiro.

Dados do Censo de 2000 do IBGE também mostram que são 2.360.000 domicílios em favelas, em todo o Brasil. Cerca de 70% dessas favelas se concentram nas 32 maiores cidades do país. O empobrecimento está empurrando um contingente cada vez maior da população para a vida nas favelas. Outro aspecto que merece ser denunciado é o fato de que o período 1991 – 2000 surgiu uma favela a cada oito dias na metrópole paulista³.

Esses dados ainda se diferenciam quando se analisa a questão a partir de alguns critérios que são levantados pelo PNAD (Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílio) para se considerar a presença de um domicílio: a rusticidade da estrutura física das habitações; a inadequação de algumas unidades habitacionais e a coabitação, ou seja, a ocupação de mais de uma família por domicílio. Considerando os levantamentos estatísticos do PNAD, o Brasil conta com valores

³ Informações extraídas da matéria **Luta pela moradia: resistência e repressão** / 2005
<http://www.cecac.org.br/matérias/Luta> pela moradia.

que variam entre 4 milhões até 20 milhões de unidades em déficit de residências, dependendo da amplitude do critério adotado.

Partindo-se do pressuposto que o ideal habitacional seria um domicílio por família, a realidade do déficit habitacional brasileiro está bastante aquém desse ideal. Segundo dados do Ministério das Cidades, em 2002, o déficit de moradias, que antes era, anterior a esse período de 6,6 milhões, passou para 7,2 milhões. Nas áreas urbanas o acréscimo foi de 5.414 mil para 5.470 mil unidades, ao passo que nas áreas rurais o déficit subiu de 1.241 mil para 1.752 mil. De acordo com os dados do IBGE em 2002, 23,3% dos domicílios urbanos de todo país não têm esgotamento sanitário e 10,7% não dispõem de água encanada.

Analisando essa realidade, pode-se argumentar que o Estado, nas mais diversas instâncias, se apresenta de uma forma bastante paradoxal. Ao mesmo tempo que lhe cabe o bem estar social dos seus cidadãos, também promove a exclusão desses cidadãos deste bem estar, quando cria planos habitacionais ineficazes e descontínuos como foi o caso do SFH/BNH. Segundo Maricato (1999, p 51)

[...] um dos aspectos mais negativos da política do SFH/BNH foi o desprezo em relação ao desenvolvimento urbano. Muitos dos conjuntos habitacionais construídos em todo o país trouxeram mais problemas para o desenvolvimento urbano do que soluções. A má localização na periferia, diante das áreas urbanizadas, isolando e exilando seus moradores, foi mais regra do que exceção [...].

A moradia neste trabalho é expressada na forma pela qual se apresenta, ou seja, a moradia na forma de edifícios. Devido a pequena extensão da área plana que permite estar próximo ao mar, na orla marítima, esse tipo de modalidade de morar, disputa espaços tanto térreos como aéreos e, dessa disputa origina-se a verticalização e o adensamento imobiliário presentes nos bairros Andorinha e Meia Praia.

Para que se possa entender de que forma a moradia se contextualiza com a temática em questão, se apresentará na seqüência da pesquisa a discussão referente a Teoria do Uso do Solo Urbano e as suas formas de valorização, destacando-se a verticalização como forma de construir, assim como a valorização do espaço litorâneo através do processo de agregação de valores, possibilitado pela construção civil .

1.3. – USO DO SOLO URBANO E ARTICULAÇÃO FUNDIÁRIA NA GERAÇÃO DE RENDA

Contextualizando historicamente a questão, tem-se a teoria neoclássica sobre o mercado de terras. Esta teoria constitui-se numa visão já superada pelos próprios teóricos neoclássicos, pois anteriormente a adequação da teoria à realidade, defendia que:

[...] Sob certas condições, a especulação seria mesmo desejada, pois correspondendo a um desequilíbrio entre a oferta e a demanda, ela influenciaria na formação de um espaço urbano mais equilibrado. No centro das aglomerações, por exemplo, a especulação seria benéfica na medida em que permitiria reservar terrenos para usos mais intensivos e produtivos. Na periferia, a retenção de terrenos teria como resultado a contenção da expansão urbana [...]. (Ribeiro/1997, p. 70 e 71).

Essa teoria tornou-se inaplicável pois, como sustentam esses mesmos teóricos, a terra, argumenta o autor acima citado: “deixa de ser colocada como um fator de produção; o preço da terra passa a ser decorrente do monopólio exercido pelo proprietário fundiário e, o rendimento da terra proporciona um nível de bem estar superior” ,ou seja, a terra não é uma mercadoria produzida, ela pré-existe anterior a sua valoração e, quem for seu proprietário legal atribui a ela um valor, exercendo assim, a condição de monopólio.

Por outro lado, é pertinente se falar da questão da moradia atrelada à urbanização, pois está intimamente ligada e relacionada à política fundiária nas diferentes esferas de abordagem. O poder público, esteja ele representando o poder público federal, estadual ou local, entra como um elemento interventor na tão almejada justiça social. Nesta condição Marcelo L. Souza (2004, p. 60 a 62) afirma que:

[...] pode-se dizer que se está diante de um autentico processo de desenvolvimento sócio-espacial quando se constata uma *melhoria da qualidade de vida* e um aumento da justiça social [...] no que tange à melhoria da qualidade de vida, ela corresponde á crescente satisfação das necessidades básicas e não básicas, tanto materiais como imateriais, de uma parcela cada vez maior da população. Quanto ao aumento da justiça social, trata-se de uma discussão mais complexa... os indivíduos devem ter o seu acesso a equipamentos culturais urbanos garantido, não só por lei , mas também materialmente, independentemente de sua etnia e de sua condição de portadores ou não de deficiência física... *igualdade dos indivíduos enquanto seres humanos merecedores de tratamento igualmente digno e respeitoso[...]*. (grifos do autor)

Mas, o que se percebe é um total desencontro entre discursos e as práticas públicas e, um “casamento cada vez mais perfeito” entre os interesses públicos e privados, estes representados pela elite financeira do país. No caso das terras urbanas a relação se estabelece entre o mercado de terras e o processo de estruturação das cidades, decorrendo dessa relação, tem-se especulação e valorização fundiária juntamente com investimentos públicos de infra-estrutura e equipamentos urbanos, gerando a ineficiência do uso do solo urbano e segregação sócio-espacial.

A partir da teoria de uso do solo urbano, a qual serve de referencia para dar sustentação teórica e metodológica, se consegue os subsídios necessários para se analisar através dos elementos apresentados como no caso da construção civil, juntamente com os principais sujeitos que operam no mercado da moradia.

O mercado da moradia em Itapema tem se demonstrado bastante atuante nas últimas duas décadas, favorecendo a atuação empreendedora da construção civil. Uma comprovação desta afirmativa está presente no número de obras que se concluí⁴. A maioria das construções em andamento está na forma de edifícios, exercendo, majoritariamente, a função de segunda residência. pois trata-se de um município localizado na porção central do litoral catarinense⁵ que tem no setor turístico e na construção civil as atividades econômicas hoje mais expressiva. Nos edifícios já construídos, habita uma parcela inexpressiva de moradores fixos, ou seja, aqueles que os ocupam em todo o decorrer do ano.

Por sua vez, Carlos (2002)⁶ contribui nesta realidade afirmando que a criação de um espaço turístico produz novas centralidades, através da estratégia de marketing, no sentido de que produz pólos de atração que reorganizam o fluxo de pessoas num espaço mais amplo ou mais atrativo, vistos como “paraísos terrestres”. O fato de que o espaço se transforma em mercadoria produz uma mobilização concorrencial pelos produtores imobiliários (no plano do lugar) podendo destruir antigos lugares e relações em razão de interesses capitalistas, ou seja, lucrativos, transformando, então, espaços anteriormente públicos em espaços privados e com valor mercantilizado.

Para aquela autora existem duas dimensões a se considerar e essas devem ser somadas às tendências econômicas: a localização e aquilo que dá conteúdo a esta, ou seja, as relações sócio-espaciais que ali se estabelecem.

Carlos também faz uso de afirmações de Lefévre (1974) ao dizer que⁷:

⁴ No presente momento (dezembro de 2006/janeiro de 2007) 100 alvarás liberados para a construção. (dados fornecidos pela prefeitura local)

⁵ Esta localização refere-se ao estudo realizado por Norberto Olmiro Horn Filho sobre a **Setorização da Província Costeira de Santa Catarina em base aos seus aspectos geológicos, geomorfológicos e geográficos**, publicado na Revista Geosul, Florianópolis v. 18, n. 35 p. 71 a 98, jan./jun. 2003.

⁶ CARLOS, Ana Fani Alessandri: O Consumo do Espaço in **Novos Caminhos da Geografia** – Ed. Contexto / 2002 p. 173 a 186.

⁷ LEFÈVRE, Henry apud em CARLOS, op. cit. p. 175.

[...] não se vendem mais objetos, tijolos ou habitações, mas cidades. Isso significa dizer que o espaço torna-se mercadoria, entra no circuito da troca, e com isso espaços antes desocupados se transformam em mercadorias. Na realidade, o processo de reprodução do espaço, no mundo moderno, se submete cada vez mais ao jogo do mercado imobiliário – na medida em que há novas estratégias para a acumulação que se realiza por meio de empreendedores imobiliários – e das políticas estratégicas do Estado – que tende a criar espaços de dominação e controle. Com isso, transforma-se substancialmente o uso do espaço e conseqüentemente o acesso da sociedade a ele. Nesse contexto, o valor de troca – impresso no espaço mercadoria – se impõe ao uso do espaço na medida em que os modos de apropriação passam a ser determinados, cada vez mais, pelo mercado [...] tal fato implica profundas mudanças nos modos de uso [...].

É certo que essa contextualização de Lefèvre é mais acentuada nos grandes centros urbanos em comparação com centros pequenos, mas é necessário considerar que a mercantilização corresponde a um processo cada vez mais presente em todos os espaços capitalizados.

Conforme se observa, a terra de uma cidade é responsável pelo surgimento do *valor de uso complexo* pois esta assume, segundo Ribeiro(1997, p. 49 e 50).

[...] papel de mecanismo de distribuição espacial das atividades enquanto reflexo da concorrência entre os agentes capitalistas pela urbanização privada da cidade. Por outro lado, este movimento de capitais criará uma série de obstáculos para que o espaço urbano possa gerar os efeitos úteis de aglomeração necessários à reprodução destes capitais [...].

Essa é uma política que está presente na maioria dos municípios brasileiros, onde o poder público é ineficaz para intervir no mecanismo de valorização da terra, acabando por se aliar aos interesses dos sujeitos que monopolizam seu valor. Mas, como se cria valor à terra sendo que essa não é um bem produzido? Essa questão é explicada por Ribeiro (1997 p. 30)que diz

[...] o debate somente tomará caminhos mais profícuos se partir de uma constatação fundamental: o fato de que a terra é um bem não produzido que, portanto, não tem valor, mas que adquire um preço. Ora, um bem não produzido não pode ter seu preço regulado pela lei da oferta, pois não há lei regulando a sua oferta. É a procura que suscita o preço da terra e não o encontro do mercado de “produtores” e compradores de solo. É necessário esclarecer que não é a demanda final formada pelos consumidores orientados pelas suas preferências e levando em consideração as utilidades das várias porções de solo que fixa o preço da terra. Trata-se da demanda capitalista por solo[...].

Observa-se com essa colocação que esse bem que não é produzido vem tornando-se cada vez mais inacessível à maioria da população, pois sem a intervenção pública local nesse mercado, os interesses capitalistas se apresentam como gerentes das determinações de valores da terra, ou seja, excludores e incluídores sociais concomitantemente.

Mesmo estando no século XXI e a mais de três décadas temporalmente distante das observações de David Harvey, em 1973, elas se tornam atuais diante da questão referente ao solo urbano quanto ao valor se uso e valor de troca. Aplicáveis, na sua íntegra, suas contribuições sustentam, a metodologia do referido trabalho, assim como, muitos outros que meandram a temática. Mesmo se tratando de uma forma específica do uso do solo urbano, como é o caso da verticalização dos imóveis e do adensamento imobiliário, a Teoria de Uso do Solo Urbano atribui significados de extrema importância aos elementos que sustentam o caso, sejam eles de natureza psico-social, como a necessidade de morar; de natureza física, como a cidade e suas frações complementares e de natureza jurídica, como a indústria da construção civil e o poder público. Observa-se que esses elementos agem concomitantemente, buscando “organizar” a complexidade de suas ações e atuações, impondo-se uns sobre os outros e, estabelecendo ao espaço urbano uma (re) produção espacial única, que é a cidade, mas bastante diferenciadas em suas partes. Essa unicidade é defendida por Santos (1993, p. 74) quando diz:

[...] toda cidade dispõe de um fermento local de vida, próprio a ela mesma, independente de impulsões externas, aquela *autonomia* urbana referida por Maximilien Sorre e sem a qual não há cidade. (a partir de certo nível, a permanência da vida urbana não mais dependeria da atividade que lhe deu origem.) Essa autonomia é garantida pelas atividades requeridas pela própria população urbana, e cada vez mais, também pelos fenômenos de circulação. A autonomia tende a ser tanto mais forte quanto a cidade é maior [...].

Diante de tal colocação, pode-se dizer que o Município de Itapema/SC, se insere em tal realidade, assim como grande parte dos municípios brasileiros. Mesmo se admitindo que as conexões espaciais aconteçam em diferentes escalas (global, nacional, regional e local) é no local que se tem uma vida própria, pois é representado pelo seu poder público e seus cidadãos, que mesmo vivendo em constantes conflitos espaciais e sócio-econômicos, são representantes ativos, com maiores ou menores manifestações no lugar, se identificando com ele.

Merecem destaques os significados que o solo e suas benfeitorias, quando analisadas como mercadorias, recebem da economia capitalista, e são assim apresentadas por Harvey (1973, p. 135 a 137):

- a) O solo e as benfeitorias não podem deslocar-se livremente, possuindo uma localização fixa, conferindo privilégios de monopólio à pessoa que tem os direitos de determinar o uso nessa localização;
- b) O solo e as benfeitorias são mercadorias que nenhum indivíduo pode dispensar, tornando-se uma necessidade vicinal a qualquer pessoa;
- c) O solo e as benfeitorias mudam de mãos relativamente com pouca frequência, mesmo estando em constante uso. No caso de locação, as benfeitorias recebem atenção especial pois estas se tornam mercadorias;
- d) O solo é algo permanente e a probabilidade de vida das benfeitorias é muitas vezes considerável, visto que o solo é peculiar em seu aspecto e as benfeitorias sofrem depreciações com o tempo mas essas podem ser reparadas;

- e) A troca no mercado ocorre em um momento de tempo, mas o uso se estende por um período de tempo, ou seja, as negociações de troca, seja dinheiro-mercadoria ou mercadoria-mercadoria acontecem em um momento curto, suficiente para que a burocracia se efetive e, o uso dessas mercadorias, normalmente são duradouras;
- f) O solo e as benfeitorias têm usos diferentes e numerosos que não são mutuamente exclusivos para o usuário. Tendo como exemplo, uma casa, ela propicia: abrigo; uma quantidade de espaço para uso exclusivo de seus ocupantes; privacidade; lugar de trabalho, vendas, afetividades, um meio para lucrar e aumentar riqueza.

É a partir da necessidade individual ou do grupo que se podem estabelecer as características da moradia, que o valor de uso assume real significado.

A Teoria do Uso do Solo Urbano tem no mercado da moradia, sua complexidade de aplicação. A teoria apresenta-se, inicialmente afirmando, que os indivíduos negociam a quantidade de moradia, ou seja, as moradias disponíveis e a acessibilidade, assim como a necessidade de todos os outros bens e serviços, e que estejam dentro de seu orçamento. Se entende com essa afirmativa que o orçamento do indivíduo é que definirá o tipo e a localização da moradia, restringindo-lhe ou não, a melhor localização e a qualidade do imóvel.

Aplicar a teoria do solo urbano dentro das forças do mercado, nos remete a uma conclusão superficial, pois esta recai mais nas características da moradia no valor de uso, sendo necessário entendê-la relacionando-a ao valor de troca. Inserida na teoria do uso do solo urbano, estão as teorias microeconômicas de uso do solo urbano. Segundo Harvey (1973), essas devem ser olhadas não como verdadeiras mas que ainda não foram refutadas. Inicialmente, essas teorias identificam os principais grupos que operam no mercado da moradia e que para cada um deles comportam-se diferentemente quanto se refere ao solo no seu valor de uso e no valor de troca.

Fazendo um paralelo entre as idéias David Harvey (1973) e as Corrêa (1989) sobre os principais agentes que operam no mercado da moradia, tem-se:

- (i) Os usuários de moradia, que consomem a moradia a partir de suas necessidades, caracterizando, assim, o valor de uso, mas, se a casa tem uso como potencial de riqueza, o valor de troca pode ser considerado. Tais condições expressam-se em Itapema, considerando-se que o valor de troca está relacionado à prática do comércio varejista, assim como para locação em períodos de temporada.
- (ii) Os corretores de imóveis, que operam no mercado para obter valor de troca, obtendo lucro através de compra e venda ou através de cobrança de custos de transação para seus serviços como intermediário.

O número de imobiliárias existentes no município é expressivo. Conforme informações do CRECI (Conselho Regional de Corretores de Imóveis, de Itapema) existem 126, sendo 80 delas localizadas nos bairros Andorinha e Meia Praia. Essa situação reforça a afirmativa da ação contínua da construção civil.

- (iii) Os proprietários que operam, na sua maioria, com valor de troca como seu objetivo, pois os serviços de moradia são trocados por dinheiro.

No caso de Itapema, esses proprietários podem ser identificados como sendo os construtores que (re) organizar o espaço urbano do lugar, exercendo o poder financeiro na dinâmica sócio-espacial e desenvolvendo a seletividade na ocupação do espaço.

Cabe aqui observações apresentadas por Corrêa (1989, p.18). Para esse autor, o terceiro agente apresentado são representados pelos proprietários fundiários que agem no sentido de obter maior rentabilidade pelas suas propriedades. Existe entre eles, uma certa seletividade por compradores, onde as terras para uso comercial e áreas residenciais nobres são o foco. Apresentam grande interesse na conversão da terra rural em terra urbana, expandindo a

cidade na medida em que a terra urbana é mais valorizada que a rural. Nessas áreas periféricas da cidade que são absorvidas pelos proprietários fundiários elas se diferenciam na forma de ocupação em relação ao uso residencial da seguinte forma: “*urbanização de status e urbanização popular*”.

[...] Estas terras da periferia de amenidades são destinadas à população de *status*. Como se trata de uma demanda solvável, é possível aos proprietários fundiários tornarem-se também promotores imobiliários; loteiam, vendem e constroem casas de luxo. Criam-se assim bairros seletivos em setores de amenidades: como a palavra “periferia” tem sentido pejorativo, estes bairros fisicamente periféricos não são mais percebidos como estando localizados na periferia urbana, pois afinal de contas os bairros de *status* não são socialmente periféricos [...]. (Corrêa/1989 p. 18)

Observa-se com essa citação que a ação pública, no caso, local está presente de uma forma discreta. Inicialmente, o poder privado é mais atuante pois o poder da manipulação com o capital está com ele. O “amparo” público estará presente no momento da instalação das benfeitorias que certamente atribuirão ao imóvel sobrelucros, baseados então, no fator localização.

Em se tratando da urbanização popular, Corrêa (1989) argumenta que a população de baixa renda situa-se em áreas criadas em forma de loteamentos, sendo muitas vezes, ilegais face à legislação urbana em vigor e que, em pouco tempo são legalizados. Essa legalização não vem acompanhada de infra-estruturas básicas, lembrando que já são áreas distantes das amenidades físicas ou socialmente construídas, mas bem próximas de desconfortos, violência e precariedades. Inicialmente, a acessibilidade é difícil e o transporte coletivo muitas vezes não chega.

São áreas que, geralmente, estão na espera de valorização, pois conforme avançam as melhorias em benfeitorias, estas se tornam alvo dos capitalistas, e como a carência financeira assola essa população, que acaba, na sua maioria, desfazendo-se do imóvel e conseqüentemente esse imóvel gerará nova

valorização fundiária, atingindo inclusive os terrenos reservados pelos antigos proprietários fundiários, muitos deles intencionalmente situados entre os loteamento e o espaço urbano. Os incorporadores e a indústria da construção de moradia estão envolvidos no processo de criar novos valores de uso para outros, a fim de realizar valores de troca para si próprios.

Os promotores imobiliários são apresentados por Corrêa (1989) como agentes que realizam de maneira parcial ou total as seguintes operações: incorporação; financiamento; estudo técnico; construção e; comercialização ou transformação do capital-mercadoria em capital dinheiro. O autor ressalta, também, que

[...] Na sociedade capitalista não há interesse das diferentes frações do capital envolvidas na produção de imóveis em produzir habitações populacionais. Isto se deve, basicamente, aos baixos níveis dos salários das camadas populares, face ao custo da habitação produzida capitalisticamente. Deve-se, também em parte, à convergência de interesses do proprietário fundiário, do promotor imobiliário e da indústria de materiais de construção no sentido de apenas produzir habitações com inovações, com valor de uso superior às antigas, obtendo-se, portanto, um preço de venda cada vez maior, o que amplia a exclusão das camadas populares [...]. (Corrêa/1989, p.21)

Fica claro então, que os promotores imobiliários possuem uma clientela alvo, representada, basicamente, pela demanda solvável, ou seja, a produção de imóveis de luxo visa atender aqueles que dispõem de capital ou recursos. Nessa condição, inclui-se a produção de residências secundárias, em áreas praianas. Essa situação encaixa-se perfeitamente à área de estudo, onde a produção de habitações volta-se, em especial, para aquela clientela de presença esporádica no município, que fixa residência por um curto espaço de tempo, não estabelecendo vínculos sócio-culturais com o lugar.

Nesse sentido, a realidade de Itapema sustenta a afirmativa: os promotores imobiliários privilegiam alguns bairros da cidade para efetivar suas obras e esses bairros são privilegiados pelo poder público quanto ao acesso de infra-estrutura

básica, valorizando-os e conseqüentemente os tornando inacessíveis para grande parte de sua população, sendo que essa é “empurrada” para bairros mais distantes.

Dando continuidade a apresentação dos principais grupos que operam no mercado da moradia, tem-se ainda:

- (iv) As instituições financeiras, pois grande parte dos consumidores de moradia estão desprovidos de capital suficiente para sua aquisição, sendo necessário recorrer a recursos de banco, sociedades de construção e outras instituições financeiras. Essas instituições estão interessadas em obter valores de troca por meio de financiamento de oportunidades para a criação ou aquisição de valores de uso.

Em Itapema observa-se uma situação bastante comum entre as construtoras. Na sua grande maioria as construtoras são as próprias instituições financeiras, oferecendo prazos para a quitação do imóvel, com juros correspondentes a variação do índice do CUB (Custo Unitário Básico da Construção Civil). Esse procedimento facilita a negociação entre construtora e seus clientes que não se envolvem com as burocracias exigidas pelos bancos ou outras instituições financeiras.

- (v) As instituições governamentais, surgidas de processos políticos, apoiadas na carência de valores de uso disponíveis para os consumidores de moradia. Essas instituições também impõem e administram uma variedade de restrições institucionais na operação do mercado da moradia como o zoneamento e os controles de planejamento do uso do solo, assim como, criam condições que diretamente, recaem sobre a valorização das moradias como as vias de acesso, iluminação, saneamento, etc.

O poder público municipal de Itapema já promoveu, em momentos pretéritos, iniciativas voltadas à construção de casa populares que

atendessem a população mais carente mas, conforme dito em entrevista realizada dia 12 de dezembro de 2006, com arquiteta responsável pela Secretaria de Planejamento Urbano, Gabriela da Fonseca, o projeto não se efetivou devido a “dificuldade de entendimento entre as partes envolvidas”, entenda-se aqui, as construtoras e a prefeitura local.

Além desses agentes, Corrêa (1989) também inclui os aqueles que são considerados socialmente excluídos. Eles correspondem àquela grande parcela de pessoas que não possuem renda nem para locar, muito menos para adquirir uma moradia decente e, acabam por ocupar áreas ou locais que oferecem condições sub-humanas de sobrevivência. Quando ocupam áreas periféricas ao centro de um núcleo urbano, acabam em constituir, através do sistema de autoconstrução, a favela, considerando que:

[...] É na produção da favela, em terrenos públicos ou privados invadidos, que os grupos sociais excluídos tornam-se, efetivamente, agente modeladores, produzindo seu próprio espaço, na maioria dos casos independentemente e a despeito dos outros agentes. A produção deste espaço é, antes de mais nada, uma forma de resistência e, ao mesmo tempo, uma estratégia de sobrevivência. Resistência e sobrevivência às adversidades impostas aos grupos sociais recém-expulsos do campo ou provenientes de áreas urbanas submetidas às operações de renovação, que lutam pelo direito à cidade [...]. (Corrêa, 1996 p. 30)

Como ainda afirma que existe uma certa dificuldade no agrupamento desses elementos, quanto as suas operações com o solo urbano pois, o que é valor de uso para um é valor de troca para outro, e cada um concebe o valor de uso diferentemente, ainda, se uma mercadoria depende da ocorrência conjunta do valor de uso e do valor de troca no ato social de troca, então os elementos solo e moradia são aparentemente mercadorias diferentes, dependendo do grupo particular de interesse que está operando no mercado.

Em relação à essa dificuldade de agrupamento dos agentes que operam no solo urbano, soma-se uma crítica atribuída por David Harvey à teoria microeconômica. Essa crítica está no fato de ser formulada como uma estrutura estática de equilíbrio, ou seja, que o uso do solo urbano se aproxima de algo como uma postura de equilíbrio – o ótimo de Pareto⁸. Esse equilíbrio aparece como utopia, pois, sob o capitalismo, ele jamais será alcançado. O desequilíbrio diferencial é evidente em toda parte e há ainda as imperfeições, a rigidez e imobilidades para o mercado operar como um esquema coordenado. O que se pode considerar é que as pessoas e as atividades econômicas assumem suas posições no sistema urbano e essas posições são, de certa forma, pouco flexíveis mas que se relacionam com o espaço. Isso porque, segundo afirma Harvey (1973, p. 144):

[...] há um sentido importante no qual um ponto no espaço “contém” todos os outros pontos. Mas, não podemos jamais dar-nos o luxo de esquecer que não pode haver mais do que uma parcela de solo exatamente na mesma localização. Isso significa que todos os problemas espaciais tem qualidade monopolística inerente a eles. O monopólio no espaço absoluto é uma condição de existência, e não alguma coisa vivida como um desvio do mundo espacial da competição perfeita. Na sociedade capitalista, essa característica do espaço absoluto é institucionalizada através da relação da propriedade de monopólio sobre “partes” do espaço[...].

A compreensão do espaço absoluto na sua qualidade de monopólio, advém à necessidade de entender o problema seqüencial de ocupação do espaço, o qual, em linhas gerais, está condicionado ao poder aquisitivo dos consumidores de moradia, ou seja, o que entra primeiro no mercado de moradia tem mais opções de escolha, o seguinte, tem n-1 opção e assim, seqüencialmente, e com o último não tendo nenhuma escolha. É evidente que aqueles que representam os primeiros na seqüência, são os de maior poder aquisitivo e, conseqüentemente mais chances, enquanto os mais pobres pegam o que sobrou, sem ter exercido a

⁸ Ótimo de Pareto: termo que busca identificar o equilíbrio entre oferta e demanda de moradia no solo urbano.

escolha. Nesta realidade surge um novo conceito: “ o de excedente do consumidor, entendido como a diferença entre o que um indivíduo pode realmente pagar por um bem e o que ele estaria inclinado a pagar para não ficar sem ele” (Harvey/1973 p. 144).

Para a aplicação do conceito de excedente do consumidor é observado que haveria grupos distintos de renda na sociedade, com todos os grupos tendo um gosto homogêneo⁹ a respeito de serviços de moradia. Sabendo-se que a distribuição de renda é altamente assimétrica nas sociedades capitalistas e o número de boas locações é presumidamente limitado, é muito possível que a quantidade de excedente do consumidor declinará, ou seja, não haverá uma competição acirrada entre os interessados pela aquisição de determinado imóvel, visto que o número de indivíduos capazes de adquiri-lo se reduz quando o valor do imóvel é de alto custo.

Desproporcionalmente com o declínio da renda do grupo, o mais pobre chega ao mercado de moradia por último, tendo que enfrentar produtores de serviços de moradia que estão em uma posição quase monopolística, ou seja, esses produtores determinam a qualidade dos serviços que serão oferecidos. Essa classe de proprietários surge para prover as necessidades dos consumidores que não tem nenhuma fiança de crédito, que não tem escolha. Essa classe de proprietários tem poder de monopólio. Individualmente competem entre si, mas como classe possui certo comportamento padronizado, por exemplo, retirando do mercado moradias, se a proporção de retorno do capital cai abaixo de certo nível, com isso, percebe-se que os ricos são mais capazes de escapar das conseqüências de tal monopólio, do que os pobres, cujas escolhas são muitíssimo limitadas. Assim, como afirma David Harvey “ o rico pode dominar o espaço enquanto o pobre está aprisionado nele”. Completa ainda que:

⁹ O gosto homogêneo é atribuído ao fato de que todo indivíduo tenha interesse em possuir uma moradia de qualidade e em boa localização.

[...] A distribuição diferencial do excedente do consumidor coletivo conforme o princípio de que o primeiro que chega é o primeiro que se serve, com o rico na frente da fila, quase certamente tem efeito diferencial de renda no qual os ricos estão destinados a ganhar mais do que os pobres na maioria das situações [...].(Harvey, 1973 p.146 e 147)

Uma característica, também presente no uso do solo urbano da cidade capitalista está no fato de renovar-se constantemente, a fim de atender o próprio sistema e gerar novos valores, seguido da seletividade dos novos consumidores. Esse processo de renovação ainda não está presente em Itapema, pelo fato de ainda possuir áreas vazias, não sendo necessário a derrubada de imóveis para a reconstrução de outros. A renovação estaria presente no sentido das mudanças de valores e atividades econômicas, conforme será apresentado posteriormente.

A partir de Harvey (1973, p.153) tem-se que a propriedade do solo está centrada nas mãos de alguns como exclusividade, atendendo seus interesses e excluindo os outros, atribuindo, com essa centralidade, a condição de monopólio, conforme já apresentado. Desta centralidade está a necessidade de direcionar a discussão à apropriação da renda. Apropriação essa que será condicionante no processo de acesso à terra/moradia.

Atribuindo à terra urbana seu caráter de uma mercadoria sem valor, portanto, não produzida, mas valorizada pela ação social e pelas regras de valorização do capital, tem-se alguns atributos que lhes são intrínsecos, e que a partir desses, definidos pelo mercado de concorrência (lei da oferta e da procura) uma série de peculiaridades se apresentam, conforme menciona Rodrigues:

[...] é um mercado imperfeito, porque cada terreno tem uma localização única; não há a possibilidade de se “produzir” dois terrenos iguais a preços competitivos; o mercado não é transparente, não se conhece todos os terrenos em oferta para compra e venda, há negócios que se fazem de indivíduos para indivíduos. No mercado de compra e venda, quando teoricamente aumenta o volume de ofertas, diminui o preço. No caso dos terrenos, quando novos terrenos entram no mercado, por exemplo, na expansão do perímetro urbano, ou loteamento de glebas, o

preço da terra, no geral, aumenta e não diminui [...]. (Rodrigues,1994 p. 16 e 23)

Afirma ainda aquela autora, que o preço da mercadoria terra sem valor constitui uma renda. Renda essa absoluta que confere ao proprietário o direito de usufruir do bem físico, que é a terra, de um valor em dinheiro pelo fato de ser proprietário. A renda é a parte do valor de troca que se destina ao proprietário e, no caso da terra urbana, como é um bem sem valor, mas com preço, a renda se constitui num tributo que se paga ao proprietário da terra, e que resulta do monopólio da terra por uma classe ou fração de classe. Relevante também é o fator localização, que diferencia o valor da terra pois, terrenos com as mesmas características topográficas e de área, terão preços diferenciados, dependendo da área da cidade em que se localize. Esta diferenciação decorre da produção social da cidade, permitindo aos proprietários que se apropriem de uma renda extra: a renda diferencial, ou seja, os condicionantes extras à propriedade acabam atribuindo à terra urbana renda a mais do que o já contido na propriedade

Essa situação é bastante pertinente à área de estudo, percebendo-se que áreas fundiárias localizadas nas proximidades da orla marítima já bastante urbanizada possuem valores diferenciados das localizadas distantes dessa. Assim, as localizadas nos bairros Andorinha, Meia Praia e Castelo Branco possuem valor de mercado maior que a de outros bairros que compõem a cidade de Itapema. A orla marítima também se estende para outros bairros da cidade mas a natureza socialmente construída possui uma atuação mais expressiva nos bairros em questão, exercendo um certo poder de atração de capitais, sejam eles oriundos do comércio, da construção civil ou de proprietários de imóveis destinados à moradia ou segunda residência.

Finaliza-se aqui o item com a contribuição de Harvey (1973, p.162), segundo o qual “se argumentamos que a renda pode prescrever o uso, então isso implica que os valores de troca podem determinar os valores de uso” . Entende-se essa afirmativa no sentido que , o que se paga por um imóvel, seja na sua forma

física ou agregada de benfeitorias, está relacionado à forma pela qual esse imóvel será usufruído. Exemplificando: imóveis destinados para o comércio possuem o condicionante da localização pois, se o ponto não pode ser visto, tem-se dificuldade na prática do comércio. Tal condicionante é mais flexível quando a compra de imóveis são destinados à moradias. Além dos valores determinados para uso, soma-se a proximidade dos serviços urbanos.

Nessas abordagens teóricas é possível incluir as formas pela qual se edifica uma área urbana. Conforme dito anteriormente, o destino dos valores de troca pode determinar o valor de uso. Direcionando o argumento ao estudo em questão, temos nos imóveis na forma de edifícios as mais diferentes funções, mas, no município de Itapema/SC, a verticalização acontece, em especial, pela demanda de novas moradias que venham a se traduzir para valor de uso, assim como para especulação imobiliária, tendo como principal sujeito dessa condição, a construção civil, que também é responsável pela modelo de organização do espaço urbano em estudo.

Anteriormente à apresentação da Cidade de Itapema e suas demandas, é pertinente a discussão ao que se refere a verticalização dos imóveis no solo urbano.

1.4. – CRESCIMENTO URBANO, VALORIZAÇÃO FUNDIÁRIA VERSUS VERTICALIZAÇÃO

A indústria da construção civil é um dos setores mais dinâmicos na sociedade urbana capitalista, e sua ação estende-se ao atendimento de outros setores como o comércio de materiais de construção e a própria indústria de materiais de construção, assim como, caracteriza-se por absorver um contingente de mão-de-obra superior a outros setores devido ao baixo índice de mecanização, conforme afirma Braverman (1987, p. 180) . Segundo esse autor

[...] A indústria de construção, por exemplo, divide seus esforços entre a destruição de edifícios sólidos e sua substituição por estruturas aparentes cuja vida não igualará a vida útil dos restantes edifícios a serem demolidos. Esta indústria, que devido à natureza de seus processos está ainda amplamente na era do trabalho manual suplementado por ferramentas manuais elétricas, que é o nível mais baixo de mecanização, faz continuados e resolutos esforços para superar esta posição desvantajosa. Ela enseja novos materiais, sobretudo plástico, tintas e estuque com pistolas de jato, e a pré-montagem de tantos elementos quanto possíveis à base de fabricação[...].

Além do aspecto apresentado por Braverman, destaca-se o interesse de atuação de seus agentes. O que se percebe é que esse interesse está voltado a atender as necessidades de consumidores solváveis em detrimento ao atendimento a demanda das camadas populares. Essa observação é apresentada por Corrêa (1989, p.23).

[...] a estratégia dominante, de produzir habitações para a população que constitui a demanda solvável, tem um significativo rebatimento espacial. De fato, a ação dos promotores imobiliários se faz relacionada a:

- a) preço elevado da terra e do status do bairro;
- b) acessibilidade, eficiência e segurança dos meios de transportes;
- c) amenidades naturais ou socialmente produzidas; e
- d) esgotamento dos imóveis anteriormente produzidos.

Estas características em conjunto tendem a valorizar diferentemente certas áreas da cidade, que se tornam alvo de ação maciça de propaganda. Assim, de um lado, verifica-se a manutenção de bairros de status, que continuam a ser atrativos ao capital imobiliário, de outro a criação de novas áreas nobres em razão do esgotamento de áreas disponíveis em outros setores valorizados do espaço urbano [...].

O espaço urbano oferece as condições necessárias para que a produção capitalista se auto-sustente. Esse aspecto é apresentado com a revolução contínua dos meios de produção, conforme Jean Lojkine (1979, p. 16) quando diz que “ o modo de produção capitalista era obrigado a revolucionar continuamente os meios de produção para aumentar a parte do sobretrabalho relativa ao trabalho necessário”, se caracterizando não como uma necessidade técnica e sim, desenvolvimento da acumulação capitalista.

O processo de verticalização dos imóveis ou construção de edifícios atende, de maneira bastante eficaz, essa “necessidade” do sistema capitalista. Por ser uma prática eminentemente urbana, o processo de verticalização dos imóveis desperta interesse de muitos estudiosos, atribuindo-lhes diferentes significados, ou seja, a forma é a mesma em todas as abordagens mas, suas considerações são diferenciadas. Essa condição ao encontro do que afirma David Harvey (1973) quando diz que o valor de uso do imóvel é pertinente ao seu usuário.

Entre estudiosos que desenvolveram o tema, Mendes (1993)¹⁰ abordou o processo de verticalização ocorrido no Município de Maringá/PR, onde diz que além da produção de edifícios, realiza-se também a reprodução de capitais, a valorização ou a sobrevalorização do espaço urbano em que se instala e, essa situação é resultante de uma estratégia de capital, além de ser alimentada pela questão habitacional. Focaliza, em especial, o Capital Incorporador na concretização dos empreendimentos imobiliários, sendo esse entendido como “aquele que desenvolve o espaço geográfico organizando os investimentos privados no ambiente construído, em especial aqueles destinados à produção de habitações” (Smolka, 1987¹¹). Esse conceito não é diferente daquele apresentado por Mendes. Juntamente com o capital incorporador, se têm as construtoras e as vendedoras atuando no mercado imobiliário, lembrando que as grandes incorporadoras também exercem função de construtoras. O incorporador não é visto como agente suporte do capital produtivo pois seu capital se valoriza na espera de circulação da mercadoria e não no momento da produção. Cabe aqui, a contribuição de Christian Topolov (1979, p. 54 e 55) quando diz que existe “o período de produção e o período de circulação”, ou seja, período de construção ou edificação da obra e todas as suas demandas e, o período de vendagem, que sempre está sujeito às intempéries econômicas. Assim sendo, diz que:

¹⁰ MENDES, César Miranda: A Indústria do Solo, o Capital e a Verticalização in **Geosul n^o16, Ano VIII – 2^o Semestre de 1993 / Ed. UFSC p. 37 a 45.**

¹¹ SMOLKA, Martin: O Capital Incorporador e os seus Movimentos de Valorização in **Cadernos PUR/UFRJ RJ, Vol 2 , n.1 / 1987 p.47.**

[...] por controlar o acesso e a transformação do uso do solo e por ser um agente do capital de circulação necessário ao financiamento da produção e da comercialização, o incorporador está em posição de dominação do processo de produção. A empresa construtora trabalha sob a encomenda do incorporador. Este paga ao construtor o preço geral de produção, ou seja, os custos de produção e mais o lucro determinado pela taxa geral de lucros. É assim que emerge uma relação que admite duas dimensões: capitalista comercial/capitalista industrial e proprietário/capitalista industrial [...].

A ação do capital incorporador está presente no solo urbano de Itapema, o qual conta com a participação do poder público municipal na efetivação de seus objetivos. É fortemente representado pelos proprietários de construtoras que agregam funções de compradora do terreno, construtora da obra e muitas vezes, vendedora desta obra, como veremos no capítulo referente a ação dessas construtoras no município.

Outro aspecto referente à verticalização é apresentado por Ramires (1998)¹² que desenvolve o tema enfatizando a questão da centralidade no município de Uberlândia/MG, onde seu objeto de pesquisa concentra-se na visão dos moradores que habitam em edifícios e os vínculos que esses moradores estabelecem com este lugar. Diferentemente desse Mendes (1993), Ramires envolve-se com o caráter psico-social e espacial que essa condição de morar traduz. Na centralidade, ou seja, no núcleo urbano, se identifica a área mais dinâmica da cidade pois, nessa se concentra as atividades comerciais, serviços diversos, facilidade de transportes e acessos e, o exercício do poder público, que somados geram as vantagens da localização. Ainda, é considerado relevante nas colocações de Ramires (1998) o fato da depreciação das áreas centrais das cidades, principalmente quando se referencia cidades que possuam seu núcleo urbano datado em períodos mais antigos que suas áreas periféricas ou longe do núcleo urbano.

¹² RAMIRES, Julio César de Lima: A verticalização e Centralidade: O Significado de Morar na Área Central de Uberlândia in **Geografia** Vol. 23 n^o 2 / Agosto de 1998 p. 35 a 51.

Um exemplo desta realidade encontra-se no trabalho de Sahr (2000)¹³ que analisa o desenvolvimento do processo de verticalização no centro da Cidade de Ponta Grossa/PR.

Essa autora enfatiza que as edificações com mais pavimentos não são facilmente demolidas, substituídas ou reformadas. Com isso, o processo de degradação e sucatação ocorrem nelas mais rapidamente, gerando desvalorização dos imóveis e uma dinâmica de rotatividade dos ocupantes, ou seja, os prédios construídos originalmente para as classes mais altas passam a ser ocupados pela classe média e aqueles construídos para atender a classe média tornam-se habitações para as camadas populares. Também observa que essa rotatividade acontece nos edifícios mais antigos, onde seus antigos moradores acham mais viável à aquisição de uma nova moradia em contradição à manutenção ou reforma das antigas.

Além desses aspectos analisado, tem-se o apresentado por Somekh (1987, p.16) quando desenvolve o estudo sobre os primeiros arranha-céus construídos em São Paulo/SP, que nos anos 20 do século passado, inicia um intenso processo de modificação urbana e que se estende aos dias atuais. Essa autora associa os interesses do poder público estadual com os interesses da indústria da construção civil, dizendo que a terra, assume na economia brasileira um papel central aliado ao fato de que não existe, em seu entender, uma classe de proprietários de terras isolados dos processos econômicos e que, o “ Estado, por meio da redução dos coeficientes de aproveitamento, simula uma escassez artificial de terra, que incrementa o processo de valorização fundiária e favorece uma parcela do capital, porém, de forma improdutiva”.

Dentro da caracterização da cidade vertical de Somekh, o elevador assume uma posição de destaque. Para a implantação dos elevadores nos edifícios, foi necessário a implementação de seus registros pela Prefeitura de São Paulo, com

¹³ SAHR, Cicilian Luiza Löwen: Dimensões de Análise da verticalização: Exemplos da Cidade Média de Ponta Grossa/PR in **Revista de História Regional Vol. 5 N. 1** – Verão 2000.

a Lei n. 2818 de 1925, garantindo assim, o resultado significativo do processo de verticalização da cidade. Neste contexto, a autora define:

[...] como a multiplicação efetiva do solo urbano, possibilitada pelo uso do elevador. A essa idéia associou-se a característica da verticalidade, o aproveitamento intensivo da terra urbana (densidade) e o padrão de desenvolvimento tecnológico do século XX, demonstrando-se a relação verticalização/adensamento [...]. (Somekh,1987 p. 20)

Dois processos foram apresentados pela autora quanto ao crescimento vertical de São Paulo: o primeiro estava voltado a atender o setor terciário da economia, representado pelos serviços de escritório e, o segundo para atender a demanda de residência, o qual é predominante até hoje, com traços distintos de produção e localização, que se alteraram ao longo do período abordado.

Mesmo apresentando ênfases de maneira diferenciada sobre o tema verticalização, é possível buscar suas contribuições para o desenvolvimento do trabalho em questão.

Tanto Mendes (1993) como Somekh (1987) apresentam conceitos da verticalização que se complementam, e são cabíveis ao estudo. A construção civil, como principal agente promotor do processo, vê na verticalização interesses econômicos que sustentam o modo de produção capitalista, ou seja, a obtenção de lucros baseados na valorização do espaço urbano, onde o edifício se instala, além de evidenciar aspectos correspondentes à modernização do espaço, em detrimento do aspecto provinciano representado pelos antigos moradores, chamados de nativos, que, no caso de Itapema, mantinham sua economia baseada na pesca e na agricultura tradicional.

Já Ramires (1998) aborda aspectos mais subjetivos, onde o comportamento dos moradores do centro funcional de Uberlândia está agregado de valores e satisfações pessoais, como a praticidade, a questão da segurança e a própria seletividade social. A situação quase não é percebida na cidade de Itapema pelos

seguintes motivos: é uma cidade que cresce a partir da orla marítima, não apresentando um centro definido. Existe o bairro identificado como Centro, mas este não apresenta as características funcionais comuns em uma cidade que se expande a partir de um núcleo urbano e, os prédios, como dito anteriormente, concentram-se nos bairros Andorinha, Meia Praia e agora, Castelo Branco e são basicamente ocupados como segundas residências.

O trabalho desenvolvido por Sahr (2000) sobre o sucateamento dos edifícios da área central do município de Ponta Grossa, servindo então, como residência popular não cabe para se estabelecer um paralelo com Itapema visto que, a verticalização efetiva-se recentemente – menos de 25 anos – existindo ainda áreas não verticalizadas nos bairros em estudo, no aguardo de uma maior valorização, caracterizando a especulação imobiliária, ou seja, ainda não acontece no município o desmoronamento de prédios antigos para a construção de novos, com novas características estéticas. O que se percebe, são obras que apresentam números cada vez maiores de pavimentos e algumas alternativas de lazer que se estendem somente aos proprietários ou inquilinos como piscinas, salão de jogos, sala de ginástica, etc.

A atuação da construção civil no litoral é significativa, em especial naquelas áreas que oferecem atrativo ao turismo praiano, tornando esse espaço que já é particular pela sua própria natureza física, um espaço de conforto, com a natureza socialmente construída, representada pelas construções de hotéis, bares, shopping centers e moradias, em especial, na forma de edifícios. Somada a essa atuação, advém a interferência na (re) organização do espaço urbano, onde acabam acelerando o processo de urbanização e descaracterizando a realidade sócio-espacial pré-existente.

A partir dos referenciais teóricos apresentados, se têm subsídios para canalizar as observações a área de estudo que são os bairros Andorinha e Meia Praia, no município litorâneo de Itapema em Santa Catarina. Mas, anterior a essa objetivação, se faz necessário entender a valorização do espaço litorâneo, referenciando essa condição ao litoral catarinense.

1.5. – INFLUÊNCIAS DO LITORAL NA PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO

A valorização do espaço se confere através do trabalho ou produção nele realizado, conforme afirma Milton Santos em suas obras que “ Produzir é produzir espaço” . Diante desta afirmativa, pode-se concluir que, sempre houve pela sociedade, a valorização do espaço, mesmo sabendo que este pré-existe à sociedade. Com a apropriação dos recursos naturais próprios de cada espaço, a interferência da sociedade transforma esses recursos, agregando-lhes valores.

Por outro lado, sendo o espaço uma condição universal e pré-existente ao trabalho humano, ele é, a priori, caracterizado pelo seu valor de uso, um bem de utilidade de toda humanidade, sendo assim, uma condição generalizada de produção, possuidor de um valor intrínseco por ser uma riqueza natural. Mas, “ a progressiva e desigual acumulação de trabalho que o desnaturaliza, somada as desigualdades naturais da superfície da terra, sobrepõem as desigualdades de alocação de trabalho” (Moraes & Costa, 1984) ¹⁴ . Dessas condições tem-se que a valorização do espaço se dá pela qualidade, quantidade e variedade dos recursos naturais disponíveis numa dada porção do espaço terrestre. Esses recursos aparecem para a produção geral como limitadores historicamente presentes na produção do modo capitalista, assim como, em qualquer outro modo de produção.

Sobre o espaço terrestre, desenvolvem-se diferentes formas de trabalho representado por uma teia complexa de relações sociais que não está necessariamente atrelada ao espaço mas, essencialmente dotada de espacialidade. Moraes e Costa (1984, p. 128), dizem:

[...] não há processos espaciais, mas os processos espaciais manifestando-se sobre a superfície terrestre. O espaço terrestre apresenta uma série enorme e complexa de fenômenos naturais e sociais que se estendem sobre o espaço concreto. A espacialidade, então, não pertence à esfera deste ou daquele lugar concreto , mas é uma característica imanente de qualquer processo, seja ele social ou

¹⁴ MORAES & COSTA, Antonio Carlos Robert e Wanderley Messias: A valorização do Espaço in **A Valorização do Espaço** , Ed. Hucitec SP/SP 1984 p.121 a 146.

natural. Nesse sentido, não cabe uma ontologia do espaço, pois este é um atributo dos seres e não um ser [...].

Com isto, dizem também esses autores que a condição do lugar sugere o trabalho que se deva realizar. As condições do lugar, expressas sob a forma de recursos, agregam-se ao processo de trabalho, definindo-lhe a produtividade e, a cidade que aparece como exemplo de espaço urbano, representa uma gigantesca soma de trabalhos aplicados a um mesmo lugar, tornando abstrata a natureza natural que perde espaço diante da natureza social, ou seja, a cidade não só como palco mas como condição existencial da prática social.

O desenvolvimento tecnológico presente no modo de produção capitalista exponencializa e diversifica a gama de recursos naturais utilizáveis, sejam elas matérias-primas, ou forças motrizes (Moraes e Costa 1984 p. 162). Ampliando-se os recursos, intensificam-se as relações de capital com os espaços singulares e, contraditoriamente, aumenta o distanciamento entre a produção e o local de sua realização, ou seja, tem-se nesta situação a dita globalização econômica. Entende-se com isso, que os recursos naturais, quando podem ser extraídos de um determinado lugar, não necessariamente, transferem a esse lugar o seu local de produção.

No caso da valorização do espaço litorâneo, pode-se considerar as observações anteriormente apresentadas mas, este espaço possui considerações que lhe garantem observações diferenciadas de outros que não são praianos.

Embora o mundo, segundo especifica Morin (2005, p. 67), “torna-se cada vez mais um todo. Cada parte do mundo traz mais e mais, parte do mundo e o mundo, está cada vez mais presente em cada uma de suas partes”, pode-se dizer que essa observação não sustenta-se nos atributos que só ao lugar são pertinentes, dando-lhe uma certa condição de valores exclusivos, o que lhe confere, conforme dito anteriormente, rendas de monopólio, absoluta e diferencial, quando caracterizado em um espaço inserido no modo de produção capitalista.

No que diz respeito à paisagem litorânea, em especial a dos países tropicais, assim como nos mediterrâneos, desperta interesses de lazer associado aos interesses econômicos. Este último, por sua vez, promove mudanças na paisagem natural e agrega valores, tornando-o mercadoria, seletivizando seu uso, ou seja, a valorização da natureza através da ação do capital, cria espaços especulativos para a prática do turismo praiano.

É sabido que ao litoral também se confere outras funções como: exploração dos recursos marinhos que podem ser na extração de minérios como o petróleo e recursos inorgânicos como o sal, assim como a prática pesqueira, condição esta bastante comum no litoral brasileiro, garantindo a subsistência da população ali residente; circulação através de pontos terminais dos fluxos intercontinentais de mercadorias e pessoas com o mundo, representado pela atividade portuária e presença de marinas que atendem as necessidades de barcos de pequeno porte, entre outras. Mas, significativamente, o turismo praiano é o que mais obedece às satisfações de lazer e descanso dos turistas, assim como os interesses dos capitalistas, esses praticando ações lucrativas que atendam à satisfação desta clientela especial, lembrando que essa clientela não é fixa, mas que obedece a certa sazonalidade de frequência.

Na sociedade moderna, a prática do turismo, em especial o de massa, que ocorre na grande parte das áreas litorâneas nacional e internacional é cristalizado pela própria sociedade de consumo e, se desenvolveu efetivamente, a partir da década de 1930 com a estruturação do Estado de Bem-Estar Social nos EUA e na Europa Ocidental, conforme comenta Becker (1997)¹⁵ em seu estudo sobre o turismo e seu impacto na região costeira.

[...] a atuação do Estado na economia, dentro do ideário keynesiano, resulta de uma série de políticas de alcance de pleno-emprego, permitindo a montagem de uma sociedade baseada em níveis elevados

¹⁵ BECKER, Bertha Koiffmann: Significado da Atividade Turística no Contexto da Sociedade Moderna in **Levantamento e Avaliação da Política Federal de Turismo e seu Impacto na Região Costeira** – Ministério do Meio Ambiente – Brasília/DF / 1977 p. 2 a 5.

de consumo. Com as leis trabalhistas e previdenciárias, o Estado garantiria ao trabalhador, nos países desenvolvidos, a oportunidade de reduzir a carga horária semanal. Também se garantiria o acesso a aposentadorias relativamente precoces e razoavelmente remuneradas. Sem contar no direito ao gozo de férias anuais, licenças por diversos motivos e outras vantagens funcionais, que, no final de contas, reduziriam ainda mais o tempo no ambiente de trabalho, por conseguinte, seria apresentada ao trabalhador a possibilidade de ocupar o tempo “ocioso” conquistado, por meio de ampliação de seu acesso a atividade de lazer, cultura e turismo... O fato é que, nesse contexto de valorização de ambientes litorâneos no Primeiro Mundo, áreas costeiras nos países de Terceiro Mundo, cujos climas são de características tropicais, também se tornaram alvos potenciais para a expansão dos negócios turísticos, conforme os casos do Mar do Caribe e mais recentemente do próprio litoral brasileiro, em sua porção nordeste [...]

Essa mesma autora chama atenção aos cuidados que esse processo de valorização das áreas litorâneas brasileiras precisa e deve ser planejado e não transformar-se em uma “panacéia”.

“ Essa advertência justifica-se, na medida em que a chegada da busca de movimento turístico rompe o funcionamento de sociedades locais, que estavam, muitas vezes, colocadas à margem dos circuitos econômicos (conforme o caso das comunidades de pescadores)” (Becker 1997, p.2).

A atividade turística traz impactos¹⁶ sociais bastante significativo para os moradores locais que tanto podem ser positivos como é o caso da geração de empregos como negativa, quando esta não é previamente desenvolvida ou planejada, gerando problemas de funcionamento das infra-estruturas básicas. Também pode-se citar o fato da quebra do circuito de produção da economia tradicional local concentrada basicamente, na prática pesqueira, em detrimento às “novas” mercadorias que deverão atender a demanda dos turistas.

A maioria dos municípios litorâneos brasileiros não apresenta infra-estrutura capaz de atender a este visitante e nem aos próprios moradores, no tocante a

¹⁶ O termo impacto sugere, neste contexto, mudanças que alteram o cotidiano dos moradores do lugar.

rede de esgoto e controle da poluição de suas águas. Portanto, faz-se necessárias iniciativas governamentais eficazes, voltadas não só para atender o turista, mas também, a criação de um ambiente sócio-cultural que direcione atenção aos moradores do lugar assim como para suas tradições e costumes.

Para aprofundar sobre a atividade turística, Mendonça (2001)¹⁷ diz que esta atividade se desenvolve de tal forma que os indivíduos escolhem os lugares que vão visitar, por diferentes critérios que não incluem a personalidade do lugar, ou seja, suas particularidades físicas, culturais e sociais, onde, sem o conhecimento desses itens, fica difícil respeitá-los.

[...] A desconsideração dos elementos culturais locais no planejamento e desenvolvimento de atividades turísticas está profundamente relacionada à degradação ambiental gerada na grande maioria das localidades turísticas, tanto no Brasil, como no exterior... as comunidades nativas conhecem muito bem as características ecológicas do meio natural e seu limite de saturação. Sua participação ativa pode dar os parâmetros da sustentabilidade da atividade turística. Só assim elas, e igualmente as gerações futuras, poderão ser beneficiárias deste desenvolvimento [...]

Em detrimento à solução apontada por Mendonça tem-se uma realidade onde os moradores mais antigos vem ocupando um espaço cada vez mais distante daquele no qual ele existia como cidadão do lugar, perdendo suas raízes culturais que se misturam às novas demandas.

Além do aspecto social, o econômico é significativo no referente ao uso do solo, onde suas moradias vão atraindo interesses especulativos, sendo substituídas e transformadas, muitas vezes, em edifícios ou casas para fins lucrativos, como aluguel, ou seja, a atividade turística dá início ao processo de especulação imobiliária que, ao valorizar novas áreas, ou as já existentes ocupadas por moradores locais, faz com que suas características ambientais se

¹⁷ MENDONÇA, Rita: Turismo ou Meio Ambiente: uma falsa oposição in **Turismo: Impactos Socioambientais** Ed. Hucitec 2001 SP/SP p. 19 a 25.

tornem secundárias diante dos interesses capitalistas. Com isso, áreas de mangues que foram aterradas, a eliminação de florestas originais, a ocupação de dunas e a construção sobre altas declividades são ações bastante comuns em áreas litorâneas brasileiras.

O que se observa é um processo acelerado de ocupação na região litorânea pela população migrante do interior do país, ou seja, de municípios distantes da região litorânea. Diferentemente do que ocorreu no período colonial, onde a ocupação do território inicia-se pelo litoral e deste para o interior. O atual período inicia-se a partir da década de 1960, conforme é apresentado por Moraes (1995, p. 8)

[...] O processo vertiginoso de expansão do povoamento na zona litorânea pensada como conjunto inicia-se no litoral no final da década de 1960 e consolida-se nos anos 1970. Até este momento é possível encontrar áreas isoladas bastante próximas (a menos de 200 km) das grandes aglomerações litorâneas. São tais áreas os alvos primeiros de expansão urbana do período, notadamente pelas zonas de construção de segundas residências – fenômeno vivenciado por todas as capitais e grandes cidades litorâneas do Brasil. Também a alocação de grandes projetos industriais associados à atividades portuárias explica o rápido dinamismo de ocupação da zona costeira. Enfim, a urbanização do litoral é um processo contemporâneo, ainda em curso na atualidade [...].

O que este autor ainda argumenta é a forma pela qual esses processos se desenvolvem. Conforme já observado por Becker (1997), o problema está na falta de planejamento prévio que dê sustentabilidade ao lugar, ou seja, a ocupação ocorreu de forma acelerada, caracterizada por um caráter espontâneo e anárquico, gerando graves problemas estruturais ambientais, sociais e econômicos.

Essa autora ainda afirma que a porção do território nacional com maior índice de construção é a zona litorânea. Situação essa em que se enquadra o município de Itapema no litoral do Estado de Santa Catarina.

Em 1991, segundo Censo do IBGE, o Brasil contava com 253 municípios litorâneos que abrigava uma população de aproximadamente 32,4 milhões e, se considerar a área definida como zona costeira (faixa terrestre mais ampla, de pouco mais de 100 km) “ metade da população brasileira reside a não mais de duzentos quilômetros do mar” ¹⁸. Só que essa ocupação efetiva-se de forma irregular, pois existem áreas litorâneas escassamente povoadas em detrimento a outras densamente ocupadas. Além disso, registra-se desigualdades de cunho econômico, social e cultural.

Desta realidade resulta o aceleramento do processo de urbanização que , na maioria das vezes, encontra-se desprovida de infra-estrutura básica e eficiente capaz de absorver essas novas demandas da população migrante.

Essas observações referentes à realidade do litoral brasileiro nos remetem as particularidades locais. Anteriormente a análise da área de estudo, advém a necessidade de direcionar a atenção ao litoral do Estado de Santa Catarina, onde a cidade de Itapema encontra-se localizado, pois, as relações com o entorno interferem diretamente na dinâmica do local.

¹⁸ MORAES, Antonio Carlos Robert de: Quadro Atual da ocupação da zona costeira do Brasil in **Contribuições para a Gestão da Zona Costeira do Brasil - Elementos para uma Geografia do Litoral Brasileiro** – Ed. Hucitec - SP/SP 1999 p. 44.

2- O LITORAL CATARINENSE E O MUNICÍPIO DE ITAPEMA, NA PRODUÇÃO DOS ESPAÇOS URBANOS

2.1. – CONTEXTOS SÓCIO-ESPACIAIS

Apresentando-se como uma das mais belas orlas costeiras nacionais , o litoral catarinense possui uma diversidade de paisagens naturais bastante singular quando comparado com seus estados vizinhos. A configuração de seu relevo é representado pela planície costeira, se estendendo por 561,4 km no sentido norte-sul, desde a foz do rio Saí-Guaçú, na divisa com o Estado do Paraná (25^o57'36"S), até a foz do rio Mampituba, na divisa com Estado do Rio Grande do Sul (28^o21'48"S), com poucas áreas não propicias à prática turística.

A zona costeira se define como sendo a região onde dominam terrenos de baixa altitude – até 50-60m e baixa profundidade – até 150-200m, adjacentes aos continentes (Horn, 2003)¹⁹. A área costeira catarinense possui 66.212 km², onde 4.212km² representa as áreas emersas da planície costeira e o sistema praial e, 62.000 km² são áreas imersas, formada pela plataforma continental (Horn/2003). A vegetação é identificada pela Floresta Ombrófila Densa (Mata Atlântica) rica em biodiversidade, o que a torna um capital em potencial , uma reserva de valor que se expande com sua possibilidade de uso. A presença de recursos naturais no litoral do estado, vem se tornando alvo de uma exploração desordenada e irracional. Entre esses recursos pode-se destacar: a areia grossa e fina, largamente utilizada na construção civil e a argila, que é a matéria-prima da indústria ceramista. Mesmo estando localizada na faixa de clima subtropical, os verões são quentes, fato esse que serve de atrativo aos turistas.

Neste sentido Duarte (1985, p. 39) descreve o litoral catarinense com a afirmação:

¹⁹ Horn, Norberto Olmiro Filho: Setorização da Província Costeira de Santa Catarina em base aos aspectos geológicos, geomorfológicos e geográficos in **GEOSUL N° 35** jan/jun.2003 p. 71 a 98.

[...] De São Paulo para o sul, Santa Catarina é o Estado com maiores possibilidades para diferentes tipos de ocupação, pela extensão de sua costa, por ser quase toda recortada, isto é, com alternâncias de arcos praias com promontórios ou costões, e, presença de rios significativos desaguardando diretamente no oceano. Estes rios com planos aluviais de porte são em maior número que em qualquer dos Estados na região acima referida. Esta ocupação diferenciada é possível como balneários, cidades, portos, por exemplo. Sua grande variedade de ambiente também permite distintas formas de vida, distintas associações destas formas [...].

Isto que é afirmado por Duarte, pode ser observado na figura1, a seguir, que mostra a representação do relevo litorâneo catarinense.



Figura 1 – Mapa do Relevo do Litoral Catarinense
 Fonte: Adaptado pela autora a partir do Atlas Escolar de Santa Catarina – 1991 – p.19

Essa singularidade torna o litoral alvo de especulação, em especial, imobiliária, onde na década de 1920, já se praticava o veraneio em habitações representadas pela segunda residência. Com isso se quer dizer que anteriormente ao turismo praiano, a burguesia industrial do Vale do Itajaí, por exemplo, já possuía casas no litoral onde veraneavam. Essa afirmativa é feita por Câmara (2001, p. 92 e 93) em sua dissertação de mestrado, que traz observações sobre o processo turístico iniciado na Região Sul, onde diz que:

[...] Anterior aos anos setenta, o ritmo de turismo no litoral era incipiente. As iniciativas públicas ocorreram com o I Plano de Desenvolvimento Turístico da Região Sul (PDT), em 1969, conduzida pelo Ministério do Interior e pela SUDESUL. Segundo Santos (1993), os governos nos anos setenta preocuparam-se com planos genéricos para explorar o potencial turístico, via estímulos fiscais por programas de financiamento. Foi somente a partir dos anos setenta que houve a preocupação com a estruturação das informações turísticas, integração, divulgação e investimento em infra-estrutura[...].

Ainda com as contribuições de Paulo Lago (1988) apud Câmara (2001, p. 92) acrescenta que até os anos cinquenta, a freqüência nas praias litorâneas se limitava à burguesia industrial e classe média de Itajaí que freqüentava Cabeçudas; de Blumenau, que freqüentavam Balneário Camboriú; de Joinville, que veraneavam em Barra Velha, Piçarras e São Francisco do Sul e de Florianópolis, que veraneavam nas praias de Coqueiros, Itaquaquu, Bom Abrigo e Praia do Müller, hoje extinta pelo aterro. Os demais pontos no litoral eram restritos as comunidades tradicionais pesqueiras, pois eram lugares de difícil acesso. Portanto, a freqüência litorânea estava mais restrita aos visitantes dos centros urbanos do próprio estado.

Nesse contexto pode-se inserir a Cidade de Itapema, que foi ocupada inicialmente pela burguesia industrial de Brusque, a partir da década de 1920, que aqui mantinha sua residência de veraneio, identificada como segunda residência.

Atualmente, o estado conta com 293 municípios, destes, 30 encontram-se localizados à beira-mar (figura 2). Dos 30 municípios litorâneos, dezenove apresentam um índice de urbanização superior a 90% (tabela 1), sendo 8 com índices de urbanização inferior ao índice nacional (81,25%)²⁰ e, 5 municípios apresentam índices menores que o Estado de Santa Catarina que em 2000 possuía um índice de urbanização de 78,73% (IBGE). A densidade demográfica litorânea também apresenta índices bastante superiores ao Estado como um todo – 48 hab/km² contra 207 hab/km² do litoral.

²⁰ Censo Estatístico do IBGE - 2000

Tabela 1 – População Urbana dos Municípios Litorâneos de Santa Catarina – (IU: índice de Urbanização) - IBGE 2000

Município	População Total	População Urbana	IU
Araquari	25.588	21.941	93,0
Araranguá	54.649	44.997	82,34
Baln. Gaivota	5.450	2.977	54,62
Baln. do Arroio Silva	6.028	5.861	97,23
Baln. Barra do Sul	6.039	6.026	99,78
Baln. Camboriú	73.292	73.292	100,00
Barra Velha	15.528	14.563	93,79
Biguaçu	48.010	42.857	89,27
Bombinhas	8.698	8.698	100,00
Florianópolis	341.781	331.671	97,04
Garopaba	13.134	10.696	81,44
Gov. Celso Ramos	11.597	10.842	93,49
Içara	48.597	39.532	81,35
Imbituba	37.500	34.527	96,71
Itajaí	147.395	141.856	96,24
Itapema	25.857	24.769	95,79
Itapoá	8.830	8.182	92,66
Jaguaruna	14.603	10.236	70,14
Joinville	429.004	414.380	96,6
Laguna	47.543	37.255	78,36
Navegantes	39.299	36.632	93,21
Palhoça	102.671	97.840	95,29
Passo de Torres	4.400	3.525	80,11
Paulo Lopes	5.925	3.556	60,02
Penha	17.669	15.984	90,46
Piçarras	10.908	8.612	78,95
Porto Belo	10.682	9.951	93,16
S. Fco. do Sul	32.261	29.892	92,66
São José	173.239	170.958	98,68
Tijucas	23.432	18.647	79,58

Fonte: IBGE/2000 – Estimativas da população Urbana dos municípios litorâneos de Santa Catarina

É importante observar que alguns municípios localizados no litoral do estado têm seu processo de urbanização subordinado a um centro urbano maior, como é o caso dos municípios de Palhoça, São José e Biguaçu que acabaram se conurbando com a capital Florianópolis e estabelecendo entre si um intenso fluxo não só de pessoas mas também de mercadorias, serviços e por algumas linhas do setor industrial que não estão presentes na Ilha de Santa Catarina. Ainda pode-se citar o caso de Içara, fortemente influenciada pela expansão da urbanização de Criciúma. Balneário Camboriú e Bombinhas se destacam como sendo os únicos municípios a apresentarem índice de urbanização 100%, mas é preciso considerar a proximidade desse índice nos demais municípios litorâneos do estado, pois nenhum deles possui índice inferior à 50% , demonstrando que o processo de urbanização esta bastante presente.

Algumas dessas cidades são caracterizadas como cidades históricas, como é o caso de Laguna e São Francisco do Sul, que hoje dividem seu núcleo urbano, em situações bastante comuns nos médios e grandes centros como ocupações irregulares, segregação sócio-espacial e descaracterização da identidade local.

Uma situação comum nos municípios litorâneos mais freqüentados por turistas está na presença de áreas destinadas à especulação, ou seja, o proprietário deste imóvel sem construção, aguarda a valorização a partir da implementação de infra-estrutura promovida tanto pelo setor público quanto pelo setor privado.

A compreensão das mudanças sofridas pelo litoral catarinense nestas últimas décadas passa também pelo entendimento de seu processo de formação sócio-espacial, o que veremos a seguir.

2.2. – ASPECTOS HISTÓRICOS DA URBANIZAÇÃO NO LITORAL CATARINENSE

Quando se analisa um espaço, em especial no seu contexto atual, se faz necessário ter conhecimento de sua história, dos fatores, sejam eles de caráter social ou natural, que contribuíram para seu desenvolvimento sócio-econômico. Nesta perspectiva é que a categoria Formação Sócio Espacial, sugerida por Milton Santos (1982)²¹, é a mais adequada para auxiliar o trabalho em relação ao espaço, pois ela diz respeito à evolução diferencial das sociedades, no seu quadro próprio e em relação com as forças externas, as quais lhe impulsionam, no tempo e no espaço. A base da explicação dessa categoria está na produção, ou seja, no trabalho executado pelo homem no espaço, para atender suas demandas. Ainda, nesta categoria, pode-se expressar a totalidade das diversas esferas que a compõem – econômica, social, política e cultural – da vida da sociedade, podendo-se dizer que não há uma sociedade em geral, mas uma sociedade existe sempre sob um invólucro histórico determinado – cada sociedade veste a roupa de seu tempo (Santos, 1982 p.12). Sendo assim, a gênese do litoral de Santa Catarina está diretamente relacionada a um contexto nacional e internacional, mesmo no período do Brasil Colônia.

Neste contexto, sabe-se que o litoral brasileiro serviu de portal ao processo colonial, seja ele caracterizado como de exploração ou de povoamento. No decorrer do século XVI, o litoral nordestino em detrimento ao litoral meridional se reservou de características voltadas à colonização de exploração, onde a produção canavieira se desenvolvia de forma bastante satisfatória aos interesses lusitanos, fortalecendo o comércio agro-exportador. Já o litoral brasileiro localizado no sul do país, neste mesmo período, apresentava-se dominando por grupos nativos, sem a interferência direta dos colonizadores.

²¹ SANTOS, Milton: Sociedade e espaço: a formação social como teoria e como método in Espaço e Sociedade (Ensaio) Ed. Vozes 1982 / Petrópolis/RJp. 9 a 19

Um dos fatores que contribuíram para esse “atraso” no processo de colonização na região sul do país é atribuído às condições naturais, em especial as climáticas, conforme afirmações de Pereira (1998, p. 92).

[...] Já de saída, o clima – associado a outros elementos humanos que matizarão os resultados define o futuro das colônias como áreas produtoras capazes de atender, ou não, aos interesses do capital comercial. Como produzir em áreas temperadas – portanto, iguais, do ponto de vista do clima, às da Europa, produtos que fossem de interesse para o comércio daquela época? ... As colônias situadas nas áreas temperadas despertam um interesse reduzido nas metrópoles porque elas dificilmente poderão organizar uma produção complementar à metropolitana [...].

Diante disso, tem-se que as áreas onde aconteceram a colonização de povoamento, a produção se processou voltada para atender o consumo interno, havendo um predomínio das pequenas propriedades com uma prática de policultura. Seu mercado é inicialmente interno, mas também, logo se torna intercolonial.

Assim, a formação colonial do Brasil Meridional teve sua origem modesta quando comparada à dinâmica sócio-econômica ocorrida no região nordestina.

A história oficial da ocupação do Brasil Meridional, inicia-se no século XVII, como alvo da política expansionista de Portugal. No litoral catarinense organiza-se a formação de núcleos de povoamento, fundados por vicentistas, que ofereciam apoio e municiamento para seu destino, o qual era chegar ao estuário do Prata. Destaca-se os núcleos de São Francisco do Sul, fundado em 1658; Nossa Senhora do Desterro (atual Florianópolis) fundado em 1673 e Laguna, fundada em 1676. Em 1680, os vicentistas chegam ao seu objetivo fundando a colônia do Sacramento, defronte a Buenos Aires, confirmando a presença portuguesa na foz do Rio do Prata. Segundo Pereira (2003)²² , concomitantemente a expansão

²² PEREIRA, Raquel M. Fontes: A Formação Sócio-Espacial do litoral de Santa Catarina: gênese e transformações recentes in **GEOSUL N° 35** Ed. UFSC jan/jun.2003 p. 99 a 129.

vicentista pelo litoral meridional, pequenos grupos familiares, de modo quase despercebido, expandiam-se pelo planalto, formando uma sub-corrente que tem seu início em Sorocaba e vai, através do Paraná e Santa Catarina, passando por Cruz Alta e São Borja, até os pampas e, em 1728, liga-se com a do litoral em Laguna, pela estrada de Araranguá. A exploração econômica das terras do planalto catarinense deu origem aos latifúndios pastoris, associado ao extrativismo dos ervais nativos encontrados na mata de araucárias.

Pode-se dizer que o expansionismo para o sul do país estava vinculado a garantia do poder de posse das terras por parte da Coroa Portuguesa e não áreas que pudessem acrescentar lucratividade, pelo menos inicialmente, pois ocorria a disputa pelas terras com a Coroa Espanhola.

Em meados do século XVIII, a estes primeiros colonizadores da faixa litorânea de Santa Catarina, junta-se fluxos migratórios provenientes do arquipélago dos Açores. Segundo Mamigonian (1998)²³, a instalação desses imigrantes constituiu a maior intervenção de planejamento estatal português no sul do Brasil, tanto no plano geopolítico como geoeconômico, imprimindo ao povoamento características mais variadas e duradouras. Neste período, os açorianos passaram a dedicar-se à pesca artesanal e a policultura.

No século XVIII, o projeto de colonização do Brasil Meridional consolida-se com a instalação de bases político-militares, como a construção de fortes tanto na Ilha de Santa Catarina e nas áreas circunvizinhas. Além dos fortes, também foram construídas armações baleeiras, das quais se extraía o óleo que era usado para vários fins (lubrificação, iluminação, conservação de madeiras). Para esse processo produtivo, empregava-se o trabalho escravo. Segundo Pereira (2003 p. 105-106), A manufatura escravista das armações articulava-se à pequena produção agrícola familiar, que além de produzir para seu consumo, comercializavam o excedente, em especial, gêneros alimentícios. Mesmo com o

²³ MAMIGONIAN, Armen: As conquistas marítimas portuguesas e a Incorporação do litoral de Santa Catarina. ANDRADE, Manoel Correa de et al. (orgs.) **O mundo que o Português Criou: Brasil: século XVI**. Recife: CNPq/Fjn, 1998.

comércio de excedentes, das relações comerciais estabelecidas, não se desenvolveu relações capitalistas de produção que se tornassem permanentes. No final do século XVIII registra-se já a fase inicial de empobrecimento dessas áreas que se aprofundou no decorrer do século XIX e XX. Entre os principais motivos, estava a convocação de camponeses para serem soldados, fortificando a proteção militar, o que interferia diretamente no contingente de mão-de-obra na produção agrícola familiar; ou requisição dos produtos por parte do setor político administrativo aqui alocados; o domínio dos capitais comerciais externo sobre o interno e desta sobre a produção, dificultando assim o processo de acumulação; além da fragmentação excessiva dos pequenos lotes de herança e o esgotamento do solo arenoso. (Pereira, 2003 p. 105). Além desses fatores, acrescenta-se também , já no século XX, a concorrência econômica dos vales litorâneos catarinense, sobrepondo aos centros do litoral; o processo de urbanização e turismo, que leva a especulação das terras, conforme explica Campos (1991)²⁴.

Mesmo sofrendo um processo de decadência, a herança vicentista e açoriana é percebida em quase toda a extensão do litoral catarinense, onde em festas típicas são apreciados sua gastronomia, artesanato e folclore, assim como nas danças apresentadas por grupos que ainda preservam essa cultura.

O século XIX é marcado por um novo ciclo povoador, agora precedentes das áreas alemãs e italianas do continente europeu. Com o estabelecimento dos agricultores alemães nos vales atlânticos e nas áreas florestais mais orientais, acontecem modificações das características naturais e se amplia o crescimento econômico. Os primeiros alemães chegaram a São Pedro de Alcântara em 1829. Entre as cidades fundadas por esses imigrantes, tem-se Blumenau (1850) e Joinville (1851), cidades essas que exercem fundamental importância ao desenvolvimento do estado e do seu litoral. A contribuição alemã estende-se tanto nas áreas rurais com a agropecuária e laticínios, assim como nas áreas urbanas, com as atividades de artesãos, ferreiros, marceneiros, alfaiates, etc. Suas

²⁴ CAMPOS, Nazareno Jose: Litoral Catarinense: Presença Açoriana e Formação da Pequena Produção Mercantil in **Terras Comuns na Olha de Santa Catarina** – Ed. UFSC – 1991 p. 19 a 39.

produções expandem-se para além de seus limites territoriais, estabelecendo complexas relações econômicas, sociais e espaciais inter e extra-regionais decorrentes da evolução do capitalismo no Brasil e no mundo. (Pereira/2003 p.108), o que leva a concorrência econômica favorável aos centros urbanos dos vales, sobretudo aos tradicionais centros litorâneos, conforme já comentado anteriormente.

No final daquele século, incluem-se os imigrantes italianos ao novo ciclo de povoamento. Esses ocupam as áreas adjacentes às alemãs, no Vale do Itajaí, e fundam novos núcleos coloniais no litoral sul de Santa Catarina, exercendo atividades voltadas à agricultura e à mineração de carvão.

A colonização de Santa Catarina completa-se, segundo Waibel(1958)²⁵ no século XX , com a comercialização de glebas de terra localizadas no Oeste do estado num processo de colonização e povoamento que se fazia a partir do Rio Grande do Sul, por colonos alemães, italianos e eslavos.

Além da compreensão da gênese do litoral catarinense, essa explicação dá suporte a abordagem que se fará sobre o município de Itapema que mesmo não sendo explicitado até então, tem suas origens a partir do povoamento dos imigrantes alemães que se fixaram na região do Alto Vale do Itajaí.

Do processo de ocupação do estado resultou uma regionalização em áreas econômicas, que se apresentam bastante diversificadas, condicionadas à topografia de sua paisagem que veio a não proporcionar uma integração imediata entre o litoral e o restante do estado. A Serra do Mar e a Serra Geral, representavam barreiras naturais que inibiam a integração, resultando zonas geoeconômicas isoladas dentro do Estado.

Segundo Bitencourt (1999)²⁶ essas zonas geoeconômicas tiveram um desenvolvimento independentes uma das outras, e com economia e cultura

²⁵ WAIBEL, Leo: **Capítulos de Geografia Tropical e do Brasil**. Rio de Janeiro: IBGE, 1958.

²⁶ BITENCOURT, João Batista: Cidades em Movimento in **História de Santa Catarina – Estudos Contemporâneos** - Org. Ana Brancher / Ed. Letras Contemporâneas 1999 p. 26 a 39.

diversificada, formou-se um Estado “fragmentado”. No decorrer da primeira metade do século XX, as cidades litorâneas catarinenses eram caracterizadas como insalubres e sua população, como sub-raça, isso porque não estavam dentro do circuito da modernidade operante nos grandes centros urbanos do país.

Em atendimento às novas exigências da modernidade, continua aquele autor, Florianópolis passou por um reajuste urbano, havendo a expulsão da população pobre e negra do centro da cidade assim como a derrubada de seus casebres. Instalou-se os serviços de água e esgoto, construiu-se a Avenida Hercílio Luz, chamada inicialmente de “Avenida do Saneamento”, também foi criada a rede elétrica e se implantou a linha de bonde. “Esta última foi vista durante muito tempo como demonstrativa do progresso e civilidade da cidade, configurando-se num espaço público de exibição de condutas polidas” (p.31). Assim, fica evidenciada a prática da exclusão social baseada no princípio de sanitarismo e civilização no espaço urbano.

Bitencourt (1999) ainda acrescenta que, no período ditatorial do Estado Novo, Getúlio Vargas na aplicação de seu projeto nacionalista, busca em Santa Catarina elementos de identidade genuinamente brasileira. Diferentemente do que ocorria no início do século XX, as populações do litoral de Santa Catarina, passam a ser valorizados por sua origem lusitana, as tradições açorianas que décadas atrás eram enquadradas no discurso de atraso e degeneração, ganharam uma valorização comercial, face à nova conjuntura política.

O período que se localiza logo após a Segunda Guerra Mundial, é caracterizado, segundo Lohn (1999) por:

[...] um momento fundamental com a chamada Revolução Verde [...] que ressaltava uma imagem humanitária, enfatizando a possibilidade de acabar com a fome no planeta. Apesar disso, o que interessava a muitas corporações eram os lucros que poderiam obter, já que a agricultura estava se tornando um novo campo de valorização para a indústria[...] (Lohn/1999 p. 46 e 47)

Tal condição, continua Lohn (1999) , transforma aquele que realizava sua venda de seus produtos de porta em porta, caracterizado pelo pequeno produtor e trabalhador rural , em explorado pelas grandes corporações econômicas que surgiram com a substituição da agricultura tradicional pela agricultura modernizada. Além das instituições agrícolas apoiadas pelo estado para atender as novas exigências do capital, o poder público estadual também interveio sobre a produção agrícola com a fundação de escolas agrícolas e fazendas de experimentação que descaracterizavam o modo provinciano da produção no campo, ou seja, substituição das culturas de subsistência, ou do comércio local por aquelas que atendiam os interesses comerciais externos ao lugar.

Com as novas demandas do capitalismo no final das últimas décadas do século XX, o setor terciário entra na emergência do dia. Há a dispensa de um número significativo de mão-de-obra das indústrias, passando essa força de trabalho para o setor terciário e para a economia informal ou ainda, engrossando os índices de desempregados. Dentro dessa nova tendência, o turismo e o lazer vêm ganhando um espaço cada vez mais expressivo na economia, ou seja, o tempo de descanso e lazer passa a ser comercializado. O turismo vem sendo abordado pelos estudiosos como a “indústria do lazer” ou “indústria sem chaminés”, garantindo a realização dos sonhos e fantasias. (Bitencourt, 1999 p. 36).

Neste contexto Santa Catarina, ao mesmo tempo que se insere no mundo “globalizado”, também investe na divulgação do diferente, exótico, pitoresco da sua multiplicidade étnica, na variação climática e geográfica e na abundante diversidade cultural. Logicamente existe uma pré-seleção desses elementos identificados como tradições. Aprecia-se aqueles que possuam valor econômico, que possam ser mercantilizados.

Na Cidade de Itapema, se observa uma forte descaracterização da identidade local. Frente aos interesses capitalistas, as práticas tradicionais perdem espaço diante da intensificação do turismo e, tanto o poder público como o privado voltam-se ao atendimento desse setor.

2.3 - O ATUAL PROCESSO DE URBANIZAÇÃO DO LITORAL CATARINENSE.

Conforme já observado, não muito diferente do que aconteceu com o restante do país, o Estado de Santa Catarina apresenta sua história iniciada a partir do litoral, mas também é preciso entender que, conforme Peluso (1991, p. 21) “ o fenômeno da urbanização não pode ser focalizado, apenas em qualquer área isolada. Ela faz parte de um movimento que se processa em quase todas as sociedades humanas”. Peluso (1991) continua enfatizando que

[...] O sentido do termo “urbanização”, atualmente empregado quando se faz referência ao fenômeno que se estende por todo o mundo é, o do rápido aumento da população que vive dentro dos limites das cidades. Não se trata, assim, de urbanização no sentido de melhoramento físico da cidade, em termos de traçado e equipamentos, mas de crescimento da população urbana[...].

Esse mesmo autor acrescenta que o processo de urbanização se diferencia nos países ricos e pobres. Diz que nesse primeiro grupo, a explosão urbana é oriunda do êxodo agrícola, do êxodo rural, melhoramento dos transportes e elevação da renda, situação essa bastante diferente da encontrada em países pobres onde o crescimento vegetativo, o desemprego no campo, a escassez de terra e o declínio da fertilidade do solo são os principais elementos responsáveis pela grande heterogeneidade social das cidades nesses países. É importante ressaltar que essa escassez de solo não é resultante, no caso brasileiro, de falta de terras agricultáveis mais sim, pela tão conhecida concentração de renda e terras nas mãos de poucos, situação essa já histórica em nosso país.

Peluso (1991) ainda lembra que até 1938 não havia no país critérios para a definição de centro urbano. Foi o Decreto-lei nº 311 de 1938, que determinou que cidade é a sede de município e vila a de distrito, dando-se a denominação de população urbana ao total dos moradores quer das cidades e quer das vilas.

Segundo Santos (1993, p. 21), apenas em 1940 se inicia a contagem de população urbana e rural dentro dos municípios de nosso país.

O processo de urbanização que vem ocorrendo no litoral de Santa Catarina já é percebido através de dados que comprovam um crescimento acelerado de alguns municípios, conforme apresentado na tabela 1 (pág. 66). Esses dados vêm atraindo interesse de pesquisadores e até mesmo servindo de manchete na imprensa escrita.

As fontes jornalísticas apreciadas (anexos), constataam que o processo de urbanização do litoral catarinense aconteceu e acontece de forma acelerada e contínua, sem um planejamento para atender a leva de migrantes e imigrantes que chega a cada ano. Esse planejamento diz respeito às demandas econômicas, espaciais e sociais. Atrelado ao êxodo das grandes e médias cidades, não só do estado mas também dos estados vizinhos, advém à necessidade de emprego, moradia, assistência médica e educação para essa população, condições essas ainda precárias e ineficientes.

Segundo Câmara (2001), se tem na caracterização do litoral de Santa Catarina algumas observações que são pertinentes para o momento. Uma delas está nas fases correspondentes à ocupação do litoral com função turística. Para tanto, esse autor fez uso do modelo de Gormsen²⁷, Coriolano(1998) apud Câmara(2001, p. 101)

[...] A primeira fase de ocupação turística é chamada frente pioneira. Os descobridores são verdadeiros pioneiros que percorrem caminhos difíceis e se acomodam em alojamentos modestos. A segunda fase é a de investimentos. Quando as interações entre uma demanda crescente em parte nacional, e as iniciativas privadas levam a pequenos e médios investidores particulares, locais e estrangeiros e acarretam a construção e a ampliação progressiva de hotéis de baixa e média categoria, ao mesmo tempo de algumas residências secundárias. A terceira fase é de investimentos em grandes projetos com base em iniciativas provenientes do estado [...]

²⁷ Este modelo foi utilizado por Coriolano (1998) em estudo realizado no litoral cearense em correspondência ao já aplicado no litoral mexicano, quanto ao processo de inserção do turismo no seu litoral

Aplicando o modelo de Gormsen à realidade do litoral catarinense, observa-se uma certa similitude de comportamento na ocupação espacial.

Observa Câmara (2001) que o processo se assemelha em muitos pontos e que as divergências estão relacionadas à acessibilidade aos balneários. Enquanto na porção sul do litoral de Santa Catarina a BR 101 encontra-se em fase de duplicação, com acesso a algumas praias ainda não são pavimentadas, com carência de infra-estrutura básica e precariedades nos serviços e no comércio. O padrão das construções ainda está, na sua grande maioria, horizontalizado, sendo que a verticalização está mais presente apenas em algumas cidades como é o caso de Laguna, na Praia do Mar Grosso. A maior parte dos turistas que freqüentam os espaços praianos do sul do estado, tem sua origem da região planáltica e oeste do estado, também do Rio Grande do Sul e um pequeno número de estrangeiros. É pertinente considerar que a precariedade de infra-estrutura, somada à dificuldade de acesso, inibiu durante muito tempo, o interesse de grupos que investissem no setor turístico.

Comparativamente com a porção norte do litoral tem-se a duplicação da BR 101, facilitando o acesso às praias, uma infra-estrutura, comparativamente com o litoral sul do estado, mais consolidada e com serviços eficientes e com um nível de qualidade que procura ser referência. Essas condições servem como chamariz aos turistas, que tornam a porção norte mais dinâmica economicamente.

Os destaques na recepção de turistas estão localizados em Balneário Camboriú e Florianópolis, conforme dado da SANTUR²⁸ (2001), onde, dos 2.763.185 turistas presentes no Estado, 767.636 se fixaram em Balneário Camboriú e 552.888 em Florianópolis. A Cidade de Itapema, até então ocupava a terceira posição e, neste mesmo ano registrou 134.804 visitantes, perdendo para

²⁸ SANTUR: empresa de economia mista criada em 28 de junho de 1977, que tem como objetivo o fomento e a divulgação da política estadual do turismo, encontrando-se vinculada à Secretaria de Estado da Organização do Lazer.

Laguna que passa a ocupar a terceira posição, lembrando que este município localiza-se na porção sul do litoral.

Além de Câmara (2001), também Pereira (2003) aborda a questão da visita dos turistas que vem ocorrendo ao litoral do Estado de Santa Catarina. Acrescentam que um dos elementos que serve de atração turística, além do quadro geográfico, é a diversidade étnica a partir dos diferentes fluxos de colonizadores, são as festas típicas promovidas pelos descendentes dos colonizadores, que além de resgatar suas hábitos culturais, servem de atração para visitantes.

Pereira (2003) atribui à BR 101²⁹, rodovia federal, cujo traçado acompanha a linha da costa brasileira no sentido norte-sul, como um dos principais fatores que contribuíram no processo de urbanização dos municípios litorâneos. Quando se transita pela BR 101, é possível observar as belezas naturais da costa catarinense. Acrescenta ainda,

[...] A atração pela orla marítima iniciou-se nos primeiros anos do século passado, estimulando a construção de residências secundárias para famílias que residiam nas áreas coloniais localizadas próximas à faixa litorânea. Assim, por exemplo, na praia de Cabeçudas, situada junto a foz do rio Itajaí-Açu, as primeiras casas de veraneio surgiram em princípios do século XX, sendo que a construção do primeiro hotel (Hotel Herbst) data de 1911. Antes, porém, nos idos de 1905, João Bauer, industrial e comerciante de Brusque, após patrocinar a abertura da estrada Itajaí-Cabeçudas, ali construiu sua moradia de veraneio, logo seguido por outras famílias de Brusque, Itajaí, Blumenau [...]. (Pereira, 2003 p. 116/117)

Avançando temporalmente com a nova etapa do desenvolvimento capitalista em meados do século passado. Caracteriza-se esse período com um crescimento contínuo de fluxo dos veranistas para a região, promovendo o

²⁹ A inauguração da BR 101, iniciada em 1953 e concluída em 1971, representa um marco de integração rodoviário do Estado de Santa Catarina, deixando a vista o cenário praiano e tornou-se o caminho de um número crescente de veículos nacionais e estrangeiros que chegam ao litoral para veranear.

surgimento de estabelecimentos comerciais e serviços, assim como, dando continuidade à construção de moradias secundárias. Essas moradias, no geral, ocupavam terrenos amplos e eram bastante destoantes quando comparadas às moradias da população local, revelando assim, a presença de uma classe social distinta daquela a que pertenciam os moradores das comunidades locais (Pereira, 2003 p. 117).

Pereira (2003) ainda argumenta que atualmente é visível a desigualdade territorial na orla catarinense. Essa diferença não resulta somente da diversidade geográfica, mas também como argumenta Câmara (2001), no volume da movimentação turística, assim como nas diferentes temporalidades em que se intensifica o fluxo turístico. Tanto Pereira como Câmara afirma que os locais mais procurados tendem a repetir o mesmo modelo turístico caracterizado por um intenso processo de urbanização e por grandes impactos sócio-ambientais. Entre os municípios citados pelos dois autores estão Balneário Camboriú e Itapema que vêm se sobressaindo como pólos receptores de turistas e um acelerado processo de urbanização, com conseqüente processo de verticalização de sua orla marítima em função dos crescentes fluxos de veranistas. Na porção central do litoral, Florianópolis, que além de suas funções político-administrativa do Estado também inseri-se no conjunto dos pólos turísticos e, no litoral sul do Estado, se destaca Laguna, que além de ser um importante núcleo comercial e cidade histórica preservando seu patrimônio arquitetônico, atrai um significativo fluxo turístico

Tabela 2 – Movimento Estimado de Turistas em Santa Catarina – 2002 a 2006

Origem	2002	2003	2004	2005	2006
Nacionais	2.001.034	2.114.133	2.712.139	2.570.651	2.937.561
Estrangeiros	158.511	198.712	246.914	202.211	211.782
Total	2.159.545	2.312.845	2.959.053	2.772.862	3.149.343

Fonte: SANTUR/ Gerencia de Planejamento – 2006

Analisando a tabela 2, observa-se que o número de estrangeiros que veraneiam em Santa Catarina, mesmo com algumas oscilações, apresentou-se contínuo. Grande parte desses estrangeiros é representada pelos argentinos que no período de 2002, atravessaram uma grande crise cambial. Em linhas gerais, mesmo apresentando alguns momentos de recuo, o turista brasileiro sempre esteve presente no litoral catarinense.

Inicialmente, no litoral catarinense, percebia-se mais efetivamente a presença de turistas provenientes do Estado do Rio Grande do Sul e, mais recentemente, a presença de paulistas, mato-grossenses e paranaenses vem se destacando, em especial nas praias localizadas entre Balneário Camboriú e Bombinhas.

Em matéria publicada pelo jornal “A Notícia” de 01 de setembro de 2004, anunciou-se a formação de um “novo fenômeno”, a litoralização catarinense. A reportagem destaca a expansão demográfica dos municípios litorâneos. Dos 20 municípios com maior crescimento no estado, 16 deles estão nas proximidades da orla marítima, sendo alvos de migrantes de origem, na sua maioria, das regiões do extremo-oeste do estado e do planalto Serrano.

Além do “fenômeno da litoralização”, também a matéria destaca dados obtidos da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente do Estado que diagnosticou a evolução do IDH nos últimos 30 anos (1970 até 2000). Constatou-se que dos 20 municípios com os maiores índices de crescimento, 15 pertencem ao litoral do Estado. Itapema é o município que registrou maior crescimento, com 168% em 2000 comparando-se com 1970; ainda Balneário Camboriú apresenta o índice mais alto, seguido pela capital do Estado, Florianópolis. Esses índices contrapõem os registrados nos municípios localizados no Extremo Oeste, Planalto Serrano e Região do Contestado, onde se registrou os mais baixos índices de IDH. (anexo 1)

Esses índices servem de estímulo ao processo migratório que vem ocorrendo na região. É necessário enfatizar que esses índices se alteram a medida que novas demandas surgem em atendimento a essa leva de migrantes,

em especial daqueles que vem em busca de emprego, tornando-se piores que os anteriores. O espaço litorâneo de Santa Catarina se reorganiza frente aos interesses capitalistas, transformando áreas de uso coletivo em espaços seletivos, restando à uma parcela desses migrantes, a fixação em áreas mais carentes e pouco abastecidos de infra-estrutura.

Os dados do IDH referentes ao Município de Itapema, o classificam com o maior índice do estado, assim como o de maior crescimento demográfico . É possível diante destes dados estabelecer uma relação de processo, ou seja, a busca de uma melhor qualidade de vida, ou até mesmo colocação no mercado de trabalho, vem fazendo do município um pólo de convergência de migração e imigração³⁰.

Diante do exposto, as atenções canalizam-se para a Cidade de Itapema onde se localiza a área de estudo e análise.

Os bairros Andorinha e Meia Praia, são diferenciados dos outros bairros que compõem a cidade de Itapema devido sua dinâmica sócio-econômica e espacial. Mas, para que se possa entender essa dinâmica se faz necessário, inicialmente, o estudo com o município como um todo, apresentando sua formação sócio-espacial e os aspectos relevantes desta formação que contribuíram para a compreensão da atualidade, identificando os fatores endógenos e exógenos responsáveis pelas transformações ocorridas nas últimas décadas e a partir de então, focalizar a área de estudo.

³⁰ Esses imigrantes são representados, em especial, pelos argentinos e paraguaios, conforme informação da secretaria de turismo do Município de Itapema.

2.4. – ITAPEMA: O LUGAR, PECULIARIDADES DO SÍTIO E (RE)ARRANJO SÓCIO-AMBIENTAIS

Município pertencente ao litoral centro-norte de Santa Catarina, Itapema apresenta uma área territorial total de 92 km², sendo que 33,4 km² constituído por montanhas antigas, identificadas como serra Geral e do Mar, e 58,6 km² representado pela planície litorânea. Situa-se, geograficamente, entre as coordenadas de 27^o05'20" S 48^o54'05" O, na micro-região Foz do Rio Itajaí-Açu. Seu relevo é representado pela planície costeira, caracterizada por ser mais estreita quando comparada às áreas litorâneas do norte e do sul do estado. Segundo Horn (2003 p.86) este estreitamento é decorrente da presença “dos maciços rochosos das terras altas que praticamente afloram junto a linha da costa”, mesmo nestas condições, a planície apresenta-se como um condicionante para o desenvolvimento da urbanização. Esse ambiente costeiro possui fragilidade que impõe a conciliação entre a ação antrópica e o próprio meio natural, pois sua degradação certamente resultará na decadência da economia local e na diminuição dos atrativos turísticos presentes em suas paisagens.

A Geomorfologia do município é formada por terrenos cristalinos, que constituem as montanhas e as pequenas elevações que caracterizam seu relevo. Estende-se por duas pontas de serra que formam um arco que nas extremidades avançando até o mar, apresentando-se os costões ou promotórios, onde a erosão marinha, provoca a formação de rochas que se agrupam e se acomodam na base da encosta. Segundo Almeida (2000)³¹ apud Oliveira (2001)³² ao longo da evolução geológica ocorreram diferentes períodos glaciais que atingiram a região, alterando o nível do mar e provocando inundações em áreas de depressões. Em consequência do recuo do mar, resultou em áreas de terraços, que são perceptíveis em dois níveis além da presença da planície costeira. Nesses terraços

³¹ Professora de Geografia Neide de Almeida residente no município no ano da produção da pesquisa, e professora da rede municipal. Essas informações foram cedidas ao projeto “ O turismo e a dinâmica sócio-espacial do Município de Itapema nas três últimas décadas” , no ano 2000.

³² OLIVEIRA,, Rachel Aparecida: **Desenvolvimento Turístico e Transformações Sócio-espaciais : Caso de Itapema/SC, artigo baseado na dissertação de mestrado em Turismo e Hotelaria da Universidade do Vale do Itajaí (UNIVALI) em 2001 .**

cultivava-se a mandioca e nas encostas praticava-se o cultivo do café. O limite do primeiro terraço corresponde hoje, a Avenida Nereu Ramos, principal avenida do Município de Itapema e, o limite entre o segundo e terceiro, corresponde ao traçado da BR 101, que corta o município no sentido norte-sul.

A orla marítima de Itapema se estende por 14,28 km, e quase toda extensão, propícia para a prática do turismo de massa, exceto nos bairros Canto da Praia com a configuração de rochedos e Ilhota que se tornou propriedade privada, pertencente ao Hotel Plaza Resort. Sua formação vegetal é identificada pela presença de manguezais que contornam os rios que meandram o município, como é o caso do rio Perequê e floresta Atlântica de Encosta, estando quase toda dizimada diante do avanço da urbanização.

Situada entre dois grandes pólos turísticos (Balneário Camboriú a 14 km a norte e Florianópolis a 60 km, a sul) vem se destacando como uma área promissora para a indústria da construção civil, assim como pólo turístico praiano. A figura 3 situa o Município de Itapema na orla marítima de Santa Catarina.

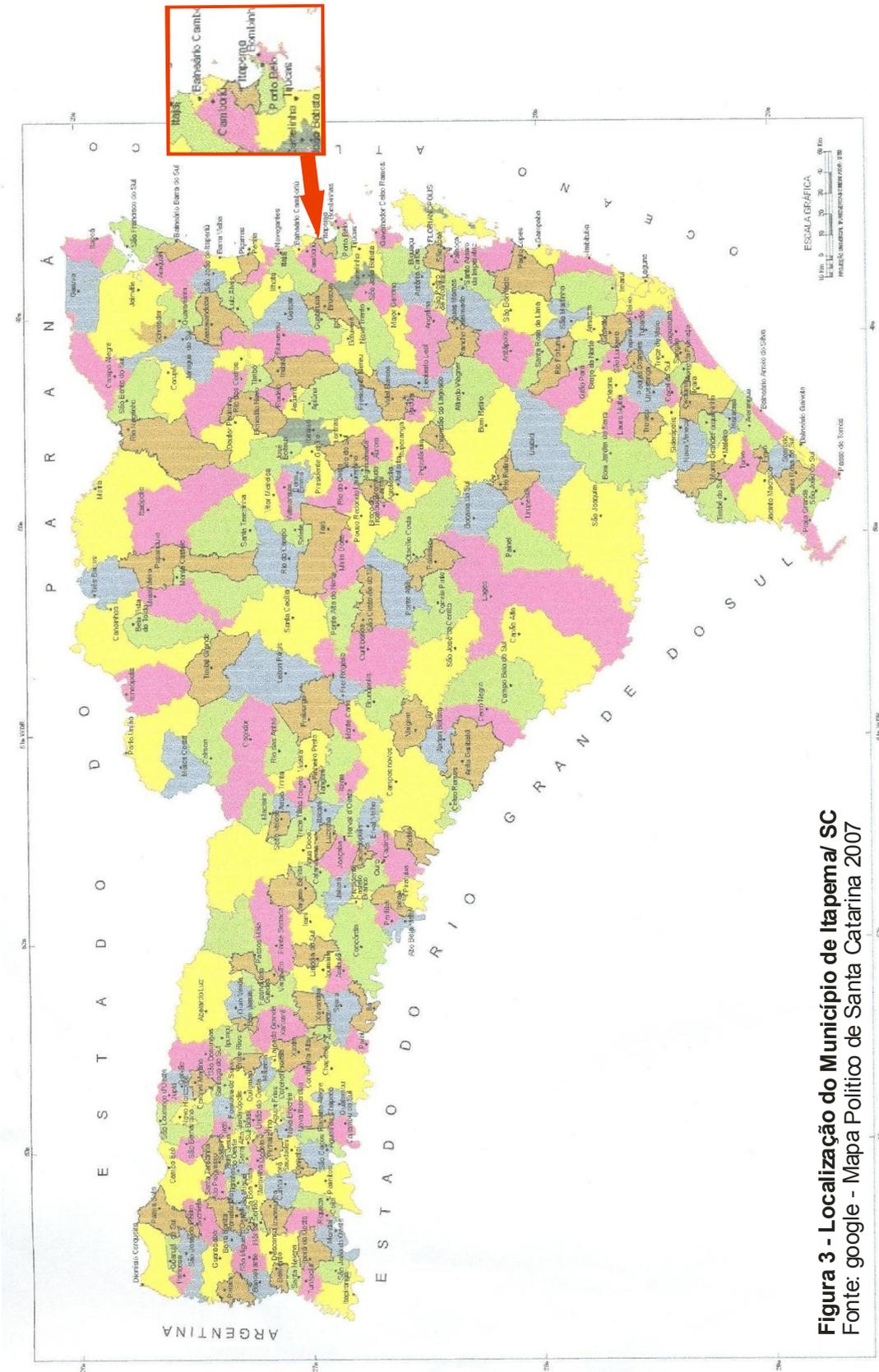


Figura 3 - Localização do Município de Itapema/ SC
Fonte: google - Mapa Político de Santa Catarina 2007

A cidade é dividida em 15 bairros, contando com a área rural montanhosa representada pela Serra do Mar e Serra Geral. Para efeitos administrativos, esses bairros são distribuídos em 3 zonas que coincidem com as características morfológicas do relevo: Zona 1, limitada pela faixa de praia e pelas Avenidas Celso Ramos e Nereu Ramos que, na realidade, a Nereu Ramos e continuidade da Celso Ramos; a Zona 2 limita-se com as Avenidas Celso Ramos e Nereu Ramos e a Rodovia Federal BR 101; Zona 3 estende-se da BR 101 até a zona rural do Município de Itapema.

A área de estudo localiza-se nos bairros Meia Praia e Andorinha, compondo parte das zonas 1 e 2 respectivamente.

Em análise da orla marítima da cidade de Itapema, percebe-se uma tendência marcante à urbanização. Com vasta extensão (14,28 km) se expressa significativamente a densidade populacional, assim como sua ocupação com a construção de moradias. Essas condicionantes acabaram gerando uma ocupação desordenada da área, assim como, profundas alterações locais, em decorrência das novas estruturas e equipamentos urbanos implantados em áreas de antigos mangues, o que causou a descaracterização da natureza local (Oliveira 2001, p. 5).

Existe uma diferença provável entre a ação da construção civil e a construção de edifícios nas diferentes zonas que compõem o município. Enquanto nas Zonas 1 e 2 há um acelerado processo de verticalização gerando o adensamento imobiliário, a Zona 3 é caracterizada pelas construções predominantemente horizontalizadas. Tal fato leva à constatação que deveria ter ocorrido uma inversão na ocupação especial, ou seja, se a verticalização acontecesse na Zona 3 haveria a preservação, pelo menos em parte, da paisagem da orla mas, está lógica não é coerente diante da mercantilização da vista da praia, que acaba se tornando uma mercadoria altamente valorizada, o que tem feito crescer a especulação imobiliária.

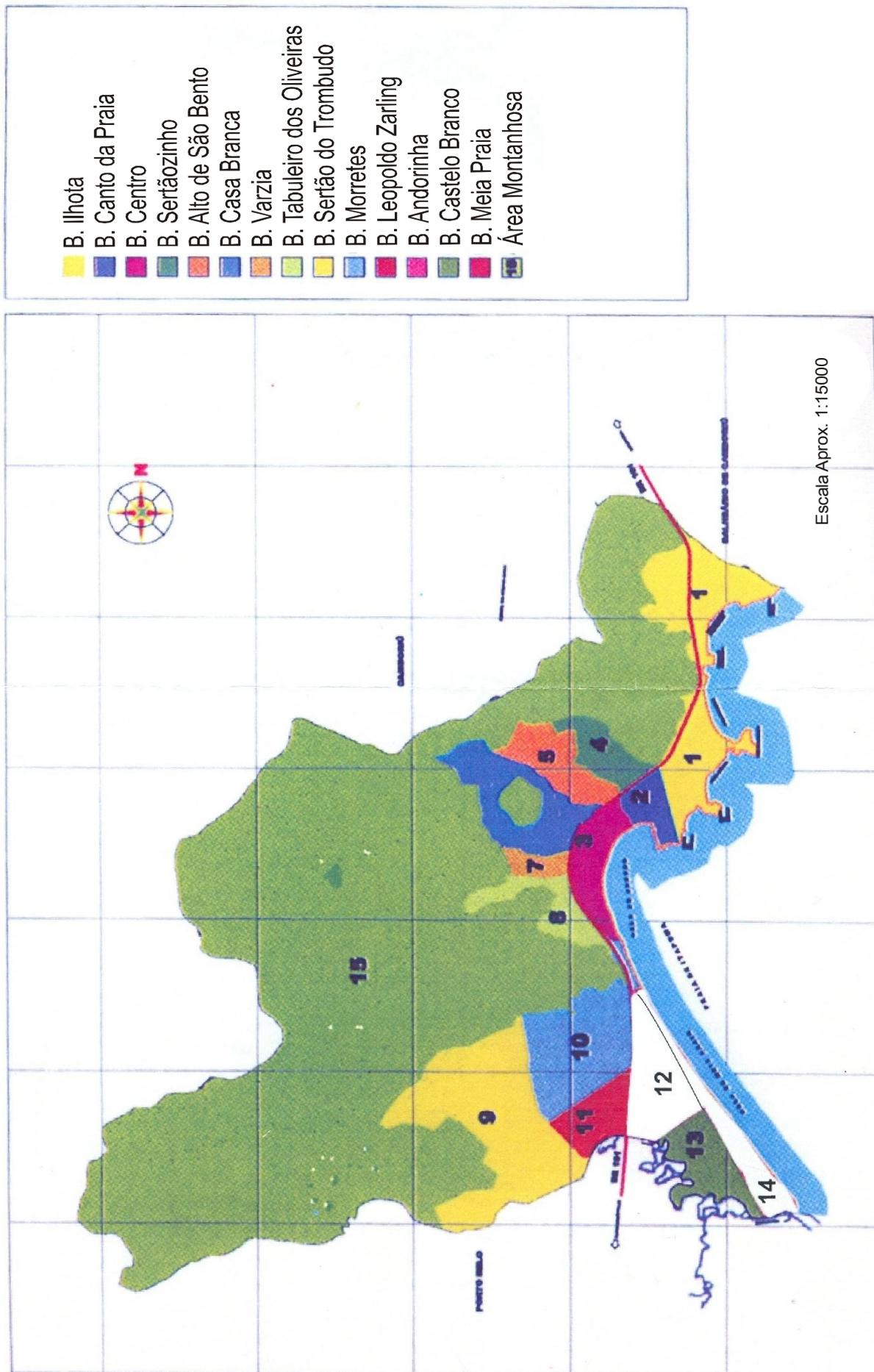


Figura 4 - Distribuição dos Bairros em Itapema/SC
 Fonte: Prefeitura Municipal de Itapema/SC

Na figura 4, a área objeto de estudo é representada pelos números 12 Andorinha e 14, Meia Praia. Esses dois bairros, em comparativo com os demais, são os que apresentam o maior número de construções, em especial de edifícios, assim como os que abrigam, também em maior número, o comércio, instituições financeiras, alternativas de lazer, assim como o número de imóveis para negociações.

A atividade turística apresenta-se como um dos elementos promotores pela atividade da construção civil, tanto que atualmente se coloca na posição de segundo pólo regional no setor perdendo somente para Balneário Camboriú, segundo informações da Associação dos Municípios da Foz do Rio Itajaí-Açu. Com a duplicação da BR 101 da região norte a centro-norte do litoral de Santa Catarina e a abertura do túnel do Borro do Boi, entre Itapema e Balneário Camboriú, no ano de 2001 o crescimento demográfico se acentuou, acarretando um novo surto da construção civil.

Na figura 5³³ pode-se ver como se encontra a disposição do relevo no Município de Itapema. Observa-se a existência de duas paisagens descontínuas: ao norte da figura temos a localização do centro histórico do município e a urbanização limitada, em especial, pela presença de encosta e, seguindo em direção sul da Cidade de Itapema, tem-se a expansão urbana na orla marítima, assim como, para o interior, sendo que esse processo é facilitado devido a extensão da planície, permitindo também a prática agrícola e pecuária em menor escala.

³³ Os ícones presentes na figura 5 representam fotos que foram retiradas de pontos específicos da cidade por parte de particulares.

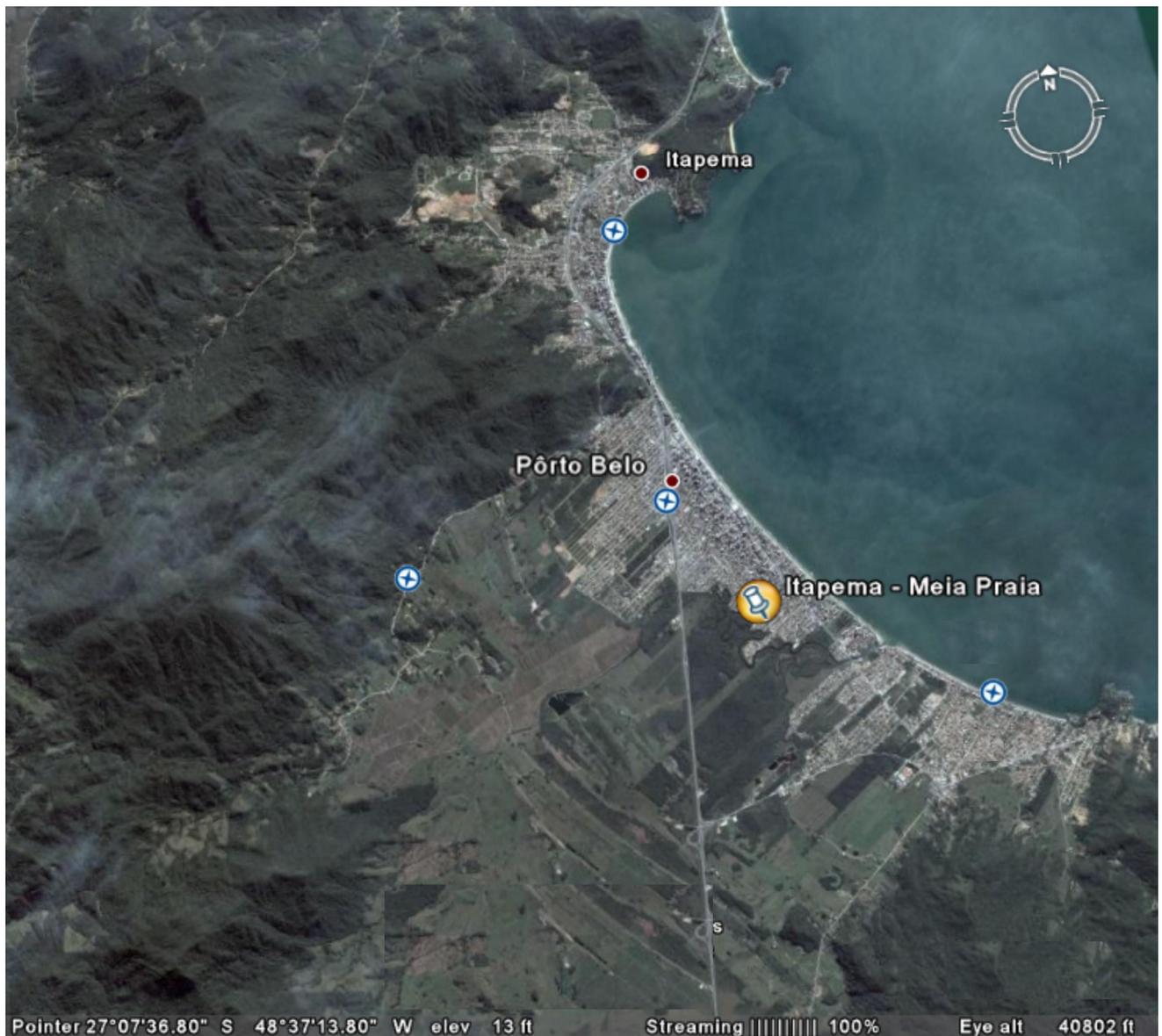


Figura 5: Configuração do Relevo do Município de Itapema

Fonte: A partir da imagem de satélite copiada do programa Google Earth – 2007

A figura 6 evidencia um exemplo da falta de planejamento ou de negligência por parte das construtoras quanto ao uso do solo em áreas próximas à orla. O que se observa é uma inclinação da construção de aproximadamente 12 cm. Os fatores responsáveis por essa situação são, segundo observações do engenheiro civil Isamar Sollat (2005)³⁴, da Secretaria de Planejamento de Itapema, supõe que essa situação procede-se duas origens: “o defeito pode ter sido provocado por um rebaixamento do lençol freático, como por uma falha estrutural”.

Essa situação não é única e, conforme será detalhada no capítulo referente aos bairros Andorinha e Meia Praia, outras mais serão identificadas.



Figura 6 – Prédio Inclinado construído frente à orla marítima de Itapema (anexo 2)

Fonte: Jornal de Santa Catarina – dia 14 de março de 2005

³⁴ Em manchete exibida pelo Jornal de Santa Catarina, do dia 14 de março de 2005, dois prédios (figura 8) construídos na orla de Itapema estão sob interdição pelo Corpo de Bombeiros e pela prefeitura local.

3. - A URBANIZAÇÃO EM ITAPEMA/SC: ESTUDO DE CASO – BAIROS ANDORINHA E MEIA PRAIA

3.1. – ANTECEDENTES: TRAJETÓRIA E PROCESSO DE ADENSAMENTO E VERTICALIZAÇÃO

Para entender as transformações ocorridas na organização do espaço do Município de Itapema, se faz necessário considerar os aspectos físicos, sua influência no modo de vida das pessoas e seus reflexos na ocupação do espaço, ao longo da história vivida pelos habitantes dessa localidade.

A trajetória histórica de Itapema carrega consigo as transformações de cunho econômico e social ocorrido, em especial, a partir da década de 1980, quando a aceleração dos fluxos turísticos, que instigaram a especulação imobiliária intensa, colocando o município em destaque no cenário catarinense. Tanto a manutenção, mesmo em menor escala, das atividades econômicas tradicionais representados pela pesca e agricultura, como as novas características da economia do município, decorrem da expansão turística, que se expressa no espaço, definindo formas distintas de uso e ocupação do território.

Entrelaçando as formas herdadas do passado que representam determinadas funções no presente, com as tendências e perspectivas para o futuro, temos a complexidade dos espaços urbanos. Mesmo centralizado em um lugar específico, a cidade de Itapema, o trabalho procura interpreta-la num contexto mais amplo (estadual e regional – porção do litoral catarinense) – identificando os fatores exógenos e endógenos responsáveis pelas transformações vividas nas últimas décadas.

O Município de Itapema caracterizou-se, inicialmente, pela ocupação de povoadores açorianos que vieram para o sul do Brasil a partir de meados do século XVII. A ocupação da área que, no decorrer da história de ocupação se efetivaria em Itapema, tem seu início a partir da baía de Porto Belo, no decorrer do século XVIII e XIX.

Distante mais de 8.000 km de Santa Catarina, os açorianos que emigraram para o Brasil em meados do século XVIII (entre 1748-1756) têm suas origens das ilhas Terceira, São Jorge, Pico, Faial, Graciosa e São Miguel. Os açorianos já alocados nas comunidades de São Miguel e Santo Antonio foram os responsáveis pelo povoamento da baía de Porto Belo, onde ajudaram a fundar a freguesia de Porto Belo em 18/12/1824, depois transformada em vila em 13/10/1832. Os descendentes desses imigrantes, no início do século XIX povoaram a região de Itapema, dando em 30/12/1914, a Itapema sua primeira estrutura administrativa, com a criação de seu Distrito Policial. (Farias, 1999)³⁵

Os açorianos continuaram nos anos posteriores a sua vinda, sua tarefa povoadora, expandindo-se para além da fronteira estadual. O terreno de suas moradias obedeciam ao modelo açoriano do litoral, ou seja, em forma de “espinha de peixe” onde em perpendicular à uma via central , se estendiam, originando um área retangular. Essa área, com os casamentos dos filhos, ia se subdividindo, organizando a família no interior desta área estreita e comprida.

Uma das conseqüências desta forma de organizar o espaço estava no acesso que era dificultado pela presença seguida dos terrenos, sem vias de circulação entre eles, havendo a necessidade de um longo percurso, caso houvesse a necessidade de deslocamento para o “outro lado”.

Segundo Farias (1999), em 1852, admitia-se que já moravam em áreas do atual município de Itapema cerca de 980 descendentes portugueses e açorianos. Esse dado refere-se ao número de 51 engenhos de farinha de mandioca e de açúcar existente. Era muito comum as famílias possuírem os dois tipos de engenhos. Considerando que, no litoral catarinense, a cada 3,5 famílias correspondia a um engenho e que cada família era formada por uma média de sete pessoas, chega-se a este número aproximado.

³⁵ FARIAS, Vilson Francisco: A ocupação populacional da baía de Porto Belo in **Itapema: Natureza, História, Cultura** Ed. Do autor / 1999 - Itapema/SC p. 63 a 70

A primeira denominação de Itapema foi Vila de Santo Antônio de Lisboa ou Tapera, termo que estava relacionado ao modelo de suas moradias. Sua economia baseava-se na subsistência, sendo a pesca no litoral, além do plantio da mandioca e a produção de farinha, aliados a outros produtos como milho, feijão, café, arroz e melancia.

O crescimento demográfico até meados do século XIX foi lento. A partir do fim deste mesmo século, recebe imigrantes de origem alemã, italiana e espanhola que logo acabam mesclando-se à população de origem açoriana. Esses outros povos exercem pouca influência cultural local, visto que as festividades, como a festa da padroeira – Nossa Senhora dos Navegantes – além das brincadeiras, como a Farra do Boi, Boi-de-Mamão e cantorias do Terno-de-Reis e festas do Divino foram trazidas e mantidos pelos açorianos

O processo histórico de formação do município de Itapema, emerge-se em um contexto regional, no qual o município, juntamente com outros litorâneos do sul, vivenciavam o processo de ocupação que garantisse à coroa Portuguesa o domínio destas terras e da formação de algumas atividades econômicas, como foi o caso da baleia que a beneficiasse, assim como, as classes dominantes portuguesas.

Aplicando a categoria de análise baseada na formação sócio-espacial, de Santos (1982 p. 11 e 12), pode-se iniciar a abordagem tratando-se da gênese da formação do Município de Itapema e definir o processo histórico responsável por sua forma atual, ou seja, a materialidade concreta expressa no espaço.

[...] Não é a sociedade em geral que o conceito de F.E.S. se refere, mas a uma sociedade dada...Seu papel é justamente permitir a determinação específica (para um modo de produção definido) das variações da existência histórica determinada...Isso significa que não há uma 'sociedade em geral', mas uma sociedade existe sempre sob um invólucro histórico determinado. Cada sociedade veste a roupa de seu tempo. [...]

A partir de então, percebe-se que a dinâmica de um determinado espaço geográfico, precisa ser compreendida à luz dos processos sociais que o construíram e o constroem, inseridos nas características naturais que ofereceram a base de seu desenvolvimento econômico e social.

As condições climáticas, conforme já mencionado , contribuem no processo de colonização que é caracterizado por ser de povoamento. Pereira (1998 p.92) contribui, dizendo que:

[...] nas colônias de povoamento, a produção se processa mais em razão do próprio consumo interno da colônia. Há o predomínio das pequenas propriedades, com uma diversificada economia de subsistência. Seu mercado é inicialmente interno, mas logo também, intercolonial, devido às poucas condições de desenvolver um alto nível de produtividade e de renda, até que se lhes abrissem mercados externos que, ao se abrirem, são de natureza essencialmente diversa do mercado externo comum às demais colônias [...].

A evolução político-administrativa do Município de Itapema segue passos bastante comuns àqueles municípios não planejados, passados por fases hierárquicas de importância sócio-econômica, até atingir a atual condição, ou seja, as pessoas de maior influência econômica acabam assumindo também cargos políticos representativos.

A primeira fase do município se estendeu, segundo Farias (1999 p. 83), do período em que era qualificado como arraial até 1915. A condição de arraial ³⁶ não tinha nenhum prestígio político-administrativo, ficando subordinado à sede da freguesia a qual pertencia, representada nesse momento por Porto Belo. A sede do arraial, conhecido como Vila de Santo Antônio de Lisboa ou Tapera , localizava-se no bairro hoje identificado como Canto da Praia, bairro esse que ainda hoje abriga a maioria dos descendentes dos primeiros povoadores do município, carregando consigo as tradições locais.

³⁶ O termo arraial, segundo Farias, (1999) refere-se a um agrupamento maior de famílias em torno de um núcleo, onde há a presença de uma capela, uma venda e outros equipamentos.

Ainda Farias (1999) explica que a primeira referência à existência da Tapera é de 1804, feita na planta hidrográfica da baía de Porto Belo elaborada pelo comandante da canhoneira Araguay, existente no Arquivo Nacional do Rio de Janeiro. No ano de 1832 identifica-se, através de um documento não especificado, o nome de José Antonio da Silva como residente na Tapera, tornando-se o morador mais antigo de que se conhece. (anexo 3)

Em 1852, registra-se informações econômicas sobre o atual município e área de mata de Camboriú. Esses dados declaram a existência de 51 engenhos de farinha de mandioca e 28 engenhos de açúcar e, uma população superior a 500 habitantes, consolidando populacionalmente o arraial da Tapera .

Conforme Farias (1999 p. 85) o arraial de Tapera estava subordinado à freguesia de Porto Belo que pertencia à vila de Tijucas desde 04/04/1859. Nessas condições hierárquicas, os documentos referentes à Itapema, estão hoje, nos arquivos históricos de Tijucas. Em 1890, registrou-se a existência da primeira escola pública da Tapera. (anexo 4)

No ano de 1912, o arraial da Tapera, a pedido de seus moradores, recebe uma nova denominação, passando então a chamar-se Itapema³⁷. Nos anos seguintes, com o aumento populacional em consonância com o aumento da importância econômica, Itapema foi elevada à categoria de distrito de paz (freguesia) em 2 de janeiro de 1915, através da Lei Municipal nº 28 da Câmara de Porto Belo, sendo seus primeiros juizes de paz eleitos em 14 de março de 1915. Os limites do distrito de paz de Itapema correspondentes foram documentados em 1948 e, pouca alteração sofreu em relação à área atual do município. (Farias/1999 p. 86) (anexo 5)

Na condição de distrito, novas vantagens e obrigações são pertinentes aos seus moradores, em especial, na escolha de sua representatividade política que passou a ser representada pelas pessoas mais influentes economicamente.

³⁷ O termo Itapema significa: Ita = pedra e Pema = pássaro, assim: pássaro na pedra.

Durante a fase de distrito, Itapema foi anexada ao Município de Camboriú, no período de 1923 a 1925. Com o crescimento populacional no transcorrer da primeira metade do século XX, assim como da importância econômica, Itapema insere-se dentro das condições de ser nomeada município, fato esse que efetivou-se em 13 de janeiro de 1962, através da resolução número 62 da Câmara Municipal de Porto Belo, de autoria dos vereadores, então moradores de Itapema, Olegário Bernardes e Ernesto Francisco Severino. No dia 31 de janeiro do mesmo ano, assume o primeiro prefeito eleito em Itapema, o Sr. Olegário Bernardes, que a partir de então seria a representação política de uma população inferior a 3.500 habitantes, número alcançado apenas no Censo de 1970. (Farias, 1999 p.89 e 94)

Nas primeiras décadas do século XX, mais precisamente por volta de 1920, o litoral centro-norte de Santa Catarina caracterizava-se por abrigar residências secundárias das famílias que residiam nas áreas coloniais do Vale do Itajaí. Sugere-se que essas residências marcaram o início do processo turístico que irá se instaurar em Itapema. Segundo Pereira (2003 p. 117)

[...] em Itapema, município vizinho de Balneário Camboriú, o industrial Edgar von Büettner, proprietário da indústria Têxtil Büettner, de Brusque, já vislumbrando um futuro promissor, foi adquirindo terras situadas à beira-mar a partir da década de 20. apenas uma compra realizada em 1935, o sr. Büettner comprou de 14 moradores nativos 55.530 m² de terras situadas na área localizada entre a orla marítima e a antiga estrada geral que ligava Camboriú a Tijucas. No inventário aberto por ocasião da morte de sua esposa, em 1936, constata-se que as duas filhas do casal herdaram da mãe o correspondente a 661.181 m², no então distrito de Itapema, que permite concluir que a família detinha a propriedade de 1.322.362 m², ou seja, 132,24 há na orla marítima de Itapema, já que todos os terrenos faziam frente para terras de marinha [...]

Esse tipo de aquisição tornou-se incomum no município, visto que o espaço se urbanizou em quase toda sua totalidade e a existência de terras urbanas para serem edificadas é escassa e as existentes, em especial, as localizadas nas proximidades da orla marítima, apresentam valores expressivos e muitas vezes

inacessíveis. Os consumidores dessas áreas são, na sua maioria, os proprietários da construção civil, que ao verticalizar esses terrenos garantem um retorno significativo de seus investimentos.

O processo de ocupação da orla, foi se multiplicando no decorrer dos anos, exibindo contrastes sociais entre as casas dos moradores locais, na maioria pescadores e, as casas de veraneio ou segunda residência, pertencente à classe social mais privilegiada.

As figuras 7, 8 e 9 identificam a realidade da ocupação da orla marítima de Itapema na década de 1960. É possível perceber a evolução na dinâmica do espaço. A preferência estava na ocupação da orla em detrimento às áreas mais interioranas.



Figura 7 – Vista parcial de Itapema na década de 1960, ainda pouco ocupada, mostrando exatamente parte da área de estudo, onde se localizaria, mais tarde, os bairros Andorinha e Meia Praia.

Fonte: Acervo da Imobiliária Savóia

A figura 7 mostra a BR 101 na parte superior e em paralelo, a futura Av. Nereu Ramos, na parte inferior da foto³⁸. A ocupação da orla do bairro Meia Praia era inexpressiva quando comparada com o bairro Canto da Praia (não focalizado na foto), o qual abrigava os pescadores e as famílias mais antigas do município.

As figuras 8 e 9 mostram o processo de ocupação da área sul da cidade até a década de 1960. Na figura 8, a Av. Nereu Ramos ainda encontrava-se sem seqüência viária no interior do município, sendo preciso desviar o caminho para a BR 101 para ter acesso novamente ao município. A figura 9 identifica a área sul do município, destacando os bairros Meia Praia que contorna a orla marítima. Seguido da orla marítima, tem-se, ao sul da figura 9 os bairros Andorinha e Castelo Branco. Meandrando a porção mais ao sul do município, tem-se o rio Perequê que é o divisor natural entre os municípios de Itapema e Porto Belo.



Figura 8 – Itapema da década de 1960

Fonte: acervo da família Nunes – 1999 apud Farias/1999

³⁸ Segundo o Sr. Onofre da Silva, morador a 51 anos no município, a abertura desta estrada efetivou-se por interesse do Estado pois facilitava o deslocamento de Porto Belo para a então Tapera, sendo assim, uma estrada inicialmente, estadual só repassada para o município no seu processo de emancipação política.



Figura 9 – Itapema – porção norte / década de 1960

Fonte: acervo da imobiliária Savóia.

A economia do município esteve ligada, até a década de 1960, à agropecuária de subsistência e à pesca artesanal. Para Oliveira (2001 p. 5) tem-se nas mudanças ou transformações de Itapema a lógica da produção do espaço que:

[...] faz-se a partir das determinações naturais e das relações sociais que acabam por deixar sua marca no espaço físico. o início do povoamento deu-se na localidade correspondente ao atual Centro de Itapema, enquanto que outra parte expressiva concentrava-se na extremidade norte da baía, no povoado denominado Canto da Praia, locais escolhidos pela possibilidade de atracamento das embarcações de pequeno porte sob a influência direta da atividade da atividade econômica que predominava na época – a pesca. Este núcleo inicial caracterizou-se por uma pequena produção mercantil de produtos agropecuários e pesqueiros, cujo excedente passa a ser comercializado. [...]

Dentre os aspectos exógenos que interferiram ou até mesmo acabaram promovendo as transformações sócio-espaciais de Itapema, destaca-se o turismo que é dinamizado a partir da efetivação da BR 101, em 1971 e a implantação de uma unidade do complexo hoteleiro da rede nacional de Hotéis Plaza, de origem do Rio Grande do Sul, também na década de 1970. Esses dois elementos aparecem como marcos iniciais para o novo comportamento sócio-espacial que afeta as condições locais.

Segundo Oliveira (2001, p. 7) investidores e especuladores da região centro-sul do país e até mesmo do exterior, olham o espaço litorâneo de Itapema como continuidade ao processo de crescimento do turismo já existente nos municípios vizinhos, como é o caso de Balneário Camboriú, exibindo uma expectativa de alta lucratividade.

Para Anjos (1996, p. 14), neste novo momento, os interesses externos “suplantam os locais, definindo uma produção de solo muito particular. O lugar é produzido por agentes de fora do lugar, especialmente especuladores imobiliários. O espaço passa de uma pacata vila de pescadores e agricultores, essencialmente agrários para uma área altamente urbanizada, em pouco menos de duas décadas”.

A tendência de Itapema tornar-se um pólo turismo vem se concretizando com a popularização do veraneio, provocando uma expressiva expansão da especulação imobiliária. Essa nova situação também acontece em outros municípios litorâneos do estado, como Piçarras e Barra Velha.

Diante desta transformação, novas redefinições são dadas ao espaço de Itapema, inicialmente a presença das residências secundárias, quando começam a surgir os primeiros veranistas que ocupavam a porção correspondente ao núcleo urbano, área residencial de grande parte da população nativa. Entre as repercussões negativas da presença desse tipo de residência está a ocupação de extensas áreas, a exemplo dos Bütner na década de 1920, também o acesso à praia e a falta de identidade com o lugar.

A construção civil inseri-se neste contexto devido a demanda de novas residências secundárias, gerando emprego e, renda para seus moradores que, lentamente trocam suas atividades mais tradicionais, como a pesca, para atuar na construção de casas e edifícios.

A partir dos anos de 1980, há um processo de aceleração na ocupação das áreas urbanas do município, pela atuação da indústria da construção civil. Essa nova realidade demandou ao poder público local a aprovação de lei identificada como disciplinadora dos espaços urbanizados de Itapema³⁹, em 1981, o qual fica dividido em 15 bairros, vigorando até os dias atuais

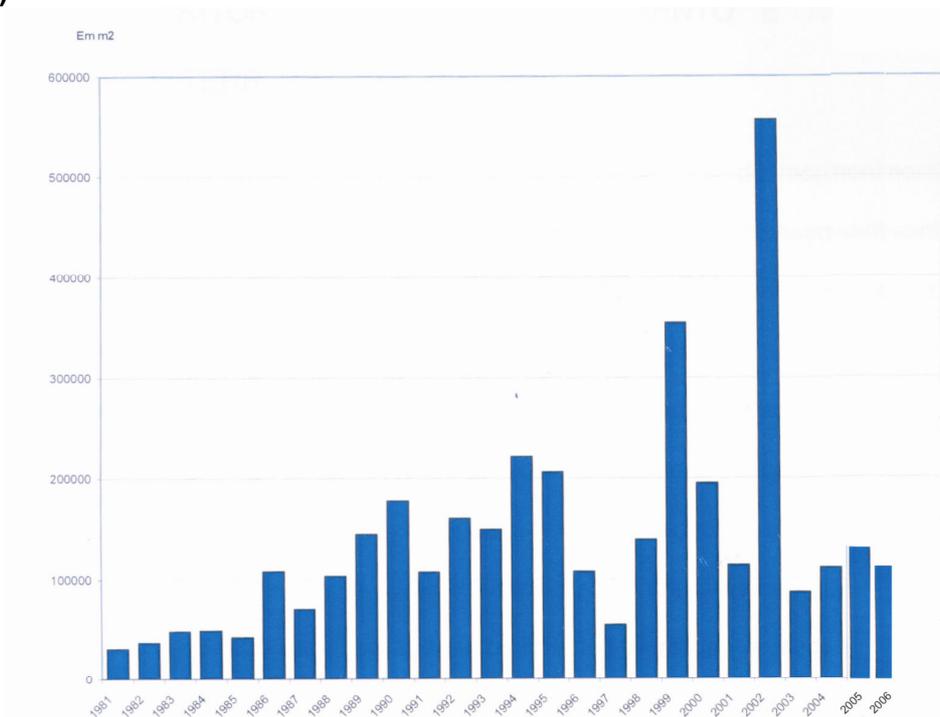
3.2. – CONJUNTURA ATUAL E SEUS REFLEXOS SÓCIO-ESPACIAIS

A partir da década de 1980, acontece um significativo crescimento no setor habitacional em nosso país, tendo a construção civil como um dos principais agentes ativos desse setor econômico. Em consonância ao que acontece em escala nacional, Itapema também apresenta uma expansão desse setor, resultando mudanças significativas na paisagem local, sem que os moradores participem do processo que acaba alterando sua realidade, que no ponto de vista físico, quer do ponto de vista sócio-econômico.

No gráfico 1, observa-se a evolução da liberação de alvarás para a construção em Itapema no período de 1981 a 2006. A demanda da construção civil, conforme apresenta-se no quadro, acompanhou as políticas econômicas presentes na história do Brasil mais recentemente.

³⁹ A lei n°. 20/81 do zoneamento urbano de Itapema estabelece os limites espaciais e a identificação dos bairros da cidade, não preocupando-se, inicialmente, com o uso do solo.

Gráfico 1 – Concessão de alvarás para a construção civil em Itapema (1981 a 2006)⁴⁰



Fonte: Secretaria de Planejamento Urbano da Prefeitura de Itapema/SC

Entre os anos de 1985 e 1986, existe um aumento de 158,11% na liberação de alvarás. Neste período encontrava-se em vigência o Plano Cruzado, durante o Governo de José Sarney⁴¹. Outro período de pico se registra no ano de 1990, quando assume o então presidente Fernando Collor de Mello, instituindo o plano de estabilização econômica, conhecido como Plano Collor, onde, entre as várias medidas adotadas, destacou-se o confisco por dezoito meses dos depósitos de conta corrente e poupança, sendo permitido o resgate de US\$ 1.200. Para outras aplicações financeiras, o resgate se limitava de 20 a 25% do valor total, desde que o aplicador tivesse assumido compromisso anterior as novas medidas estabelecidas.

⁴⁰ Os dados referentes ao ano de 2004 são parciais mas acredita-se que seguiram uma certa continuidade de comportamento, conforme informações da Secretaria de Planejamento Urbano de Itapema.

⁴¹ Conjunto de medidas para contenção de inflação por meio de decreto-lei n.º 2.283 de 27/02/1986.

Diante desta realidade, a desconfiança do mercado financeiro de acentuou e, grande parte dos investidores busca alternativas para aplicar seus recursos confiscados, elegendo, então aplicação em imóveis. Com essas iniciativas, o mercado imobiliário aquece-se e os investidores que aplicam nesse setor, conseguem burlar as medidas estipuladas, fechando contratos de compra e venda com datas retroativas, para desta forma conseguir o resgate dos recursos bloqueados. Isso explica o considerável aumento de investimento na construção civil ocorrido em Itapema (Oliveira: 2001 p. 9 e 10).

O Município de Itapema, neste contexto, identifica-se como uma área de futuro promissor aos interesses especulativos do capitalismo, onde suas terras, em especial a urbana, atraem investidores de áreas adjacentes, assim como de áreas longínquas. Farias (1999: p.68 e 69), afirma que esse momento é

[...] resultante da forte migração interna para a área, devido as perspectivas tanto de emprego como de investimentos. Homens de negócio, interessados no mercado imobiliário, de hotelaria e prestação de serviços somaram-se à mão-de-obra semi especializada ligada à construção civil e à prestação de serviços. De origens étnico-culturais e procedências diversas de Santa Catarina e de outros estados da Federação, esses novos moradores vieram basicamente do oeste e norte catarinense [...].

O ano de 1991, segundo Abramo (1997) é caracterizado por uma recessão profunda, com alto nível de desemprego e aumento da inflação, alcançando 20% de inflação ao mês. As conseqüências para a construção civil foram diretas e também atingiram Itapema, provocando uma queda de 65,02% de redução na liberação de alvarás, em relação ao ano anterior.

Em 1994, o crescimento da construção civil relaciona-se ao Plano de Ação Imediata (PAI), de maio de 1993, e ao Plano Real, de julho de 1994, elaborados, pelo Ministro da Fazenda Fernando Henrique Cardoso e sua equipe, cujo o objetivo principal era combater a inflação e ajustar as contas públicas. A inflação reduziu-se a 10%, reaquecendo os investimentos em imóveis.

Pedro Abramo (1997) enfatiza que:

[...] Com a crise desses sistemas (sistemas de financiamento) ao longo dos anos de 1980, verifica-se uma relativa introspecção das atividades dos capitais promotores e uma participação mais expressiva dos capitais financeiros nas operações de aquisição de terrenos urbanos isolados e posterior mudança de uso do solo. Isto é, a crise do sistema de poupança e crédito habitacional de moldes fordistas⁴², que nos países latino-americanos apresenta o perfil de um “universalismo truncado”, deu origem a uma flexibilização no mercado de financiamento habitacional em que os capitais financeiros adquiriram uma certa autonomia em relação aos capitais de promoção. Essa característica recente do mercado de terras se manifesta na emergência de grandes empreendimentos imobiliários onde a operação fundiária, apesar de alterar a estrutura dos preços relativos dos terrenos urbanos, está subordinada sobretudo a uma lógica de valorização comercial-financeira [...] (Abramo (1997 p. 186)

Registra-se, no ano de 2002, um aumento de 137,39% comparados a 1993, do número de alvarás para a construção liberados pela Prefeitura Municipal de Itapema.

Neste contexto, Itapema vai gradativamente, deixando de ser um município apenas de casas de veraneio mas, absorve também a condição de área de investimentos promissores para os setores imobiliário e da construção civil, que encontraram no município solo promissor para seus investimentos. Prova disso são os dados relativos à liberação de alvarás que acontecem de maneira expressiva no ano de 2002, onde no município havia interesses políticos entrelaçados com os poderes financeiros local. Neste período, afirma Silva (2006: p.2) o Município de Itapema não fazia qualquer tipo de planejamento e ação no que diz respeito a arrecadação de IPTU, pois em anos anteriores a 1990, a prefeitura não realizava vistoria in loco das edificações e propriedades dos contribuintes, sendo forçado no ano de 2002 a realizar um recadastramento urbano.

⁴²ABRAMO, Pedro: explica que os moldes fordistas acentavam-se em difundir o título de propriedade, reduzindo a concentração fundiária urbana. p. 181

No anos de 2003 a 2006, registra-se um recuo em relação ao ano de 2002 mas, há continuidade da dinâmica no setor da construção civil.

Lembrando que na condição de município praiano, adiciona-se ao desenvolvimento e crescimento do setor da construção civil, o aumento do contingente populacional. Em 20 anos (1980 a 2000) Itapema aumentou em 4 vezes sua população, destacando-se como um dos líderes na lista dos municípios com maior crescimento demográfico do estado:

[...] em 20 anos (1980-2000) a sua população aumentou 4 vezes – de 6.561 habitantes, em 1980 para 25.857, em 2000. Os números revelam por um lado, a influencia do desenvolvimento turístico, e por outro, também a decadência da pequena produção agrícola familiar, responsável por excessivos movimentos migratórios em Santa Catarina. Migrantes procedentes de municípios do interior e mesmo de outros estados buscam alternativa de emprego e renda. Uma parcela significativa dessa mão-de-obra é absorvida pela construção civil[...] (Pereira, 2003 p. 120)

A partir dos dados demográficos apresentados pelo IBGE no ano de 2000, ao Município de Itapema, resulta uma densidade demográfica de 560 hab./km², ocupando a segunda posição na micro-região do Vale do Itajaí, perdendo somente para Balneário Camboriú.

A população urbana de Itapema atinge o índice de 95,76% pelo Censo do IBGE, ano 2000. Tal dado caracteriza a mudança de comportamento de seus moradores que acabaram sendo absorvidos pelos setores secundários e terciários da economia, em especial, com a construção civil e o comércio varejista, respectivamente. (anexo 6)

Em períodos correspondentes às temporadas, nos meses de verão, a população flutuante atinge 150 mil pessoas. Conforme informações das imobiliárias, o interesse da maioria dos turistas é fixar-se temporariamente nos bairros Andorinha e Meia Praia, alegando-se a facilidade de acesso aos serviços, e a diversão noturna.

O processo de migração é acentuado. Os mapas elaborados pela Prefeitura Municipal, identificam a evolução histórica de ocupação da cidade em 4 períodos distintos: 1981-1985; 1986-1989; 1990-1993 e 1994-1997, assim como, áreas ocupadas sem licenciamento, ou seja, ocupações não legais⁴³.

Mesmo não se tendo uma atualização gráfica dos dados, observa-se, pela apresentação das figuras 10, 11, 12 e 13 que o adensamento populacional acontece nos bairros em estudo e também no bairro Centro e Castelo Branco. Esse último vem apresentando esse comportamento mais recentemente, a partir da expansão do núcleo urbano.

⁴³ Pelo fato de se adquirir as informações sobre o mapa da evolução histórica de ocupação da cidade de Itapema somente no ano de 2006, impossibilita a afirmação sobre o real motivo de sua confecção pois, foi elaborado na gestão anterior.

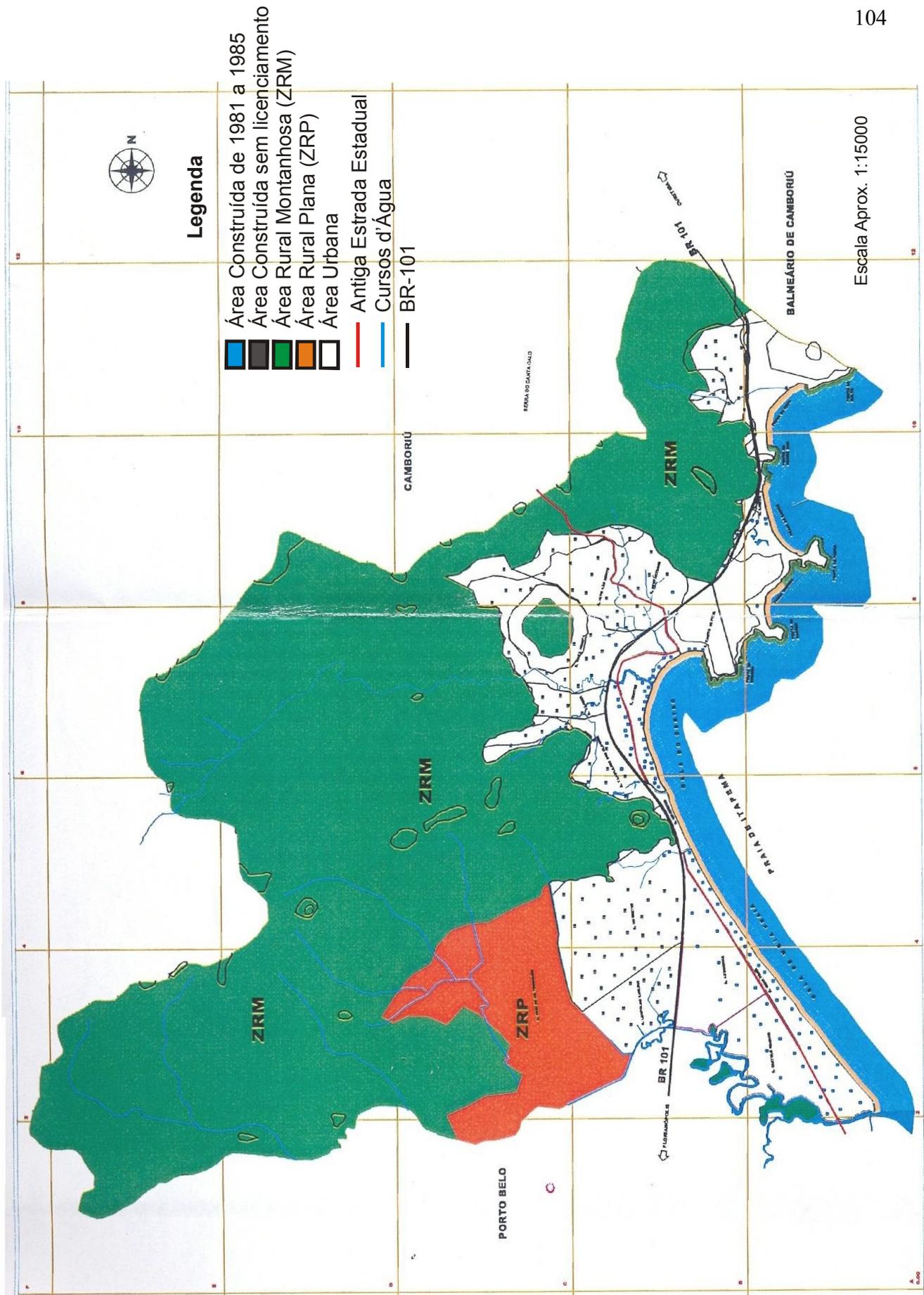


Figura 10 - Ocupação Histórica de Itapema/SC em 1981 a 1985
 Fonte: Prefeitura Municipal de Itapema/SC

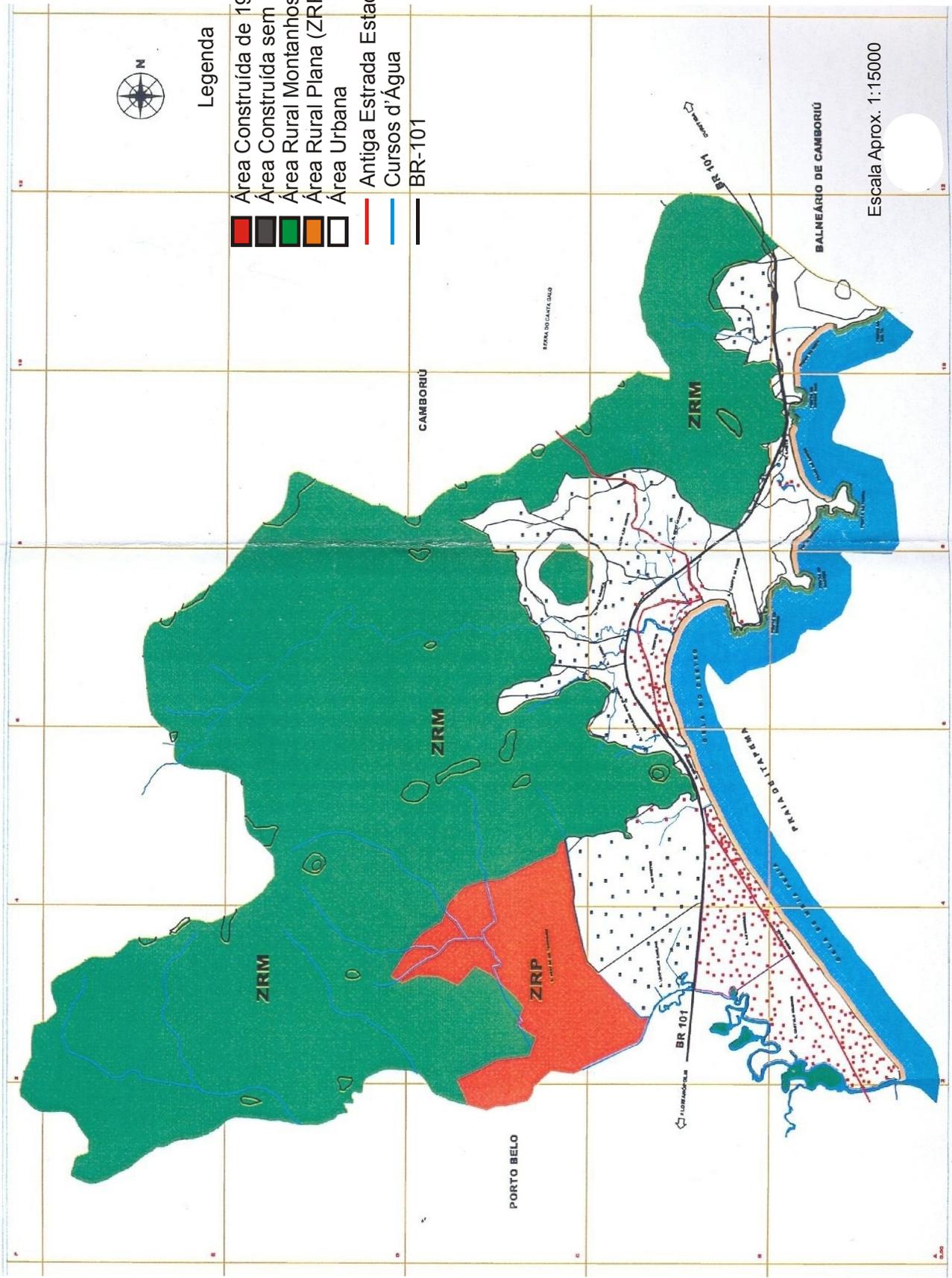


Figura 12 - Ocupação Histórica de Itapema/SC de 1990 a 1993
Fonte: Prefeitura Municipal de Itapema/SC

O primeiro período, 1981-1985 (figura 10) é descrito por uma ocupação bastante dispersa nos bairros Andorinha e Meia Praia mas, destaca-se a ocupação na orla, assim como, as margens da Avenida Nereu Ramos. Ainda a concentração populacional estava centrada nos bairros Centro e Canto da Praia, áreas essas que serviram de marco inicial no desenvolvimento do município. Nos bairros localizados na porção oeste da BR 101, a disposição da ocupação não obedece a um padrão de arruamento, caracterizando ocupação sem licenciamento.

O segundo período, 1986-1989 (figura 11) a evolução de ocupação se estende para o bairro Castelo Branco que faz divisa entre Andorinha e Meia Praia. Nesses, a ocupação se expande para vazios presentes no mapa anterior, assim como aumenta o número de ocupações. Essa situação também é percebida nos bairros Centro e Canto da Praia que ainda guardam o passado tradicional dos antigos moradores. Não se registra um aumento de ocupação nas áreas ocupadas sem licenciamento, repetindo a situação anterior.

No terceiro período, 1990-1993 (figura 12) a ocupação dos bairros Andorinha, Meia Praia e Castelo Branco, destoa-se quando comparados aos bairros Centro e Canto da Praia. A área passa agora a ser alvo de uma expansão mais efetiva da construção civil, que disputa espaços a beira mar e os localizados frente à avenida Nereu Ramos, que possam atender seus interesses econômicos. O bairro Castelo Branco diferencia-se dos outros dois no que se refere ao tipo de construção. Neste período havia o predomínio de moradias representadas por casas residenciais. Atualmente, de uma forma mais tímida, também tem sido um bairro alvo da construção de prédios . Esse descompasso temporal deve-se ao fato de estar localizado longe da dinâmica social e, como a cidade expandiu-se espacialmente, tornou-se também, atrativo para a construção civil.

Nos bairros localizados na margem oeste da BR 101, registra-se o início da legalização das ocupações nos bairros Morretes, Tabuleiro dos Oliveiras, Várzea, Casa Branca, Alto São Bento, Sertanzinho e Ilhota, ficando então, sem licenciamento as ocupações mais distantes. O único bairro que não apresentava

licenciamento no período foi o Leopoldo Zaring, onde ainda hoje se registra os piores índices sociais.

O último período, 1994-1997 (figura 13) é caracterizado pelo adensamento imobiliário e verticalização dos bairros Andorinha e Meia Praia. Ressalta-se que a verticalização também se acentuou no bairro Centro só que de maneira menos concentrada, menos densa como se observa-se na área em questão. O bairro Centro e as adjacências, é identificado como área residencial de maior concentração demográfica representada pela população fixa e como área de sossego e tranqüilidade, pois a movimentação noturna está presente nos bares e shopping center's dos bairros Meia Praia, andorinha e Castelo Branco.

Observa-se que o fato de Itapema ser uma cidade de urbanização recente, o seu processo de verticalização também é recente, ou seja, ainda existe espaços que sugerem construções dentro dos bairros que estão sendo analisados. As áreas fundiárias sem construção estão na expectativa de futuras valorizações, caracterizando-se a especulação imobiliária.

O mapa referente à Ocupação Proposta pelo Plano Diretor Físico Territorial elaborado pela Prefeitura (figura 14), distribui o número de pavimentos pelos diferentes bairros que compõem o município. O que se observa é que o número máximo de pavimentos propostos permitido não excede aos 14 pisos. A realidade vigente não obedece a essa proposta, pois identifica-se construções que a extrapolam, situação essa bastante defendida pelos donos de construtoras.

O presente trabalho faz uso de materiais elaborados pela Prefeitura Municipal que está previsto no Plano Diretor do Município e, as irregularidades e desobediências, caracterizando, conforme pronunciamento de construtores entrevistados, a condição de “ser uma cidade sem lei”, assim como, evidenciar que os interesses particulares sobressaem em relação aos interesses coletivos.

Outro elemento que merece destaque no trabalho sobre o município é a presença da BR 101, a qual transpassa-o no sentido norte-sul e serve também como identificador da distribuição de renda, caracterizando a segregação espacial, ou seja, a partir da BR para leste, as infra-estruturas básicas são mais presentes em comparação à porção oeste da BR, assim como a verticalização dos imóveis e a pavimentação de suas ruas.

A BR 101 caracteriza-se como a principal rede viária, não só de caráter local, onde serve de via de acesso aos outros municípios, mas também numa escala regional e nacional, percorrendo grande parte do litoral brasileiro, marcando as redes viárias dos municípios que corta. Em especial, para o Município de Itapema, deve-se à presença da BR o próprio desenvolvimento do turismo. Por estar localizado entre os dois principais pólos turísticos do litoral catarinense (Balneário Camboriú e Florianópolis), a passagem pelo município acaba sendo obrigatória, podendo-se, da BR, observar a orla do município. Esta condição, no momento atual, vem perdendo importância pois a presença da grande “cortina de edifícios” construídos a beira-mar bloqueiam a visão que se tinha até então.

Observa-se ainda que os bairros situados a oeste da BR 101 são identificados como os mais carentes, não só de infra-estruturas básicas, como também de olhares mais atenciosos do poder público local no que se refere a situações de segurança e transportes. Os bairros Morretes, Tabuleiro dos Oliveiras, Leopoldo Zarling e Sertanzinho, presentes nesta área, oferecem serviços que atendem a construção civil como: marcenarias, indústrias de alumínio, etc. Outra característica que os diferencia dos bairros a leste, são as moradias de um ou dois pavimentos, conforme pode ser vista nas figuras a seguir.



Figura 15 – Bairro Morretes à oeste da BR 101, que como outros desta área do município, apresenta pouca verticalização.

Fonte: acervo da autora / fevereiro de 2006.



Figura 16 – Área de Itapema a oeste da BR 101.

Fonte: acervo da autora / fevereiro de 2006.

Na porção leste da BR 101, as dinâmicas comerciais, financeiras e de lazer são expressivas, identificando o “coração” da cidade, caracterizando a presença de uma população fixa de maior poder aquisitivo, quando comparado ao lado oeste.

O processo de verticalização e adensamento imobiliário em Itapema podem ser observados nas figuras 17 e 18. Estabelecendo um paralelo temporal referente à evolução da construção vertical e a transformação da paisagem na porção sul do município, na década de 1980 e ano de 2006, pode-se constatar o desaparecimento, quase por completo de áreas verdes, juntamente com as moradias que serviam de residência aos pescadores locais.



Figura 17 – Verticalização ainda pouco pronunciada na década de 1980

Fonte: acervo da autora (cartão postal sem identificação de origem)



Figura 18 – Verticalização bastante concentrada no ano de 2006

Fonte: acervo da autora (cartão postal sem identificação de origem)

A figura 19 mostra o maior edifício, em números de pavimentos, já construído no Município de Itapema. Esta obra, segundo informações da Secretaria e Planejamento Urbano do Município, iniciou-se na gestão anterior e ficou interrompida por um período de aproximadamente 2 anos, considerando-se a falência da então construtora. Sua continuidade acontece devido a entendimentos entre um grupo de construtores que pretendem finalizá-la. Como não cabe a atual gestão embarcar a obra, ficou estabelecido entre os construtores e a prefeitura, a aplicação de multa em valores da moeda corrente, chamada de ajuste de conduta, a qual será revertida em favor da comunidade.



Figura 19 – Edifício de 25 andares, desobediente ao Plano Diretor Municipal
Fonte: acervo da autora – janeiro de 2007

Outra situação identificada nesse trabalho está relacionada àquelas áreas urbanas com construção de baixo pavimento localizada entre edifícios que acabam perdendo seu valor de troca. O sombreamento nos terrenos vizinhos às altas construções, somados a deterioração dos bens de consumo pela umidade, o mofo e a dificuldade na circulação do ar são alguns dos problemas presentes nas moradias mais baixas entre edifícios, além da grande desvalorização do imóvel.



Figura 20 – Este imóvel (segundo seu morador) perdeu valor de mercado. Apresenta problemas com a umidade, além de não ser de interesse dos prédios que o circundam.

Fonte: Acervo da autora / fevereiro de 2006.

As transformações espaciais presentes no uso do solo urbano de Itapema, encontram-se cada vez mais adequada aos interesses de uma pequena parcela da população, nem sempre residente, que o organiza a fim de maior lucratividade, desconsiderando os laços que unem o homem ao seu território, onde está presente sua história, sua economia, sua cultura, assim como sua política. A prática mais comum diante desses interesses especulativas, esta a transferência dos nativos, que acabaram vendendo suas terras à beira-mar, para áreas localizadas na Zona 3, ou seja, a oeste da BR 101. Em complemento à descaracterização do lugar, Santos (2000, p.61) observa que:

[...] Havia por conseguinte, uma territorialidade absoluta, no sentido de que , em todas as manifestações essenciais de sua existência, os moradores pertenciam àquilo que lhes pertencia, isto é, o território. Isso criava um sentido de identidade entre as pessoas e o seu espaço geográfico, que lhes atribuía, em função da produção necessária à sobrevivência do grupo, uma noção particular de limites, acarretando paralelamente uma compartimentação do espaço o que também produzia uma idéia de domínio. Para manter a identidade e os limites, era preciso ter clara essa idéia de domínio, de poder. A política do território tinha as mesmas bases que a política da economia, da cultura, da linguagem, formando um conjunto indissociável. Criava-se, paralelamente, a idéia de comunidade, um contexto limitado no espaço [...].

Aliás, a indústria da construção civil apresenta uma característica em comum a todas as suas representantes, o predomínio na forma de construir: obras na forma de edifícios, que além de todos os retornos financeiros consideráveis, criam novos parâmetros de convivência de vizinhança; aspectos sociais com relutância na preservação da individualidade, e de forma visível a transformação contínua do solo urbano, com áreas que abrigavam casas serem substituídas por edifícios destinados a uma população bastante seletiva. (anexo 7)

A figura 21 identifica as áreas de maior concentração de imóveis em Itapema assim como, as áreas onde a construção não se expressa de forma significativa. Pela disposição da orla marítima observa-se uma ocupação contínua, exceto nas áreas de costões rochosos e a área pertencente ao Hotel Plaza, ao norte da orla.

Legenda



Escala Apro. _1:75 000

-  Espaços Edificados
-  Espaços Não Edificados
-  BR-101
-  Limite Municipal

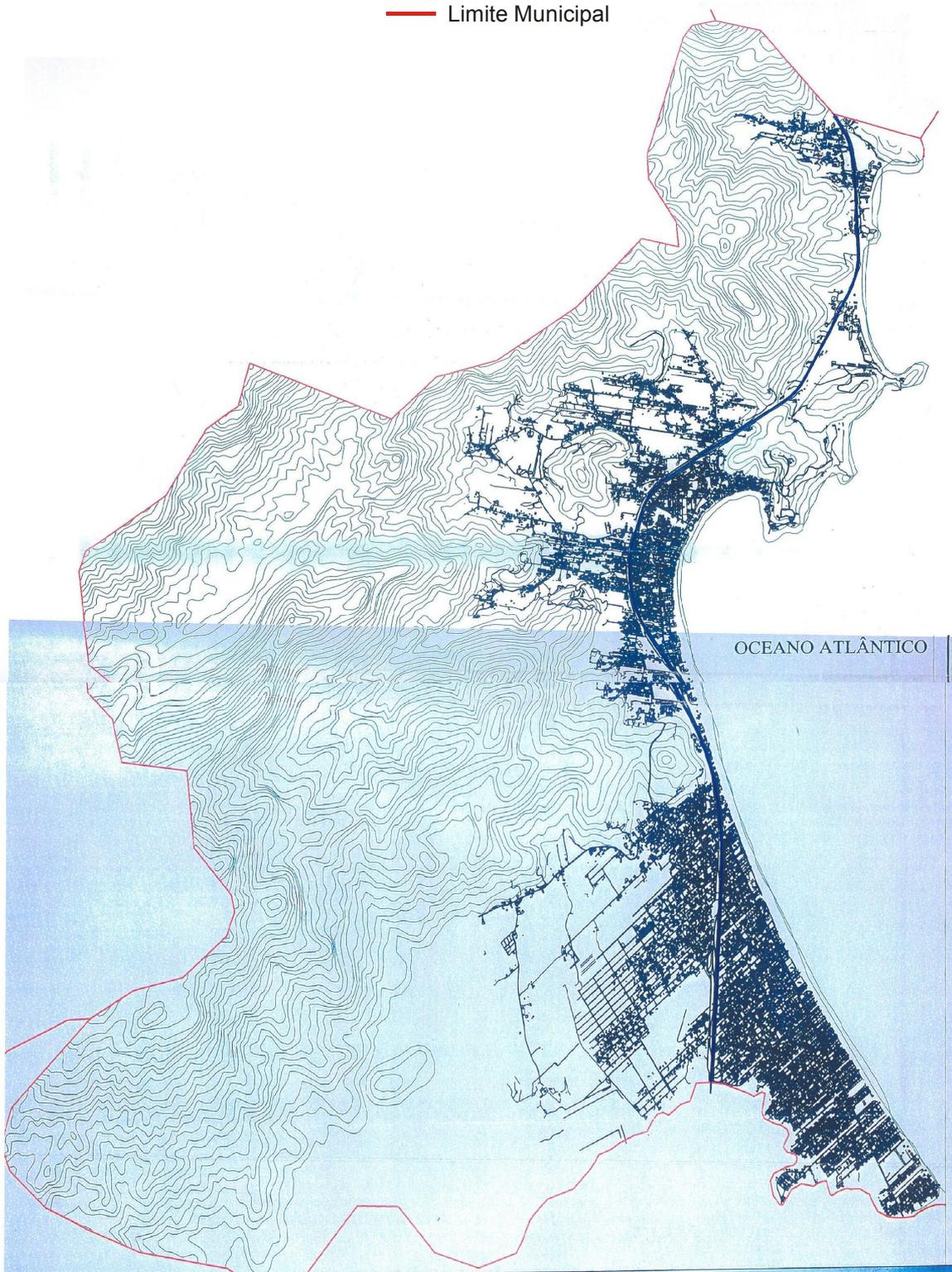


Figura 21 - Área Edificada e Vazios Urbanos em Itapema/SC
Fonte: Prefeitura Municipal de Itapema/SC

Ainda referindo-se à organização sócio-espacial de Itapema, em 15 de outubro de 2001, foi definido o Plano Diretor do município e nele estão inclusos: Código de Zoneamento e Uso do Solo, Código de Postura, Código de Obras, Lei de Parcelamento do Solo e as Leis de Direitos e Deveres de seus cidadãos⁴⁴. (anexo 8)

O cumprimento da finalidade voltada em benefício à população residente está aquém do seu objetivo frente a dinâmica sócio-econômica e espacial presente até meados de 2006. Assim como acontece com grande parte dos municípios brasileiros, as gestões públicas, a cada nova eleição, trazem iniciativas diferentes das existentes, não se percebendo continuidade de ações. De certa forma, esses rompimentos acabam gerando uma certa confusão para seus cidadãos, confusão essa que se reflete no seu cotidiano diante das novas obrigações e direitos. Um exemplo que pode ser citado se localiza na construção civil, onde, o número de pavimentos que são construídos além do estabelecido por lei, está também o favorecimento que algumas construtoras possuem em detrimento a outras quanto ao perdão da multa dos embargos. Isso leva a observação de que a lei abre brechas para que seja burlada.

Reportagens presentes no Jornal O Atlântico e no Jornal Independente (anexos 9 e 10), das datas de 1^o de maio de 2005 e 10 de junho do mesmo ano, respectivamente, demonstram a iniciativa da Prefeitura naqueles períodos e denúncia envolvendo o poder público. Na primeira reportagem se evidencia a postura do poder público frente à ação das construtoras, pois apesar de algumas obras terem recebido a notificação de embargo, elas continuaram, segundo afirma a engenheira Isa Goulart em relação a resposta de um construtor no momento da autuação: “Eu não vou fazer nada, eu não quero nem saber, eu não preciso

⁴⁴ Segundo o estudo realizado pela Seterpavi Serviços Ltda, em solicitação da Prefeitura de Itapema, em 2003, o Plano Diretor tem por finalidade “servir como instrumento básico, global e estratégico de uma política que vise o desenvolvimento sustentável, servindo de orientação aos agentes públicos e privados que atuam na produção e gestão do espaço territorial do Município, objetivando o pleno desenvolvimento das funções sociais das áreas urbanas e naturais, de forma a garantir o bem estar do cidadão”.

obedecer , eu não vou preso”. Já a reportagem do dia 10 de junho reporta uma denúncia feita ao Centro da Moralidade Administrativa do Ministério Público Estadual envolvendo o prefeito Clóvis da Rocha e os construtores do município. A pessoa que denunciou, mantida no anonimato disse que “ todas as obras da construção civil que a Prefeitura reconhecia como irregulares poderiam ser regularizadas mediante o pagamento de uma quantia em dinheiro, que seria entendida como medida compensatória a ser paga pelos construtores das obras irregulares”.

Pode-se dizer que a força da ação pública, nesta gestão, ora se fazia cumprir a lei mesmo sem ser respeitada, ora tornava-se conivente com os construtores em troca de favores eleitoreiros. Mesmo não se tendo confirmação oficial, alguns dos construtores entrevistados⁴⁵, revelam a existência da prática de pagamentos de propinas para que algumas obras fossem liberadas.

O Plano Diretor de Itapema é desconhecido pela maioria de seus moradores o que torna a irregularidade das ações e obras públicas e privadas situações não questionadas. Um dos fatores que contribuem para esse desconhecimento é o fato de predominar na cidade de Itapema um número maior de migrantes quando comparados com a população nativa, não havendo interesse imediato desses novos moradores em relação às leis que regem o município e, outro fator a se considerar está na fixação dos migrantes em áreas já construídas, preferencialmente, em edifícios.

As edificações presentes nas áreas adjacentes à orla provocam problemas de ordem funcional e paisagística como se pode identificar através do escoamento das águas pluviais que ainda se direciona para o mar, situação essa resultante do entupimento de grande parte dos bueiros; em alguns trechos da orla ainda é visível o escoamento de esgoto doméstico, poluindo não só a areia como também a água do mar; a grande maioria dos quiosques presentes beira-mar não possui tratamento de seus resíduos. O resultado destas ações são as áreas poluídas,

⁴⁵ Por questões éticas e não comprometedoras, o trabalho mantém sigilo em relação aos nomes dos entrevistados no que se refere as suas colocações complementares à entrevista.

fétidas distribuídas pela praia, prejudicando a prática do turismo de massa. As análises realizadas FATMA, órgão público responsável pelas condições de balneabilidade das praias catarinenses, em dezembro de 2006, em 5 dos 8 pontos de análises, áreas impróprias para banho devido a poluição por coliformes fecais, assim como coliformes de origem animal como de gatos e cachorros.

Diante desta realidade, pontua-se a necessidade de maior comprometimento dos órgãos competentes quanto a fiscalização e manutenção de condições favoráveis para o veranista, assim como para seus moradores

O Plano Diretor do Município de Itapema foi elaborado em 2001 e encontra-se no presente momento (dezembro de 2006) sob júdice, estabelecendo que as leis vigentes até então, são as existentes nesse Plano Diretor, conforme dito pelo atual Secretário do Planejamento Urbano, Vilmar Soni Felske, que vê a possibilidade de uma nova redação, adequada as necessidades vigentes. A preocupação do atual prefeito municipal e suas secretarias voltam-se à obediência da lei, conforme dito por ele, em entrevista realizada dia 14 de dezembro de 2006, existe a intenção de um comprometimento com a qualidade de vida com seus cidadãos, enfocando especialmente a criação de infra-estrutura básica como: esgoto; acessos/saídas; escoamento das águas pluviais; abastecimento de água potável; áreas alternativas de lazer como praças; etc. Entre os projetos apresentados pela Prefeitura Municipal de Itapema aos seus cidadãos, realizada em audiência pública, no mês de novembro de 2006, está a revitalização da orla marítima com a criação de um calçadão onde estarão presentes todos os serviços necessários para atender não só o morador como o turista.

Uma parcela significativa dos moradores vê o período correspondente à temporada como alternativa de ganhos extras, ocupando-se de trabalhos alternativos que variam de balconista ou atendentes em shopping's até vendedores ambulantes na praia. Registra-se também, muitos casos de crianças participando da renda familiar como catadores de latinhas de alumínio e até mesmo famílias que alugam sua residência aos turistas, deslocando-se para casas com poucas ou precárias condições de uso.

O movimento de turistas em Itapema entre 2002 e 2006 é evidenciado na tabela 3. Observa-se que mesmo apresentando uma estimativa menor no ano de 2006, a presença de turistas nacionais e estrangeiros permanece fie, sendo esses últimos apresentado em números maiores que os outros anos comparativamente.

Um dos motivos apresentados pela Secretaria de Turismo de Itapema, referentes à queda de turistas nacionais no ano de 2006, está na repercussão negativa apresentada pelo programa dominical da TV Globo – Fantástico, que numa série de reportagem sobre o litoral brasileiro, apontou a praia de Itapema, como uma das mais poluídas de Santa Catarina.

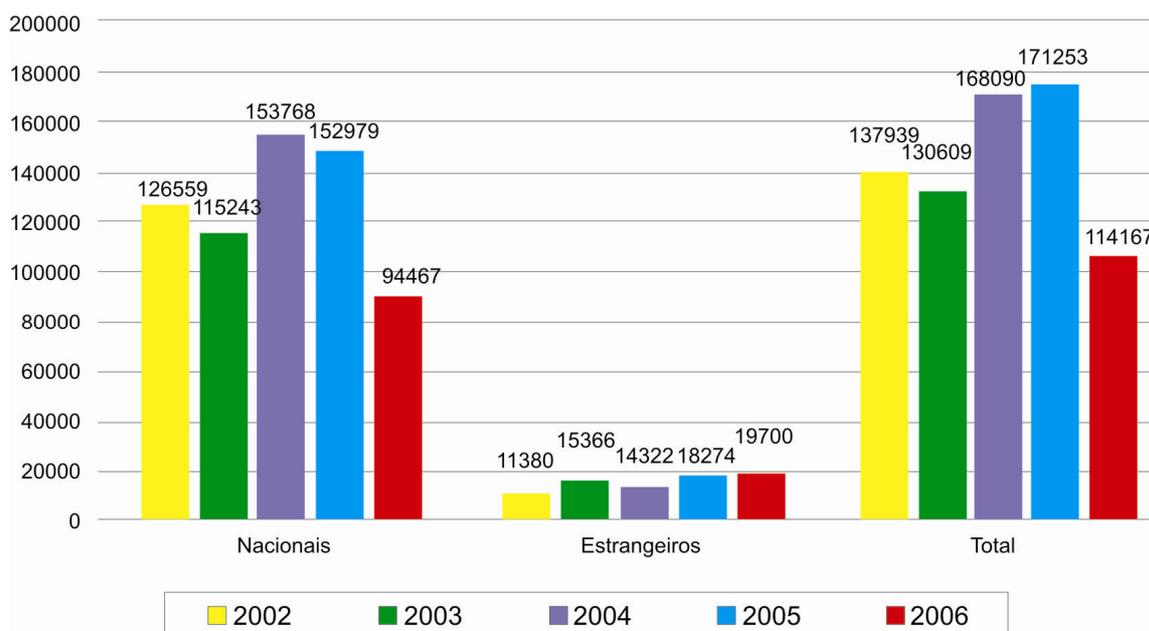


Tabela 3 – Estimativas de Turistas em Itapema 2002 a 2006

Fonte: SANTUR, 2007

Outra abordagem que merece destaque no presente trabalho refere-se a trajetória política do município. Nas últimas eleições para prefeito (ano de 2004), a então gestão foi reeleita⁴⁶ mas não pode efetivar sua pose devido acusações de superfaturamento, falta de licitações, entre outras questões. Diante desta realidade, em seu lugar assumi o vice-prefeito e suas secretarias. Em julho de 2006, assume o poder público municipal de Itapema o Sr. Sabino Bussanello, segundo colocado nas eleições municipais. A partir do Sr. Sabino, nas declarações em entrevista realizada dia 14 de dezembro de 2006, em concordância com o Secretário de Planejamento Urbano, o engenheiro Vilmar Soni Felske apontam uma necessidade emergencial voltada a elaboração de projetos dirigidos tanto para o espaço urbano quanto para o rural (turismo-rural, por exemplo), assim como a formação de uma equipe técnica, juntamente com a participação popular na busca de soluções aos problemas existentes. Os problemas deixados pela anterior gestão, conforme apontado pelos representantes da gestão atual, estendiam-se do período inicial dos loteamentos sem planejamento e infra-estrutura à falta de pessoal técnico gabaritado para as distintas funções públicas.

Uma outra preocupação do Sr. Sabino está em desmistificar a “cultura” existente de que Itapema é uma “cidade sem lei”, em especial no que se refere ao ato de construir. Uma situação colocada pela atual arquiteta da prefeitura, Gabriela da Fonseca⁴⁷, é que se criava emendas que atendessem alguns proprietários de construtoras, onde, em tempo pré-estabelecido permitia-se a extrapolação das leis vigentes, como por exemplo, o número de pavimentos de suas obras. A gestão atual, conforme colocações do Sr. Sabino, busca conscientizar os proprietários de construtora, a obedecer as leis vigentes pois acredita não só no crescimento da cidade mas também no seu desenvolvimento sócio-espacial.

⁴⁶ Durante o período da produção do trabalho em tela, não houve momentos que privilegiassem entrevistas com a antiga gestão municipal de Itapema.

⁴⁷ Conforme entrevista concedida em 12 de dezembro de 2006.

Na entrevista também foi argumentado sobre o resgate da identidade do município, pois se observa que essa se perde diante das rápidas transformações sócio-espaciais. Em resposta, se observou que iniciativas já estão sendo tomadas onde, a Secretaria da Cultura vem, na forma de entrevistas documentadas, buscando alternativas que reativem a história do município.

O carro-chefe de maior contribuição com o PIB municipal foi apontado pelo Sr. Sabino como sendo a cobrança dos impostos prediais urbanos (IPTU), seguido pela construção civil em conjunto com o comércio varejista. Essa realidade é motivo de interesse da atual gestão, pois busca promover dinâmicas econômicas que não estejam somente dependentes dos períodos correspondentes às temporadas, mas que se estendam, com a mesma vitalidade, no decorrer do ano. Não foi descartada a importância da indústria da construção civil para o desenvolvimento do município, mas a necessidade de um comprometimento com o coletivo, com a sociedade formada pelos moradores locais.

No ano de 2003, além da construção civil, o Município de Itapema contava com um considerável número de empresas que atendiam os mais diferentes setores econômicos. O comércio varejista se destaca e é representado em especial, pelas lojas de confecções, calçados e farmácias com 1225 unidades. As atividades imobiliárias envolvendo a indústria da construção civil soma-se 884 unidades, ou seja, um número expressivo para um município de 92 km².

Tabela 4 – Distribuição das empresas por setores econômicos em Itapema

<u>Descrição</u>	<u>Número de Empresas</u>
Comércio	1225
Atividades Imobiliárias	664
Alojamento e alimentação	265
Construção	220
Outros serviços coletivos sociais e pessoais	245
Transporte, armazenagem e comunicações	64
Administração pública, educação, saúde	39
Atividades do setor primário	2
Outras	9
Total	2733

Fonte: IBGE 2003

Do contexto sócio-econômico atual do Município de Itapema, é possível direcionar as atenções à área de estudo, ou seja, os bairros Andorinha e Meia Praia que, conforme já mencionado, apresentam dinâmicas sócio-econômicas e espaciais mais expressivas quando comparadas aos outros bairros municipais.

3.3. – UMA REFLEXÃO: PARA ONDE CAMINHA O CRESCIMENTO URBANO DE ITAPEMA/SC?

A área de estudo identificada como bairros Andorinha e Meia Praia, compreendem uma extensão de aproximadamente 1,7 Km² e, é nesta área em especial, que se observa um crescimento vertiginoso da verticalização e do adensamento imobiliário. Nestes bairros, o setor econômico representado pela construção civil mescla-se com os setores financeiro, comercial, imobiliário e turístico, dando-lhe uma dinâmica sócio-econômica e espacial bastante intensa que se acentua durante períodos correspondentes à temporada .

Neles estão localizados as principais lojas do comércio varejista de móveis e eletrodomésticos (Berlanda, Salfer, Magazine Luiza, Koerich); instituições financeiras como bancos (Itaú, Brasil, HSBC); lojas que atendem à construção

civil, entre elas a Casas da Água; restaurantes e shopping's ,um grande número de farmácias, assim como, a presença de imóveis para aluguel de temporada.

Em consulta ao Sindicato da Construção Civil de Itapema, o município conta, hoje, com 39 empresas associadas representadas por construtoras , incorporadoras e setores ligados diretamente à construção civil. Dessas, 22 localizam-se nos bairros Andorinha e Meia Praia. Essa situação evidencia o interesse imobiliário, atraindo construtoras de fora do município, como é o caso de proprietários de Brusque (Construtora Dell'agnolo Ltda. e Hugo da Silva – firma individual), Florianópolis (Du-Art Empreendimentos Imobiliários) Balneário Camboriú (Textura Construtora e Incorporadora Ltda.), que edificam em Itapema.

O secretário do Sindicato da Construção Civil de Itapema, Sr. Marco Aurélio Quioderoli, em entrevista realizada em janeiro de 2007, fala sobre a existência de aproximadamente 50 construtoras atuando no município, e que algumas dessas não são filiadas por motivos financeiros. O secretário apóia-se nas informações fornecidas pela Secretaria de Planejamento Urbano para chegar a esse número, que são fornecido através dos projetos que chegam à secretaria solicitando alvará de construção.

A partir do catálogo telefônico, existem apenas 7 que se identificam como construtoras e/ou incorporadoras. É bem provável que usem apenas o nome da pessoa física, o que torna difícil sua identificação.

Alguns exemplos revelam a dinâmica atual no município, no tocante ao adensamento imobiliário e verticalização presentes na área em estudo, como as figuras 22 e 23 que representam o adensamento imobiliário existente, e a figura 24 evidencia a desobediência ao Plano Diretor que defende a construção de no máximo 7 pavimentos na área da orla marítima, assim como o avanço da construção em áreas destinadas ao fluxo de pedestres.



Figura 22 – Adensamento imobiliário nos bairros Andorinha e Meia Praia
Fonte: acervo da autora / fevereiro 2006



Figura 23 : Uma visão parcial do adensamento e verticalização no bairro Andorinha
Fonte: Acervo da autora / fevereiro 2006.



Figura 24 – Inexistência da calçada devido ao avanço da área de lazer do prédio.

Fonte: acervo da autora/ janeiro de 2007

Conforme informações da Secretaria de Planejamento Urbano no que se refere às obras com liberações de alvarás, tem-se que a maioria das construções efetiva-se nos bairros Andorinha e Meia Praia, prova disso é que no atual momento (fins de 2006 e início de 2007) tem-se um número aproximado de 100 liberações de alvarás, e desses, em torno de 70 edifícios sendo construídos. Somente os bairros Andorinha e Meia Praia contam com 80% desse total, conforme informações da arquiteta responsável pela Secretaria de Planejamento Urbano da Prefeitura de Itapema Gabriela Fonseca.

Lembrando que a presença das imobiliárias é significativa na Cidade de Itapema, tem-se no momento 126 unidades. Desse conjunto, 80 localizam-se nos bairros em estudo (informações cedidas pelo CRECI – Conselho Regional de Corretores de Imóveis, de Itapema). Das entrevistas realizadas com agentes de locação (em anexo 11) há a confirmação que a procura dos turistas está voltada em estabelecer-se nos bairros Andorinha e Meia Praia ou áreas adjacentes, por

estar mais próximos aos serviços de comércio, agências bancárias e atividades noturnas com suas lanchonetes e bares.

Nas entrevistas realizadas com os proprietários de construtoras (anexo 12), observou-se que a grande maioria possui sua sede nos bairros em questão e estão presentes no município há mais de 10 anos. Esses proprietários encontraram aqui espaço promissor aos seus investimentos, priorizando suas construções na forma de edifícios, sendo a maioria ou em alguns casos predominantemente, somente em Meia Praia e Andorinha como é o caso da Construtora e Incorporadora Selent Ltda e outra que opta apenas por construir frente à orla marítima, como a Rosecon J. R. Empreendimentos Imobiliários Ltda.

O interesse pela área advém da sua dinâmica sócio-econômica, onde a presença de um elemento investidor, no caso representado pelo turista atraído, outros setores gerando a dinâmica das transformações que ocorrem no espaço, como: a construção civil, as imobiliárias, o comércio em geral.

Uma minoria dos proprietários admitiu ter sofrido algum tipo de sanção que levasse ao embargo de suas obras, quando essa situação se confirmou, o motivo estava relacionado ao número de pavimentos que excedia ao estabelecido pelo Plano Diretor. Ainda esses proprietários estão nas expectativas sobre as ações da atual gestão administrativa, mas grande parte desses apresentaram votos de confiança, pois na gestão passada evidenciou-se um total descomprometimento com o setor, ficando repetida a condição de uma “cidade sem lei” ou que “aqui tudo pode”.

Nas questões referentes à especulação imobiliária, a maioria dos proprietários classificou-a como saudável no sentido de promover concorrência, gerando assim, a busca de qualidade e preço por parte dos consumidores. No referente ao atual processo de urbanização do município, ficou unânime a condição de precariedade, louvando-se a presença da Águas de Itapema, que substituiu a CASAN nos serviços de fornecimento de água, esgoto, saneamento e

escoamento das águas pluviais, pois até então, o município não possuía rede de tratamento de esgoto.

Em relação ao uso da mão-de-obra presente nas construtoras, a preocupação está na formalização de seus empregados, ou seja, todos os proprietários registram seus funcionários que são beneficiados pelas condições legais impostas pela Lei Trabalhista.

Um dos proprietários observou que a tendência atual está na expansão dos bairros localizados no Centro e adjacências, pois ainda existem áreas para ser edificadas e, a condição de tranquilidade, entra como critério para as pessoas que buscam sossego e comodidade.

Estabelecendo-se um paralelo entre os resultados das entrevistas e a Teoria do Uso do Solo apresentada por David Harvey (1973), observa-se identificações nos momentos em que são apresentados os sujeitos imobiliários. É possível facilmente identificá-los no contexto de Itapema como sendo as construtoras e incorporadoras. Uma das características apresentada por Harvey e corroborada por Corrêa (1989) está na produção de imóveis para a parcela solvável da população, ou seja, para os compradores situados entre a classe média alta e alta. Esta situação é bastante presente no município. Na grande maioria dos proprietários de construtoras entrevistados observa-se uma grande tendência em atender um alvo bastante seletivo, alegando não ser vantajoso construir para classe popular, alegam ainda que, obedecendo os devidos recuos laterais para que a obra se efetive, as construções poderiam expandir-se além das cotas de pavimentos sugeridos pelo Plano Diretor, pois, na leitura desses construtores traria desenvolvimento para o município. Uma das falas que causou espanto por parte de um dos construtores está na afirmação de que em Itapema, a construção civil se efetiva onde quer que seja, “até mesmo dentro do mar”. Essa afirmativa visualiza o poder de ação que esses construtores se auto-delegam poderes, transferindo a fragilidade das ações ao poder público.

Nas entrevistas realizadas com antigos moradores da cidade, ficou expressivo um sentimento melancólico de saudades, do controle que se tinha sobre suas próprias vidas e, em especial os valores criados com a condição de vizinhança e comunidade estabelecida entre os moradores. A resistência desses que ainda permanecem fixos em sua residência confronta com interesses dos proprietários de construtoras. Conforme apontado pela Sra. Luiza Machado de Santos, moradora há 54 anos no município, e repetido pelo outros entrevistados que migraram dos bairros Canto da Praia e Centro para áreas distantes desses, Esses antigos moradores trazem para seus atuais endereços sua história, suas tradições e cultura, assim como suas condições de sobrevivência baseada na pesca e na agricultura tradicional. No caso de Dona Luiza e do Sr. Hegino Antonio Oltramari, morador a 37 anos no município e proprietário do Cartório de Registro de Imóveis de Itapema, nas suas trajetórias de vida, conseguiram adquirir alguns imóveis, mas essa situação não é repetida pela maioria dos antigos moradores, como é o caso do Sr. Onofre da Silva, morador a 51 anos no município, no bairro Várzea. Ele nos coloca as vantagens e desvantagens do atual processo de urbanização. Como positivo, aponta a geração de emprego pois, fora de temporada seu trabalho efetiva-se como pião na construção civil e durante o verão, vende milho-verde na praia. Como negativo está na falta de planejamento urbano que resulta na carência de infra-estrutura básica nas áreas distantes do núcleo urbano.

Se as características que identificavam o município se perderam, nos bairros em estudo sua caracterização é basicamente inexistente, sendo substituída por edifícios que se mesclam entre alto e médio padrão, com arquiteturas arrojadas, modernas e com números de pavimentos cada vez maiores, disputando entre si brechas entre os recuos dos prédios que proporcionem o deslumbramento do mar.

As ocupações das moradias nos bairros Andorinha e Meia Praia, se efetivam nos períodos das temporadas, pois como foi dito anteriormente, há o predomínio da segunda residência que na sua maioria é representada na forma de

edifícios. São nesses períodos também, que ocorrem congestionamentos no trânsito, pois pela falta de planejamento, a organização e distribuição do sistema viário não acompanhou a distribuição das obras realizadas pela construção civil, resultando a necessidade de maior número vias de escoamento de veículos. Outra situação percebida pelo morador está relacionada ao aumento de preços nos estabelecimentos comerciais e nos serviços prestados, como as entregas à domicílio... enfim, a cidade apresenta outra dinâmica sócio-espacial, voltada para servir ao turista que muitas vezes possui um total descompromisso com o local, em detrimento à população residente .

Um fato bastante atual foi noticiado no dia 22 de janeiro de 2007 (anexo 13) , em rede estadual de televisão um possível desabamento de um prédio em Itapema. Este prédio localiza-se no bairro Andorinha e é um exemplo de obra construída que vem passando por um processo de depreciação causado pela qualidade dos materiais utilizados, conforme laudo da Secretaria de Planejamento Urbano. Esta obra ficou inacabada, pois a construtora decretou falência. Diante desta situação, os inquilinos, na busca de ressarcimento ocuparam o prédio e promoveram entre eles, melhorias que dessem condições a sua habitação. Após 17 anos de sua construção, o prédio vem apresentando rachaduras e problemas estruturais, fazendo com que a Prefeitura sugerisse a retirada dos moradores. Esses moradores encontram-se alojados na Escola Municipal Educar na espera de medidas para a recuperação de seus imóveis.

Pode-se supor diante desta realidade de transformações espaciais que os bairros Andorinha e Meia Praia apresentam-se como palco e ao mesmo tempo como objeto da dinâmica econômica e social. Sua evolução tem uma origem simples de ocupação e aproveitamento do espaço para uma situação de transformação cada vez mais ampla e profunda desse espaço, em especial com o processo de verticalização e adensamento imobiliário. Essa transformação compreende não apenas a produção de bens materiais como também a adequação do meio ambiente físico circundante às necessidades individuais e coletivas. A condição de comunidade se vê alterada pela formação de uma

sociedade dividida em classes sociais distintas. O espaço que é modificado surge, não apenas como resultado da evolução natural da humanidade, mas como um produto intencional e não-intencional de uma ordem estabelecida, que atende interesses particulares em contra-mão aos interesses coletivos.

A necessidade de planejamento para uso do solo urbano em Itapema é emergencial, pois a desproporção entre a população residente e a flutuante cria conflitos de interesses. Entre a população residente está a necessidade de garantia de melhorias que promovam as condições de vida, em especial, as voltadas ao atendimento médico-hospitalar, segurança e empregos efetivos. Para a população flutuante, a atividade turística que cresceu rapidamente, de uma forma desordenada e dissociada das preocupações ambientais e sociais, necessita de estruturas de base para seu desenvolvimento através de um planejamento cuidadoso e monitoração técnica capaz de reverter a situação atual, projetando perspectivas positivas para o futuro.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A partir da década de 1980, conforme lembra Carlos (1994, p. 10) os trabalhos geográficos voltam-se ao entendimento da realidade e, o geógrafo, como ser social e profissional faz parte desta realidade, apreciado não só como sujeito, pelo fato de interferir direta ou indiretamente, com maior ou menor grau, nesta realidade, mas também como objeto, estando condicionado a ela.

Esta realidade pode apresentar-se sob vários aspectos, pois mesmo sendo diferenciada entre o rural, agrário e urbano, é sob o urbano que se tem uma maior expressão da ação da sociedade. Indiferentemente das suas características sócio-econômicas, a sociedade atual cria instrumentos e ferramentas tecnológicas que alteram sensivelmente o que até então, era identificado como espaço natural. Mas, é sob o sistema capitalista, que se tem., segundo Harvey (2006, p. 43) “uma força permanentemente revolucionária que, incessante e constantemente, reforma o mundo que vivemos”.

Inserida no sistema capitalista, a Cidade de Itapema, obedece aos interesses do lucro e mostra-se um espaço aberto a investigações. O atual processo de verticalização e adensamento imobiliário que acontece, de maneira mais significativa, nos bairros Andorinha e Meia Praia servem de elementos modificadores do espaço urbano e impõe novas relações sociais entre seus moradores. Esses moradores, que atualmente atingem um número de aproximadamente 40 mil pessoas são formados, basicamente, por migrantes e entre eles estão aqueles que representam a construção civil, que se instalou na cidade e fazem desta “um grande canteiro de obras”, pois conforme já relatado, o Município de Itapema conta com um número de 50 construtoras.

Não diferentemente do que acontece na maior parte dos municípios litorâneos do país e, por conseguinte, de Santa Catarina, a forma de construir dessas construtoras e/ou empreiteiras segue uma certa padronização. Na orla marítima e áreas adjacentes a construção de edifícios tornou-se uma garantia de lucros e, lembrando Mendes (1993) na produção de edifícios segue-se, também,

uma reprodução de capitais, de valorização e sobrevalorização do espaço urbano onde se instalam.

Representando um marco da modernidade, a verticalização acaba revolucionando o espaço urbano, pois essa forma de construir absorve os diferentes setores econômicos e gera impactos nas estruturas sociais e econômicas das cidades onde está presente. Diretamente, o uso do solo urbano obedece aos interesses econômicos de uma determinada classe social, gerando, através dessa apropriação privada da terra, o fenômeno da segregação sócio-especial, que se torna evidente na Cidade de Itapema.

Sendo a cidade identificada como a forma do espaço analisado e o urbano seu conteúdo, advém, diante do atual contexto sócio-econômico e espacial de Itapema, a necessidade do poder público municipal, de forma disciplinadora, solicitar a obediência, por parte da construção civil, da legislação referente ao uso do solo urbano e promover junto ao poder privado e de sua população, a produção de uma cidade onde as disparidades sócio-econômicas não se evidenciem de forma que se traduzam como injustiças sociais.

Evidenciou-se no decorrer do trabalho que a análise de um determinado elemento presente do espaço urbano, no caso a verticalização, desencadeia a necessidade de estudos de uma gama de outros elementos, pois estabelecem relações de interdependências entre si e acabam tornando-se alvo de novas investigações como por exemplo: as força endógenas e exógenas que interferem na organização sócio-espacial da cidade; a influencia sócio-espacial de uma cidade em escala regional e nacional etc, com isso se quer concluir que um foco determinado dá continuidade a novas investigações e resultados, salientando que toda a verdade é relativa ao seu tempo e toda a realidade deixa de ser absoluta quando analisada por diferentes olhares.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ABRAMO, Pedro: Formas de Financiamento do Acesso à Terra e Funcionamento do Mercado Fundiário Imobiliário: um ensaio com base na noção de regime urbano in **Planejamento e Território - ensaios sobre a Desigualdade** Ed. DP&A – IPPUR/UFRJ - dez/2001 a Jul/2002: 179-205pp.

ABREU Irlane Gonçalves: Geografia Urbana: Questões sobre a sua Natureza e seu Objeto in **Os Caminhos da Reflexão sobre Cidade Urbano** org. Ana Fani A.Carlos – Ed. USP São Paulo/São Paulo 1994: 129-135pp.

ANJOS, Francisco Antônio: **Produção do Espaço Urbano e Turismo em Itapema – SC** / Projeto de Dissertação de Mestrado em Geografia – UFSC- 1996 60 p.

_____ : **Processo de Planejamento e Gestão de Território Turístico – Uma Proposta Sistêmica** – Tese de Doutorado na Programa de Pós-graduação em Engenharia de Produção da UFSC em 2004: 239-251pp.

BASTOS, José Messias: Urbanização, comércio e pequena produção mercantil pesqueira na Ilha de Santa Catarina in **Ensaio sobre Santa Catarina** (org) SANTOS, Maurício Aurélio – Ed. Letras Contemporâneas , Florianópolis/SC 2000: 127-139pp.

BECKER, Berta Koiffmann: Significado da Atividade Turística no Contexto da Sociedade Moderna in **Levantamento e Avaliação da Política Federal de Turismo e seu Impacto na Região Costeira** – Ministério do Meio Ambiente – Brasília/DF 1977

BITENCOURT, João Batista: Cidades em Movimento in **História de Santa Catarina – Estudos Contemporâneos** – Org. Ana Brancher Ed. Letras Contemporâneas 1999: 26-39pp

BRAVERMAN, Harry: Trabalho e Capital Monopolista in **Trabalho e Capital Monopolista: A Degradação do Trabalho no Século XX** Ed. Guanabara 1987: 160-139pp.

CÂMARA, Maurício Ruiz: O Turismo no Litoral de Santa Catarina na Atualidade in **O Turismo no Litoral de Santa Catarina: Tensões, Conflitos e Reorganização Espacial** – Dissertação de Mestrado em Geografia 2001: 60-139pp.

CAMPOS, Nazareno José de Campos: Litoral Catarinense: Presença Açoriana e Formação da Pequena Produção Mercantil in **Terras Comuns na Ilha de Santa Catarina** – Ed. UFSC – Florianópolis/SC / 1991: 19-39pp.

CARLOS, Ana Fani Alessandri: Repensar a Geografia Urbana: O Balanço de um Simpósio in **Os Caminhos da Reflexão sobre Cidade Urbano** - Ed. USP 1994: 9-26pp.

_____: O consumo do Espaço in **Novos Caminhos da Geografia** – Ed. Contexto / 2002: 137-186pp.

CORRÊA, Roberto Lobato: O que é o Espaço Urbano? In **O Espaço Urbano** / Ed. Ática - São Paulo/SP – 1989: 7-31pp.

DUARTE, Gerusa Maria: O Futuro do Litoral de Santa Catarina in **Geosul nº 6** – Editora UFSC: 39-52pp.

FARIAS, Vilson Francisco: **Itapema: Natureza, História e Cultura** Ed. do autor / Itapema/SC 1999: 183p.

HARVEY, David: Valor de Uso, Valor de Troca e a Teoria do Uso do Solo Urbano in **A Justiça Social e a Cidade** – Ed. Hucitec São Paulo/SP – 1973: 131-166pp

_____, A Teoria da Acumulação in **A Produção Capitalista do Espaço** Ed. Annablume – São Paulo/SP 2006: 43-49pp.

HORN, Norberto Olmiro Filho: Setorização da Província Costeira de Santa Catarina em base aos seus Aspectos Geológicos, Geomorfológicos e Geográficos in **GEOSUL n. 35 / v. 18** – Ed. UFSC – 2003: 71-97pp.

LOHN, Reinaldo Lindolfo: A Cidade contra o Campo in **História de Santa Catarina – Estudos Contemporâneos** – Org. Ana Brancher / Ed. Letras Contemporâneas 1999 : 41-60pp.

LOJKINE, Jean: O papel do Estado na Urbanização Capitalista – Da Política Estatal à Política Urbana in **Marxismo e Urbanismo** – Livraria Ed. Ciências Humanas São Paulo/SP – 1979: 15-51pp.

MAMIGONIAN, Armen: As Conquistas Marítimas Portuguesas e a Incorporação do Litoral de Santa Catarina. Andrade, Manoel Correa de et. Al. (orgs.) O Mundo que o Português Criou - Brasil: Século XVI. Recife/PE – CNPq/Fjn – 1998:67-72

MARICATO, Ermínia: **Habitação e Cidade** – Ed. Atual 5ª edição - São Paulo/SP, 1999: 80p.

MENDES, César Miranda: A Indústria do Solo, o Capital e a Verticalização in **Geosul nº 16** Ed. UFSC - Florianópolis/SC - 1993: 37-45pp.

MENDONÇA, Rita: Turismo ou Meio Ambiente: uma Falsa Oposição in **Turismo: Impactos Sócio-ambientais** Ed. Hucitec São Paulo/SP 2001: 19-31pp.

MONTEIRO, Carlos Augusto Figueiredo: **Teoria e Clima Urbano**. São Paulo/SP, Instituto de Geografia (Série: Teses e Monografias, 2) 1976 .

MORAES, Antônio Carlos Robert : Características da Urbanização na Zona Litorânea in **Os Impactos da Política Urbana Sobre a Zona Costeira** – Ministério do Meio Ambiente – Brasília/DF 1995: 28p

_____, Quadro Atual da Ocupação da Zona Costeira do Brasil in **Contribuições Para a Gestão da Zona Costeira do Brasil – Elementos para uma Geografia do Litoral Brasileiro** - Ed. Hucitec São Paulo/SP 1999

MORAES&COSTA: Antônio Carlos Robert e Wanderley Messias: A Valorização do Espaço in **A Valorização do Espaço** Ed. Hucitec São Paulo/SP – 1984: 121-147pp.

MORIN, Edgar: Ensinar a Identidade Terrena in **Os Sete Saberes Necessários par a Educação do Futuro** Ed. Cortez São Paulo/SP 2005

OLIVEIRA, Rachel Aparecida: **Desenvolvimento Turístico e Transformações Sócio-Espaciais: Caso de Itapema** – Artigo desenvolvido a partir da dissertação de Mestrado em Turismo e Hotelaria da Universidade do Vale do Itajaí (UNIVALI) em 2001:14p.

PELUSO, Victor Antônio Junior: A Urbanização de Santa Catarina in **Estudos de Geografia Urbana de Santa Catarina** Ed. UFSC – 1991:21-33pp.

PEREIRA, Raquel M. Fontes: A Gênese da Formação Social Brasileira in **O Mundo que o Português Criou**. Andrade, Manoel Corrêa de et.al. (orgs.) . Brasil: século XVI. Recife/PE CNPq – 1998: 87-117pp.

_____, A Formação Sócio-Espacial do Litoral de Santa Catarina: Gênese e Transformações Recentes in **Geosul nº 35** Ed. UFSC – 2003: 99-129pp.

PREFEITURA DE ITAPEMA: Projeto Ação e Desenvolvimento . Ed. Seterpavi Serviços Ltda - Blumenau/SC 2003: 204p.

RAMIRES, Júlio César de Lima: A Verticalização e Centralidade: O Significado de Morar na área Central de Uberlândia in **Geografia vol. 23 nº2** 1998: 35-51pp.

RIBEIRO, Luiz César de Queiroz: Capital e Propriedade: A Renda da terra na Produção do Espaço Construído in **Dos Cortiços aos Condomínios Fechados – As Formas de Produção de Moradia na Cidade do Rio de Janeiro** – Ed. Civilização Brasileira – 1997: 51-78pp.

RODRIGUES, Arlete Moysés: A Terra como Mercadoria in **Moradia nas Cidades Brasileiras** – Ed. Contexto São Paulo/SP 1994: 9-70pp.

SAHR, Cecilian Luiza Löwen: Dimensões de Análise da Verticalização: Exemplos da Cidade de Ponta Grossa/PR in **Revista de História Regional vol. 5 nº 1** – 2000: 1-12pp.

SANTOS, Milton: Brasil Urbano e Brasil Agrícola e não apenas Brasil Urbano e Brasil Rural in **A Urbanização Brasileira** – Ed. Hucitec – 1993: 73-77pp.

_____, Sociedade e Espaço : a Formação Social como Teoria e como Método in **Sociedade e Espaço (Ensaio)** Ed. Vozes Petrópolis/RJ – 1983: 44-59pp

SCHUMACHER, Delamar Heleno: **Desatualização Cadastral Urbana de Itapema através da comparação amostral entre os dados de 1988 e 2002** – Artigo apresentado na Congresso Brasileiro de Cadastro Técnico Multifinalitário – UFSC 15 e 16 de outubro de 2006: 12p

SMOLKA, Martin: O Capital Incorporador e os seus Movimentos de Valorização in **Cadernos PUR/UFRJ vol. 2 nº1** Rio de Janeiro/RJ 1987.

SOMEKH, Nádia: Por que ocorre a Verticalização? in **A cidade Vertical e o Urbanismo Modernizador- São Paulo 1920-1939** Ed. USP – São Paulo/SP 1987: 11-32pp.

SOUZA, Marcelo Lopes: Planejamento e Gestão Urbanos como Ferramentas de Promoção do Desenvolvimento Sócio-espacial in **Mudar a Cidade: uma Introdução Crítica ao Planejamento e à Gestão Urbanos** – Ed. Bertrand Brasil / 2004: 60-82pp.

TOPOLOV, Christian: Análise do Ciclo de Reprodução do Capital investido na Produção da Indústria da Construção Civil in **Marxismo e Urbanismo Capitalista** - Livro. Ed. Ciências Humanas São Paulo/SP – 1979: 53-79pp.

WAIBEL, Leo: **Capítulos de Geografia Tropical e do Brasil** – Secretaria de Planejamento da Presidência da República Rio de Janeiro/RJ – 1958: 225-277pp.

SITES

www.cecac.org.br/materias/Luta.

www.google.com.br – Mapa Político de Santa Catarina

www.google.eart.- imagem de satélite do litoral de Itapema.

www.ibge.gov.br – estimativas econômicas por municípios do Brasil

www.ibge.gov.br. – estimativas da população por município.

ANEXOS

ENTREVISTAS

Construtoras

- 1- Pasqualotto - Construtora e Incorporadora
- 2- Cipriani – Construtora e Incorporadora Ltda.
- 3- Água Construtora e Incorporadora Ltda.
- 4- J. Masson Empreendimentos Imobiliários Ltda.
- 5- Profor – Construtora e Incorporadora Ltda.
- 6- Construtora Chapecó Ltda.
- 7- Construtora e Incorporadora JLC Ltda.
- 8- Meia Praia Empreendimentos Imobiliários Ltda.
- 9- Selent Construtora e Incorporadora Ltda.
- 10- Construtora Rambo Ltda.
- 11- Rosecon J.R. Empreendimentos Imobiliários Ltda.
- 12- Construtora e Incorporadora Marchi Ltda
- 13- Dellagnelo Construtora e Incorporadora Ltda.
- 14- Fasolo Construtora e Incorporadora Ltda.
- 15- MGV Construtora e Incorporadora Ltda.
- 16- Construtora e Incorporadora J.A. Russi Ltda.

Imobiliárias

- 1- C.A. Corretoras de Negócios Imobiliários
- 2- Fabiane Rigon Corretora de Imóveis
- 3- Marcus Imóveis

- 4- Ohmega Imobiliária
- 5- Rose Sandra Imóveis
- 6- Imobiliária Canaã
- 7- Imobiliária Verde Mar
- 8- Imobiliária Dom Bastos
- 9- Versátil Imobiliária
- 10- Andorinha Imobiliárias
- 11- Imobiliária Savóia

Moradores Antigos

- 1- Higino Antonio Oltramari
- 2- Luiza Machado dos Santos
- 3- Humberto Savóia
- 4- Daiane Maria da Silva
- 5- Onofre da Silva

Representantes do Poder Público

- 1- Professor Sabino Bussanello – atual prefeito municipal de Itapema.
- 2- Engenheiro Vilmar Soni Felske – atual secretário do Planejamento Urbano Municipal
- 3- Arquiteta Gabriela da Fonseca – Secretaria de Planejamento Urbano Municipal

ENTREVISTAS

Construtoras

- 1- Pasqualotto - Construtora e Incorporadora
- 2- Cipriani – Construtora e Incorporadora Ltda.
- 3- Águia Construtora e Incorporadora Ltda.
- 4- J. Masson Empreendimentos Imobiliários Ltda.
- 5- Profor – Construtora e Incorporadora Ltda.
- 6- Construtora Chapecó Ltda.
- 7- Construtora e Incorporadora JLC Ltda.
- 8- Meia Praia Empreendimentos Imobiliários Ltda.
- 9- Selent Construtora e Incorporadora Ltda.
- 10- Construtora Rambo Ltda.
- 11- Rosecon J.R. Empreendimentos Imobiliários Ltda.
- 12- Construtora e Incorporadora Marchi Ltda
- 13- Dellagnelo Construtora e Incorporadora Ltda.
- 14- Fasolo Construtora e Incorporadora Ltda.
- 15- MGV Construtora e Incorporadora Ltda.
- 16- Construtora e Incorporadora J.A. Russi Ltda.

Imobiliárias

- 1- C.A. Corretoras de Negócios Imobiliários
- 2- Fabiane Rigon Corretora de Imóveis
- 3- Marcus Imóveis

- 4- Ohmega Imobiliária
- 5- Rose Sandra Imóveis
- 6- Imobiliária Canaã
- 7- Imobiliária Verde Mar
- 8- Imobiliária Dom Bastos
- 9- Versátil Imobiliária
- 10- Andorinha Imobiliárias
- 11- Imobiliária Savóia

Moradores Antigos

- 1- Higino Antonio Oltramari
- 2- Luiza Machado dos Santos
- 3- Humberto Savóia
- 4- Daiane Maria da Silva
- 5- Onofre da Silva

Representantes do Poder Público

- 1- Professor Sabino Bussanello – atual prefeito municipal de Itapema.
- 2- Engenheiro Vilmar Soni Felske – atual secretário do Planejamento Urbano Municipal
- 3- Arquiteta Gabriela da Fonseca – Secretária de Planejamento Urbano Municipal

Quarta-feira, 01 de setembro de 2004
- Brasil

Notícia **Em destaque**

Santa Catarina cresce cada vez mais em direção ao Litoral

Municípios com maior expansão populacional nos últimos oito anos estão localizados perto do mar

Jefferson Saavedra

Joinville - Fenômeno intensificado a partir dos anos 90, o avanço populacional na região litorânea de Santa Catarina permanece vigoroso neste início do século 21. O quadro abaixo é um retrato lapidar da litoralização catarinense. Dos grupo de 20 municípios com maior expansão desde 1996 até este ano - conforme estimativa do IBGE para 2004 - 16 estão localizados nas proximidades da orla marítima. Pelo ângulo inverso, pertencem às regiões do Extremo-oeste e Planalto Serrano os municípios com maior decréscimo proporcional no número de habitantes.

As informações divulgadas pelo IBGE se constituem em apenas mais uma pesquisa para demonstrar a litoralização de Santa Catarina. Em 2002, também com base em dados do IBGE, a secretaria estadual de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente produziu um diagnóstico da evolução em desenvolvimento humano (IDH) nos últimos 30 anos. Dos 20 municípios com maior índice de crescimento, 15 pertencem ao litoral. Itapema, o município líder na expansão do IDH (obtido através de indicadores de educação, renda e saneamento básico), avançou 168% entre 1970 e 2000, atingindo a 7ª colocação entre os 293 municípios catarinenses. Balneário Camboriú obteve o índice mais alto, seguido por Florianópolis - outras

duas cidades litorâneas. Já o grupo com IDH mais baixo foi formado por municípios do Extremo-oeste, Oeste, Planalto Serrano e região do Contestado.

Em Itapoá, município com maior crescimento populacional proporcional entre 1996 e 2004, as informações do IBGE são consideradas "defasadas". "Com certeza já temos 15 mil habitantes. Isso vai aparecer no próximo censo", diz o prefeito Ervino Sperandio (PSDB). Reduto de curitibanos no passado, hoje a praia localizada no extremo-norte do Estado é atração para moradores de quase todo o Paraná. Famílias do Mato Grosso do Sul e Goiás também constroem casas no local. "O principal atrativo de Itapoá é a tranquilidade e balneabilidade", propaga o prefeito. Ao ritmo de 2,5 mil novas residências por ano, a construção civil - ao lado do turismo - é a principal fonte de empregos no município. A urbanização acelerada demanda investimentos urgentes em saneamento básico. O município é atendido pela Casan, mas está tentando participar de um consórcio com cidades vizinhas, a ser liderado por Joinville.

INVERSO

Nas regiões mais afastadas do mar, a situação é inversa da observada perto do mar. O Extremo-oeste vem ao longo dos últimos 10 anos perdendo população especialmente nos municípios menores. Deste contingente, a maioria está saindo do campo e migrando para centros maiores em busca de emprego na indústria e comércio. Quase a totalidade é formada por jovens que não vê perspectivas de bom emprego e renda nas suas cidades de origem. Romelândia, por exemplo, perdeu 2.228 moradores de 1996 para cá, passando de 7.365 para 5.137 habitantes em oito anos. Em Santa Catarina é o município que mais exporta mão-de-obra para churrascarias de São Paulo e Rio de Janeiro.

Saltinho, com 4.132 habitantes, segundo o censo de 2002, é apontado pelas estimativas do IBGE como o terceiro município que mais perdeu população no Oeste do Estado. Entretanto, o dado é contestado pela prefeitura. Segundo o secretário municipal de Administração, Davi Klein, o município espera com ansiedade o próximo censo para comprovar a disparidade dos números. A prefeitura chegou a mover uma ação para a recontagem da população, mas não obteve êxito.

ain admite que muito moradores
ixaram a cidade em busca de emprego
setor industrial em centros maiores em
nta Catarina e Rio Grande do Sul, mas
rma que Saltinho foi o único município
Estado com crescimento na área rural,
mprovado através de cotas do Banco da
rra, em número de 45. Ele explica que o
inicípio conta com mão de obra rural que
gra todos os anos para empregos
nporários em épocas de colheita, mas os
balhadores rurais retornam sempre com
1 dinheiro no bolso. "Isso é benéfico para
nunicípio", avalia o secretário. (com
laboração de Edson Fühmann)

Balneário Camboriú

ganha aparência de metrópole

Balneário Camboriú - Uma pequena metrópole. Assim é possível considerar Balneário Camboriú, que conta com cerca 80 mil moradores em pouco mais de 40 anos de existência. Com uma área territorial de 46,4 km², o município tem em sua região central um aglomerado de edifícios de dar inveja a qualquer capital do País. Dados do IBGE revelam que Balneário Camboriú teve um aumento populacional de 55,46% nos últimos anos. De acordo com o historiador Luiz Carlos Chedid, que vive na cidade desde sua fundação, o Brasil atravessava uma fase de recessão econômica muito grande nas décadas de 60 e 70, que fizeram com que o turismo passasse a ser um filão de mercado em desenvolvimento. "Isto levou muitas pessoas às cidades litorâneas. Houve uma verdadeira migração para nossa região", destaca Chedid. O historiador revela que a expansão do turismo e a busca por empregos no litoral também garantiram destaque para outros setores da economia. "O crescimento da construção civil, por exemplo, fez com que cada vez mais pessoas passassem a morar na cidade. Para se ter uma idéia, se todas as pessoas que têm propriedade em Balneário Camboriú hoje resolvessem vir morar em seus imóveis, a população cresceria em mais de 50%", conta. O historiador acredita que para o futuro tem que haver uma reestruturação da cidade e uma conscientização dos administradores em preservar os atrativos naturais de Balneário Camboriú. (Marcelo Roggia, especial para A Notícia)

"Mais qualidade de vida"

Itapema - Mas não é só Balneário Camboriú que vem alcançando ótimos índices de crescimento. A litoralização da população está atingindo todas as cidades do litoral Norte catarinense. Bombinhas, Itapema, Porto Belo e Navegantes, por exemplo, também figuram entre os 15 municípios com maior aumento populacional do Estado. Entre o Censo de 1996 e a estimativa do IBGE para 2004, Bombinhas ganhou 4,8 mil novos moradores, registrando o terceiro maior índice de Santa Catarina, com acréscimo de 83% na população do município, que hoje é de aproximadamente

10 mil habitantes. Itapema vem logo em seguida, na quarta colocação, com alta populacional de 80,5% no mesmo período, o que representa mais 15 mil moradores para a cidade.

O construtor civil Jocemar Fasolo, de 40 anos, reside em Itapema há uma década. Natural de Xavantina, no Oeste do Estado, veio para o litoral em busca de melhor qualidade de vida e também para fugir do frio. "Na época estávamos passando por um recesso econômico e o mercado se abriu no litoral. Viemos para Itapema atrás de qualidade de vida e de um mercado melhor de trabalho", conta. Fasolo mora na cidade com a esposa e dois filhos e espera que Itapema siga crescendo. Ele garante que hoje o município tem vida própria, não dependendo exclusivamente do turismo, e gostaria que houvesse uma parceria com as cidades de Porto Belo e Bombinhas para formar um pólo comercial unificado na região.

(MR)

RUAÇÃO CIVIL

Dois prédios em risco no Litoral

Edifício é interditado com problemas de estrutura e com inclinação para o lado, atingindo o condomínio vizinho

SS
passos@Santa.com.br

Os proprietários de apartamentos no Edifício Rothenburg estão proibidos de usar o imóvel até segunda ordem. O prédio foi interditado pelo Corpo de Bombeiros e a obra parou porque a obra apresenta uma inclinação de vários metros para o lado e isso pode afetar o bloco 2 do Condomínio Residencial Portal do Sol. O prédio começa a sofrer problemas estruturais.

De acordo com o comandante do Corpo de Bombeiros de Itapema, tenente José Gamba Júnior, a corporação diagnosticou problemas visíveis na parte estrutural do Rothenburg. "Encontramos diversas patologias, entre elas a descolagem de placas nos pilares de sustentação e rachaduras expressivas no interior da garagem. Também verificamos fissuras no prédio vizinho oriundas da desestruturação do Rothenburg", apontou o comandante. De acordo com a engenheira civil da Secretaria de Planejamento e Urbanismo, Isamar Sibili Gollat, ainda não se sabe a origem do problema do edifício. "O defeito pode ter sido provocado por um rebaixamento do lençol freático como por uma falha estrutural. Precisamos de um levantamento mais detalhado", disse Isamar.

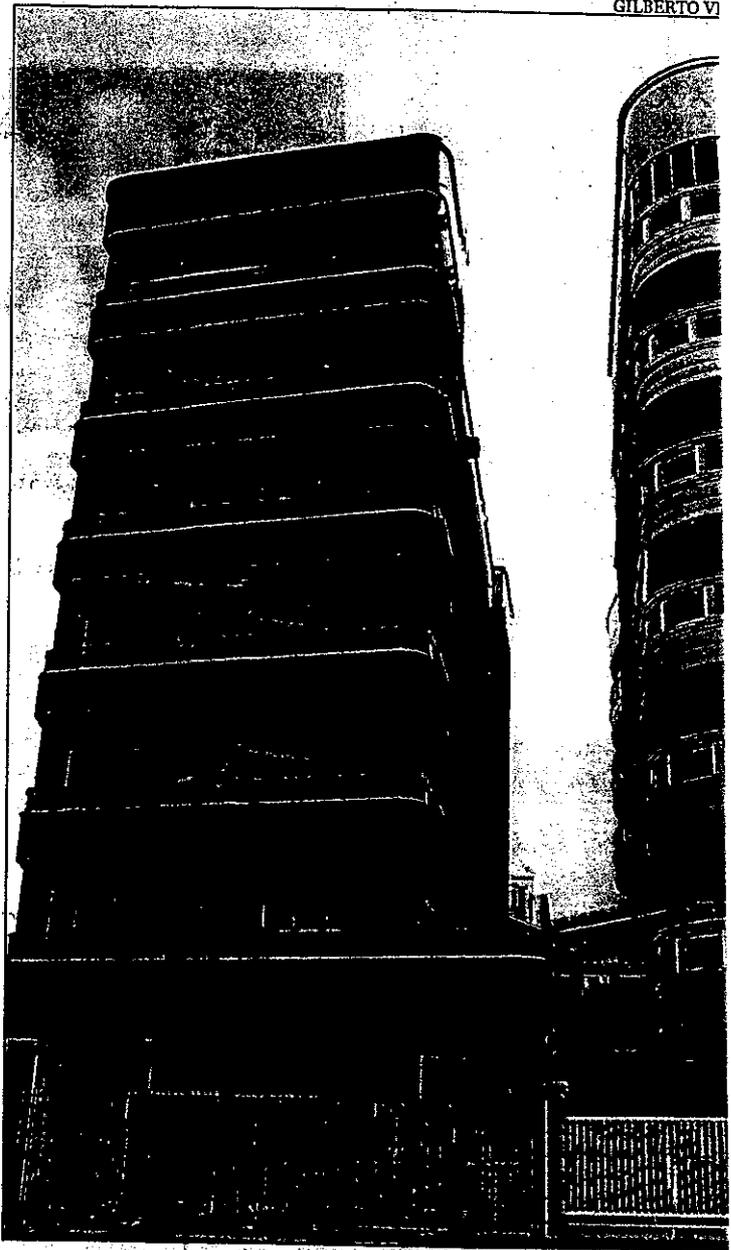
através no Rothenburg localizado na Avenida Beira Mar do Bairro Meia Praia - Itapema durante a construção. "A construtora faliu e o prédio ficou inacabado por vários anos. Depois vários proprietários se reuniram e

concluíram a edificação por volta de cinco anos atrás", explicou Passos Neto. Hoje, quem responde pelo Rothenburg são os proprietários dos apartamentos, representados pelo síndico, o empresário blumenauense e professor Manoel Kriek.

Secretaria de Planejamento ainda busca a origem do problema

Segundo o comandante do Corpo de Bombeiros de Itapema, tenente José Gamba Júnior, a corporação diagnosticou problemas visíveis na parte estrutural do Rothenburg. "Encontramos diversas patologias, entre elas a descolagem de placas nos pilares de sustentação e rachaduras expressivas no interior da garagem. Também verificamos fissuras no prédio vizinho oriundas da desestruturação do Rothenburg", apontou o comandante.

De acordo com a engenheira civil da Secretaria de Planejamento e Urbanismo, Isamar Sibili Gollat, ainda não se sabe a origem do problema do edifício. "O defeito pode ter sido provocado por um rebaixamento do lençol freático como por uma falha estrutural. Precisamos de um levantamento mais detalhado", disse Isamar.



Rothenburg (E) inclinou-se o suficiente para afetar o Portal do Sol

Moradores permanecem no Portal do Sol apesar dos problemas

Dos 11 apartamentos do Rothenburg interditados, 10 eram ocupados por veranistas que já haviam deixado o local há cerca de um mês. O único morador, que vivia de aluguel no 1º andar, saiu de casa há duas semanas obedecendo à medida cautelar. Em contrapartida, três moradores fixos e o zelador permanecem no bloco 2 do Portal do Sol.

Segundo a Construtora Pasqualotto & Pasqualotto, referente da vistoria efetuada pelo

Corpo de Bombeiros, os condôminos foram notificados e cabe a eles a decisão de sair ou não dos apartamentos. Um dos moradores do Portal do Sol, que preferiu não se identificar, nega ter recebido o aviso de evacuação e também confirmou sua intenção de continuar no imóvel durante as obras de recuperação da estrutura. Por precaução, funcionários da Pasqualotto reforçam todos os pilares de sustentação do bloco 2.

GILBERTO VI

Anexo 3

Ill.^{mo} Snr. Juiz de Paz

Obedecendo a ordem de V. S.^a datada de 11 de 8br.^a [outubro] de 1832 em que me ordena que eu mande avisar 3 Guardas Nacionaes da Comp.^a de meu comando para conduzir um preso athe [até] a Freg.^a de S.^m Franc.^{co} remetido ao presidente desta Provincia e fazendo avisar aos Guardas José de Souza e Jacinto (?) moradores nos Zimbros, estes não comparecerão [compareceram] cuja falta de serviço já officiei a V.S.^a em data de 13 do corrente; e como V.S.^a me determina vulgarmente que mande avisar outros para levarem o preso, fiz avisar os Guardas Nacionaes, Ipolito da Costa Paulino morador no Mato, **José Antônio da S.^a [Silva]** morador na Tapera, e Severino Francisco da S.^a morador nas Bombas, aos quais todos faltarão [faltaram] ao serviço, o q. [que] participo a V. S.^a a fim de que sejam punidos na forma do Regulamento, aliaes não se poderá fazer o serviço, nem com a exatidão que elle requer, nem com a regularidade que deve haver para que os Guardas não dobrem o serviço, (?) esta necessidade de punim.^{to} fiz ver a V.S.^a no meu Officio N.^o 1.^o de 13 do corr.^o D.^s G.^o [Deus Guarde] a V.S.^a m.^s an^s [muitos anos] (...). Presidência 15 de 8br.^a de 1832.³

Alguns anos mais tarde, em 1852, aparecem informações econômicas sobre a região do atual município, incluindo Tapera e Mata de Camboriú. Segundo esses dados, existiam na região 51 engenhos de farinha e 28 engenhos de açúcar, o que indica uma população superior a 500 habitantes.⁴ O arraial da Tapera, portanto, estava-se consolidando populacionalmente.

Na época de arraial realizou-se em Tijucas o primeiro casamento que se conhece de um habitante da Tapera, no ano de 1879, conforme segue:

Venâncio Polycarpo Luis da Silva, e Maria Rosa de Jesus – Aos vinte e sete dias do mês de setembro de mil oitocentos e setenta e nove nesta Matriz de s. sebastião de Tijucas G.^o, depois de feitas as diligências do estylo, segundo o Concílio Tridentino e leis Canonicas, de dia, em minha presença e das testemunhas comigo abaixo assignadas se receberam em Matrimônio por palavras de presente in facie Ecclerie + Polycarpo, digo, Venâncio Polycarpo Luis da S.^a, e Maria Rosa de Jesus – elle f.^o legitimo de Polycarpo Luis da S.^a, e Florinda Rosa de Jesus – ella de Fran.^{co} José Miguel e Felizarda Rosa de Jesus – O contrahente é morador no lugar denominado Ganchos e a contrahente no lugar denominado Tapera districto de Porto Bello. Tiverão [Tiveram] os competentes licenças p.^a aqui se casarem. Na m.^a [mesma] ocasião receberão [receberam] as benções Nupciaes – O Vigr.^o P.^o José Evangelista Franco.⁵

Em 1890 surge um documento que indica ter sido criada nesta época a primeira escola pública da Tapera, para o qual foi indicado, como professor, o cidadão João Sebastião de Almeida, conforme segue:

A Comissão de Instrução Pública, atendendo ao que solicita o Clube Republicano "PortoBellense", entende ser de grande utilidade a criação da aula de primeiras letras, que deve ser mista, nem só por distar o lugar "Tapera" da sede da Freguesia de Porto Bello 3 léguas aproximadamente, senão também pelo grande número de famílias ali existentes com perigo muitas vezes de atravessar o rio "Perequê" além de dois outros,

nada porém podendo informar quanto às habilitações e aptidão do cidadão João Sebastião de Almeida.

Tijucas, 10 de fevereiro de 1890.

6.2 Fase de freguesia Anexo 5

Em 1912 o arraial da Tapera, por indicação de seus moradores, passou a se denominar Itapema, não sendo este, portanto, o nome original da comunidade mas o nome criado para a futura freguesia.

Superintendência Municipal de Porto Bello, 22 de Julho de 1912:

Ill.^{mo} Ex.^o Sr.

C.^o Secretário dos Negócios do Estado

Florianópolis

Cumpro o dever de levar ao conhecimento de V.^a Ex.^a que o Conselho municipal, em reunião do dia 10 do corrente, decretou uma lei, que foi por mim sancionada, mudando o nome do **Arraial Tapera** deste Município para o de **Itapema**.

Apresento a V.^a Ex.^a os meus protestos de alta estima e distinta consideração.⁷

Quem foi o responsável pela colocação do nome Itapema não se sabe e, embora alguns afirmem ter sido o senhor Diniz Rosa, não há nenhum documento que confirme esta versão.

Como resultado do aumento populacional e das atividades econômicas nas terras pertencentes ao arraial, foi Itapema elevada à categoria de distrito de paz (freguesia) em 2 de janeiro de 1915 através da Lei Municipal nº 28 da Câmara de Porto Belo. Os seus primeiros juizes de paz foram eleitos em 14 de março de 1915.⁸

Os limites do distrito de paz de Itapema, fixados provavelmente quando da criação, só se encontram documentados em 1948, os quais com pequenas alterações são os mesmos do atual município.

IBGE divulga crescimento populacional em Itapema

Dados divulgados pelo IBGE, na segunda-feira passada (dia 30 de agosto), revelaram um crescimento populacional de Itapema, que chega a 21,5%, nos últimos quatro anos. Em 2000, o município tinha 25.869 habitantes. Este ano a população está em 32.894, de acordo com o censo.

Os números mostram um crescimento da cidade de 44,6% nos últimos oito anos, senão, em 1996, a população itapemense era de 18.222.

De acordo com o secretário municipal de Turismo de Itapema, José Maria Negreiros, este aumento populacional se dá pelo fato de as pessoas terem a falsa idéia de que o município, por ser litorâneo, está muito avançado nas funções da construção civil, embora, sendo que a realidade não é exatamente esta. Ele afirmou também que uma grande parte dos imigrantes vêm do Paraná e do Rio Grande do Sul de Santa Catarina.

O secretário destaca ainda que o turismo está tendo uma queda de 25% ao ano, e a cidade vive uma temporada, onde houve acréscimo neste

setor, foi em 2001, admitindo que a elevação no número populacional está relacionada, principalmente, com o problema do desemprego nas cidades de onde as pessoas acabam saindo em busca de oportunidades.

Embora a estimativa do IBGE para Santa Catarina seja de que, em 2020, o Estado tenha 7.103.174 habitantes, o crescimento populacional vem perdendo fôlego a cada ano. Em 1981, a evolução, no seu ápice, atingiu 2,54%. A partir disso, a taxa passou para 1,6%, em 2004, e estima-se que fique em 1,36%, em 2010.

Itapema também está em ritmo de desaceleração. Entre os anos de 1996 e 2000, obteve um aumento populacional de 29,5%, enquanto que, nestes últimos quatro anos, a evolução foi de 21,3% - uma desaceleração de 8,2%, que fica acima da taxa estadual, em 2004.

Em nível nacional, o Brasil também segue em ritmo desacelerado. O crescimento em 1981 foi de 2,36%. A projeção para 2010 é de que o índice chegue a 1,23%.

Joinville continua no topo

Segundo dados divulgados na segunda-feira pelo IBGE, Joinville (477.971), Florianópolis (386.913) e Blumenau (287.350) continuam sendo as maiores cidades catarinenses. A partir disso, começam a surgir as mudanças. São José (192.679), na Grande Florianópolis, supera Criciúma (182.785), mas a maior diferença ocorre em Chapecó, que passou da 8ª para a 6ª posição. O município de Itajaí aparece em 8º lugar (161.789). Balneário também entrou no grupo dos dez maiores municípios do Estado, com

Veja o crescimento populacional de algumas cidades mais próximas da nossa região:

Municípios	População
Balneário Camboriú	90.461
Bombinhas	10.759
Brusque	85.218
Camboriú	49.469
Canelinha	9.434
Itajaí	161.789
Itapema	32.894
Navegantes	47.349
Nova Trento	10.227
Porto Belo	12.627
São João Batista	15.936

CONSTRUÇÃO CIVIL Forte procura por apartamentos nas cidades com praias ativa mercado imobiliário

Cresce venda de imóveis no Litoral

VIVIANE ARAÚJO (TEXTOS)
AUDIO SILVA (FOTOS)

A beleza das praias e a boa infra-estrutura das cidades litorâneas de Santa Catarina atraem cada vez mais novos moradores.

Prova disso é que o setor da construção civil trabalha em ritmo acelerado para atender a forte demanda, principalmente em Florianópolis, Itapema e Balneário Camboriú.

Os imóveis de alto padrão de frente para o mar são os mais procurados.

Em Itapema, o volume de obras em execução pressiona quem anda pelas principais ruas da cidade. De acordo com o presidente do Sindicato da Indústria da Construção Civil (Sinduscon), Luiz Gonzaga Soares, há cerca de 50 prédios sendo erguidos.

— As vendas estão tão boas que ficamos impressionados — afirma o dirigente, que calcula um incremento de 20% em relação ao ano passado.

Soares afirma que a construção civil gera cerca de mil empregos e ajuda a sustentar a economia da cidade, cuja principal atividade é o turismo de Verão. A dinâmica da construção civil é tão grande em Itapema e os empreendimentos são totalmente comercializados antes mesmo de ficarem prontos.

— Na minha empresa tenho três prédios que somam unidades e 80% estão vendidos — garante.

Em Balneário Camboriú, o setor da construção civil também vive um bom momento. O presidente do Sinduscon da cidade, Luiz Fábio Guimarães, explica que as vendas se mantêm aquecidas há três anos.

— Nem mesmo a crise econômica registrada neste período nos afetou — assegura.

O Grupo Pecon, que possui cinco construtoras na cidade, está com oito empreendimentos em andamento. O sócio-gerente da empresa, Carlos Humberto Silva, diz que a previsão é que eles estejam com 70% das unidades vendidas antes da entrega.

— As vendas começaram a crescer no ano passado e continuam muito boas — afirma.

Em Florianópolis, os imóveis de alto padrão são os mais vendidos. A procura é principalmente por famílias de outros estados em busca de melhor qualidade de vida. Por isso, estão dispostas a pagar até R\$ 1,5 milhão por uma cobertura na Avenida Beira-Mar Norte.

De acordo com o presidente do Sinduscon de Florianópolis, Amauri Beck, o setor da construção civil vem crescendo uma média de 30% ao ano. Este ano, porém, está vendo uma redução nos negócios.

— A economia do país ainda interfere, especialmente o crédito aplicado no mercado financeiro — disse.

Mas a reação começou neste final de ano. De setembro para cá, as vendas quadruplicaram e a expectativa é que em 2005 o volume de alvarás supere 1 milhão de metros quadrados.

De olho no mercado promissor, as construtoras que atuam na Capital estão com várias obras em andamento. A empresa possui 10 empreendimentos na região, que somam 520 unidades e 120 mil metros quadrados. O coordenador de projetos da empresa, Nelson Noronha, conta que há outros mil metros quadrados já em projeto.

— Estamos num momento muito bom e a expectativa para frente é ainda melhor — afirma.

Outra empresa que está apostando forte é a Condomínios Eligentes, que está construindo quatro empreendimentos de luxo na Capital, totalizando um investimento de R\$ 51 milhões. O gerente de vendas da empresa, Caio Schmitt, conta que os investimentos têm dado um grande retorno, tanto que a Condomínios deve lançar em breve mais dois empreendimentos na Capital.





Foto 65

ELABORAÇÃO DO PLANO DIRETOR DE ITAPEMA ENVOLVE MEMBROS DA COMUNIDADE



Clóvis e secretários: "Metas de crescimento organizado, passa prioritariamente pela elaboração do Plano Diretor".

Membros da comunidade ouvem atentamente as colocações.

Participação da comunidade: Oportunidade para as decisões sobre as regras a serem aplicadas.

Vários temas, todos polêmicos e com várias opiniões foram discutidos na oportunidade, dentre os quais a construção de Avenida Beira Mar e Calçadão, implantação de rede de esgotos, recuo das construções, elevação do número de andares dos edifícios, alargamento da faixa de areia, etc.

Como o Plano Diretor é o primeiro passo para a elaboração dos estudos visando o crescimento organizado e auto-sustentado do município, desde o sistema viário, avenidas, calçadão, rede de esgotos, construção civil, comércio, indústria, etc., pelos próximos quarenta anos, foi batizado de "Projeto Quarenta Anos".

Além disto, estarão sendo efetuadas gincanas, interagindo com os alunos e a comunidade, realização de concursos de redação, de desenho, onde os alunos, baseados nas informações obtidas, irão imaginar uma cidade planejada e organizada, com envolvimento do corpo pedagógico, educação infantil, professores e orientadores, e realização de premiação.

Para o melhor aproveitamento e ocupação do solo e para evitar o sombreamento da praia, foram criados índices para cada zona ou setor especial, fornecendo critérios de assentamento e implantação da edificação nos terrenos, sendo estabelecidos pelos seguintes parâmetros de ocupação:

I - Índice K: Trata-se da fração de área que define o número máximo de unidades residenciais e comerciais que poderão ser construídas. É definido através da divisão da área do terreno pelo índice K específico da região. (ver Tabela 28).



II - Índice C: É o índice de conforto que delimita a quantidade de apartamentos por pavimento, o qual é definido da seguinte maneira:

- Uma testada, C = dois apartamentos por pavimento;
- Uma testada e uma esquina, C = três apartamentos por pavimento;
- Duas testadas, C = quatro apartamentos por pavimento.

III - Altura da edificação: É a dimensão vertical máxima da edificação, expressa em metros, quando medida de seu ponto mais alto até a cota zero do terreno, ou em número de pavimentos a partir do térreo da edificação.

IV - Alinhamento Frontal: É a distância mínima entre a fachada da edificação e o meio fio do logradouro. Afastamento entre blocos.

V - Afastamento das Divisas: É a distância mínima entre a edificação e as divisas laterais e de fundos do terreno.

VI - Dimensão do lote: É estabelecida para fins de parcelamento do solo e indicada pela área e testada mínimas do lote.

Obs.: Para fins de parcelamento do solo, nos terrenos de esquina, a testada mínima estabelecida para o lote deverá ser acrescida do recuo obrigatório previsto para a zona ou setor especial onde o terreno se localiza.

LEI DE ZONEAMENTO E USO DO SOLO DE ITAPEMA		TABELA DE OCUPAÇÃO ALINHAMENTO /RECUOS/ NÚMERO DE PAVIMENTOS		TABELA 28	
ZONA	OCUPAÇÃO	ALINHAMENTO FRONTAL	NÚMERO DE PAVIMENTOS	RECUOS LATERAIS E FUNDOS	
	Índice k			Número de Pavtos	Metros
ZR-1	1 - ORLA	1 - Seguir o alinhamento dos prédios existentes à direita e à esquerda da edificação a ser construída, apresentando sempre um levantamento topográfico, com resp. técnico.	1- Prédios situados na orla, contados até 30,00m do alinhamento frontal de marinha = térreo + sete	Até 7	2,50
	2 - Av. Vereu Ramos	2 A - Trecho situado entre o Rio Perequê e o trevo da Meia Praia = 5,00m do meio fio. 2 B - Trecho situado entre o trevo de Meia Praia e o Rio Bela Cruz =6,00m do meio fio.		8	2,85
				9	3,20
				10	3,55
				11	3,90
				12	4,25
				13	4,60



	3 - Av. Celso Ramos		3 - Trecho situado entre o Rio Bela Cruz e o Rio Fabrício = 6,0m do meio fio.	A partir dos 30,00m do alinhamento frontal de marinha = térreo + doze		
	4 - Av. João Fro Pío		4 - Trecho situado entre o Rio Fabrício e a Rua 111 = 6,00m do meio fio.			
	5 - Rua 109		5 - Recuo = 4,0m do meio fio			
	6 - BR-101		6 - Recuo de 35,00m a partir da mureta central da BR-101 (para cada lado)			
	7 - Outros		7 A - Ruas = 4,00m do meio fio. 7 B - Servidões e travessas = 3,00m do meio fio			
ZR-2	1 - Av. Nereu Ramos		1 A - Trecho situado entre o Rio Perequê e o trevo da Meia Praia = 5,00m do meio fio. 1 B - Trecho situado entre o Trevo da Meia Praia e o Rio Bela Cruz = 6,00m do meio fio.	térreo + vinte	Número de Pavtos	Metros
					Até 7	2,50
					8	2,85
					9	3,20
					10	3,55
					11	3,90
					12	4,25
	2 - Av. Celso Ramos	40	2 - Trecho situado entre o Rio Bela Cruz e o Rio Fabrício = 6,00m do meio fio.		13	4,60
					14	4,95
	3 - Av. João Fro Pío		3 - Trecho situado entre Rio Fabrício e a BR-101 = 6,00m do meio fio.		15	5,30
					16	5,65
	4 - 2ª E 3ª Avenidas e Ruas		4 - Recuos = 4,00m do meio fio.		17	6,00
	5 - Servidões e Travessas		5 - Recuos = 3,00m do meio fio.		18	6,35
	6 - BR-101		6 - Recuo de 3,50m a partir da mureta central da BR-101 (para cada lado)		19	6,70
					20	7,05
ZR-3	1 - BR-101		1 - Recuo de 35,00m a partir da mureta central da BR-101 (para cada lado)	térreo + vinte	Número de Pavtos	Metros
	2 - Futuras Alamedas	50	2 - Recuos = 5,00m do meio fio.		Até 7	2,50
	3 - Ruas		3 - Recuos = 4,00m do		8	2,85
					9	3,20



	4 - Servidões e Travessas		meio fio. 4 - Recuos = 3,00m do meio fio.		10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20	3,55 3,90 4,25 4,60 4,95 5,30 5,65 6,00 6,35 6,70 7,05
ZR-4	1 - BR-101 2 - Ruas 3 - Futuras Avenidas 4 - Servidões e Travessas	50	1 - Recuo de 35,00m a partir da mureta central da BR-101 (para cada lado) 2 - Recuos = 4,00m do meio fio. 3 - Recuos = 5,00m do meio fio. 4 - Recuos = 3,00m do meio fio.	térreo + um	3,00	* Ver artigo 15 da Lei de Zoneamento e Uso do Solo.
ZMD 1	1 - Av. Nereu Ramos 2 - Av. Celso Ramos 3 - Av. João Pio 4 - Rua 101 5 - 2ª E 3ª Avenidas e Ruas	Correspondente às Zonas que se delimita	1 A - Trecho situado entre o Rio Perequê e o trevo da Meia Praia = 5,00m do meio fio. 1 B - Trecho situado entre o trevo da Meia Praia e o Rio Bela Cruz = 6,00m do meio fio. 2 - Trecho situado entre o Rio Bela Cruz e o Rio Fabrício = 6,00m do meio fio. 3 - Trecho situado entre Rio Fabrício e a BR-101 = 6,00m do meio fio. 4 - Recuo = 4,00m do meio fio. 5 - Recuos = 4,00m do meio fio.	Correspondente a ZR1 = térreo + doze Correspondente a ZR2 e ZR3 = térreo + vinte Correspondente a ZR4 = térreo + um	Correspondente às zonas que se delimita	
ZMD 2	BR-101	Correspondente às	1 - Recuo de 35,00m a partir da mureta central da BR-101 (para cada lado)	Correspondente às zonas que se	Correspondente às zonas que se	



ZPD	Zonas que se delimita	delimita	delimita			
			Número De Pavtos	Metros		
ZPD	1 - Futuras Avenidas	50	1 - Recuos = 5,00m do meio fio.	térreo + vinte	Até 7	2,50
	2 - Ruas				2 - Recuos = 4,00m do meio fio.	8
		9	3,20			
		10	3,55			
		11	3,90			
		12	4,25			
		13	4,60			
		14	4,95			
		15	5,30			
		16	5,65			
		17	6,00			
		18	6,35			
		19	6,70			
		20	7,05			
ZRP	1 - Futuras Avenidas	50	1 - Recuos = 5,00m do meio fio.		térreo + um	3,00
	2 - Ruas		2 - Recuos = 4,00m do meio fio.			
ZPP						

Exemplos:

Terreno de 500 m²

Caso ele esteja localizado à beira mar, como o índice de ocupação do terreno é 35, pode-se utilizar apenas 175 m² deste terreno, que poderá ter apenas 07 (sete) pavimentos.

Pelo índice de conforto, verifica-se que poderá haver dois apartamentos por pavimento, já que o referido terreno tem apenas uma frente, o que dá a opção de fazer 14 apartamentos de 87,5 m², ou então 07 apartamentos maiores, de 175 m² cada um.

No caso deste terreno estar localizado na esquina de duas avenidas da ZR-2, a situação se modifica, pois o índice de ocupação passa a ser 40, possibilitando a construção de 200 m², e que poderá ter até vinte pavimentos.

Novamente, pelo índice de conforto, observa-se que o mesmo poderá ter três apartamentos por pavimento, o que possibilitaria a construção de 60 apartamentos de 66 m², 40 apartamentos de 100 m², ou até 20 apartamentos de 200 m².

Itapema busca
solução para
construções
irregulares

ITAPEMA - Construtoras responsáveis por obras irregulares começaram a ser chamadas pela Secretaria de Planejamento e Urbanismo do município para assinar um termo de compromisso de regularização. Desde o início do ano, a prefeitura já notificou e embargou 51 prédios em construção por terem sido aprovados fora do que prevê as normas que regem o plano da construção civil.

Paralelamente a Procuradoria Jurídica da prefeitura está encaminhado documentos ao Ministério Público para dar início a um processo de apuração dos responsáveis pelas aprovações irregulares. Um projeto de lei aprovado pela Câmara de Vereadores no mês passado prevê um plano específico de regularização das obras construídas irregularmente.

O secretário de Planejamento e Urbanismo, Manoel Pereira dos Passos Neto, explica que só é possível regularizar uma obra com a assinatura de um ajustamento de conduta, que prevê o pagamento de multa pela parte já construída e regularização de que falta eficiência. O presidente do Sindicato da Construção Civil (Sindiccon), Luiz Gonzaga Soares, admite que algumas empresas do setor cometem erros. O sindicato já há iniciado um trabalho com os proprietários de imóveis irregulares, visando a regularização.

Obras embargadas: Regularização ou demolição

Muitas vezes, os construtores não sabem o que fazer com obras em construção no meio da rua, e do embargo elas, mesmo em muitos pontos, continuam surgindo e causando problemas para a administração municipal, que está tendo que enfrentar o confronto de alguns empresários de construção, pois estes mesmo com suas obras embargadas, insistem em continuar as obras, muitas vezes até mesmo acelerando. Ainda assim, alguns construtores que alguns construtores foram notificados à se regularizarem e outros não. Em decorrência de uma reunião realizada entre Engenheira Isa, Daniela Da Almeida Lima, Ciro e a Promotora De Carla Maria Miranda.

Na ocasião, foi esclarecido a Promotora Pública do município de Itapema que estas informações de que alguns construtores haviam sido notificados e outros não, eram informações equivocadas. Ela explicou para a Promotora que não havia existido o procedimento da Secretaria de Planejamento em uma denúncia de um prédio irregular. A parte disse e ficou muito satisfeita com o resultado da reunião, pois ela não sabia que havia sido notificado e estava com medo de ir para a Prefeitura. Assim, a Promotora disse que ela e o marido, o procedimento do embargo, ou não e ela não disse no caso dessas construções, algumas obras foram em boas condições, porém realmente foi constatado que elas haviam sido aprovadas, porém a Prefeitura não recebeu a documentação.

Segundo Isa, ainda depende de todos os construtores fazerem a regularização. Ela explicou que não há uma lei em vigor, pois a lei de regularização de obras irregulares não está em vigor.

novamente elas foram notificadas. Ela teve todo o apoio técnico e técnico explicando que foi passada uma relação de algumas obras, algumas que já haviam sido avisadas ainda antes desta nova notificação, e que foram notificadas depois, mas, mesmo assim, a partir da denúncia que foi feita. "Se existe uma denúncia a gente vai fazer a verificação e, se tiver o erro, a posterior notificação", explicou ela. "Não existe isso que algumas estavam sendo privilegiadas e outras não", esclarece.

OBRA EMBARGADAS CONTINUAM - Algumas construções de construtores, que se dizem pobres, que não se aguentam e estão fazendo de conta que nada está acontecendo", fala a Engenheira Isa com relação as obras embargadas que mesmo assim continuam as construções a todo vapor em Itapema. "Nós notificamos depois nós embargamos, depois nós multamos, depois nós falamos, já novamente e construímos", fala, por favor, não continuam, porém, temem primeiro se regularizar? É a resposta deles foi o contrário. Eu não vou fazer nada, eu não quero nem saber eu não preciso obedecer eu não sou para. Foi aí que nós usamos o poder público. Quando há e interditar as obras. Quando há o procedimento dessas construções? Ela falou há regularizar a falta de interdição e continuam trabalhando. Então, estas construções que se dizem pobres, elas o não conta a lei, sendo realmente ilegais", desabafa.

Infelizmente, estas construções foram regularizadas, porém a Prefeitura não conseguiu fazer a regularização de todas as obras irregulares.



Engenheira Isa, que esteve em reunião com a promotora de Itapema para tratar das obras embargadas de Itapema

São apenas cerca de três construtores que insistem em não cumprir a ordem do embargo público de regularização. Agora, caso não cumpridas as ordens de regularização, a Secretaria de Planejamento da Prefeitura Municipal de Itapema vai embargar outras construções irregulares.

O Procurador Jurídico da Prefeitura Municipal de Itapema, Manoel Pereira Neto, explicou que não querem regularizar as obras irregulares, mas os processos para regularização. Ele disse que as propriedades irregulares não foram feitas as adequações necessárias para a regularização.

fica bem claro. Não há nenhuma distinção de construtor de amigo, de inimigo, não tem. Se houveram erros, nós temos que apontar as irregularidades e punir os culpados pois é a função do poder judiciário. Para aqueles construtores que realmente estiverem com a intenção sincera e honesta de regularizar o caso foi criada uma lei para que eles possam fazer isso respeitando a seriedade uma parte do dano que lhe causaram. Aqueles que entendem que não há mais dano que uma sociedade civil não descobre da pior maneira, pois a sociedade civil tem o direito de punir judicialmente os responsáveis por danos causados.

Engenheira Isa explicou que a Prefeitura Municipal de Itapema não tem a capacidade de regularizar as obras irregulares, pois a lei de regularização de obras irregulares não está em vigor.

Itapema (SC), 10 de junho de 2005

Reportagem especial

PAG. 1

JORNAL INDEPENDENTE

Embargos nos prédios podem ter sido feitos para pagar as dívidas da campanha

Antes do documento de confissão de dívida ser descoberto depoimentos dos construtores já colocam o G-7 de Itapema na posição de suspeitos

Uma nova denúncia ao Centro da Moralidade Administrativa do Ministério Público Estadual complementa a descoberta do documento que estava guardado no cofre da Mórart. Pessoa influente na última campanha de Clóvis ao cargo de prefeito tal testemunha revela que o G-7 "é uma equipe puramente política e participou ativamente da campanha emprestando dinheiro para o candidato, porém temendo não reaverem o dinheiro aplicado conceberam um plano para receber o dinheiro investido".

Conforme esta pessoa – que manteremos no anonimato – todas as obras da construção civil que a Prefeitura reconhecia como irregulares poderiam ser regularizadas mediante o pagamento de uma quantia em dinheiro, que seria entendida como medida compensatória a ser paga pelos construtores das obras irregulares.

Conforme ele, seguindo esta idéia, Manoel Passos Neto começou a pôr o plano da "equipe em funcionamento", começando a embargar todas as obras de construtores que não financiaram a campanha de Clóvis. Em seguida, foi encaminhado à Câmara um Projeto de Lei através do qual foi instituído um ajuste de conduta com previsão de pagamento da medida compensatória, mesmo com admissão por parte da Prefeitura de que a construção havia sido aprovada apesar das irregularidades. "Tal estratégia que acabou se transformando em Lei, tinha e tem por escopo apenas recolher dinheiro dos construtores que não apoiaram o Clóvis", declara.

No entender da testemunha, Peli (Carlos Humberto Cruz) e Manoel Pereira dos Passos Neto – que era membro da comissão financeira da campanha eleitoral – decidiram por tal estratégia em prática para arrecadar dinheiro.

Outras testemunhas também revelaram ao Ministério Público que Neto estava cobrando R\$ 600 por metro quadrado da obra considerada irregular sendo que uma única obra teria que desembolsar R\$ 350 mil para sua regularização. Inconformados com o valor proposto os construtores realizaram um protesto frente à prefeitura municipal sendo que na primeira manhã foram chamados para uma reunião na Secretaria de Planejamento. "O chamado para a reunião foi feito pelo Fasolo e pelo Luis da Morart que também é sócio do Secretário de Planejamento, Manoel Pereira dos Passos Neto". A testemunha revela que a reunião foi "aberta com os construtores grandes ditando os preços que deveriam



"Tal estratégia que acabou se transformando em Lei, tinha e tem por escopo apenas recolher dinheiro dos construtores que não apoiaram o Clóvis", declaram as testemunhas que revelam a participação de Neto, Feitosa, Pasqualotto e Fasolo durante as negociações com os construtores

ser pagos pelos construtores embargados para a regularização de cada obra que estava parada". Os construtores revelaram ao centro da Moralidade que se negavam a compactuar com tal ato até porque não dispunham de dinheiro para pagar o que a prefeitura estava exigindo e que nada pagariam porque as obras estavam seguindo o projeto aprovado pela própria prefeitura, e que se fosse para fazer justiça, deveriam todas as demais obras também receber o mesmo tratamento do embargo. "O empresário Fasolo, em forma e tom de advertência disse que todos os empresários com obras embargadas seriam obrigados a compactuarem um ajuste de conduta e que tal ajuste contaria com a anuência do Ministério

Público e que todos seriam obrigados a recolher valores para a continuidade das obras", revelam.

Os construtores também disseram à Promotoria que os empresários Fasolo, Manoel Passos Neto e Luizinho Pasqualotto tentavam convencer os embargados falando como se tudo tivesse antecipadamente acertado com o Ministério Público e até falavam que o dinheiro seria pago na presença do Ministério Público. "Esta estratégia foi concebida para acabar com os pequenos empresários que estão incomodando o mercado dominado pelas empresas grandes, inclusive a do próprio secretário de planejamento" finalizam.

GUIA DE ENTREVISTA COM OS PROMOTORES IMOBILIÁRIOS
(IMOBILIÁRIAS – Data: ___/___/___)

1 -Nome: _____

2 -Endereço: _____

3 -Data da criação da imobiliária: ___/___/___

4 -Tipos de área fundiária que comercializa:

() casas () apartamentos () terrenos

5 -Tipos de ocupação da área que negocia:

() comercial () residencial () misto c/r () público

6 -Tipos de situações negociadas:

() venda () aluguel

7 -Critérios de aceitação de vendagem

8 -Formas de convencimento ao futuro proprietário/inquilino no consumo da área fundiária.

9 -Em que bairros acontece, em maior percentagem, a venda/locação de áreas fundiárias?

10 -Responsabilidades da imobiliária na transação de venda/locação.

11 -Fatores que justificam a atuação da imobiliária.

12 -Observações pertinentes:

Entrevistas: **Proprietários de Construtoras**

- 1) Nome da construtora: _____
- 2) Origem: _____
- 3) Tempo de atuação no município de Itapema: _____
- 4) Número de prédios construídos: _____
- 5) Primeiro prédio construído (nome, ano, endereço).

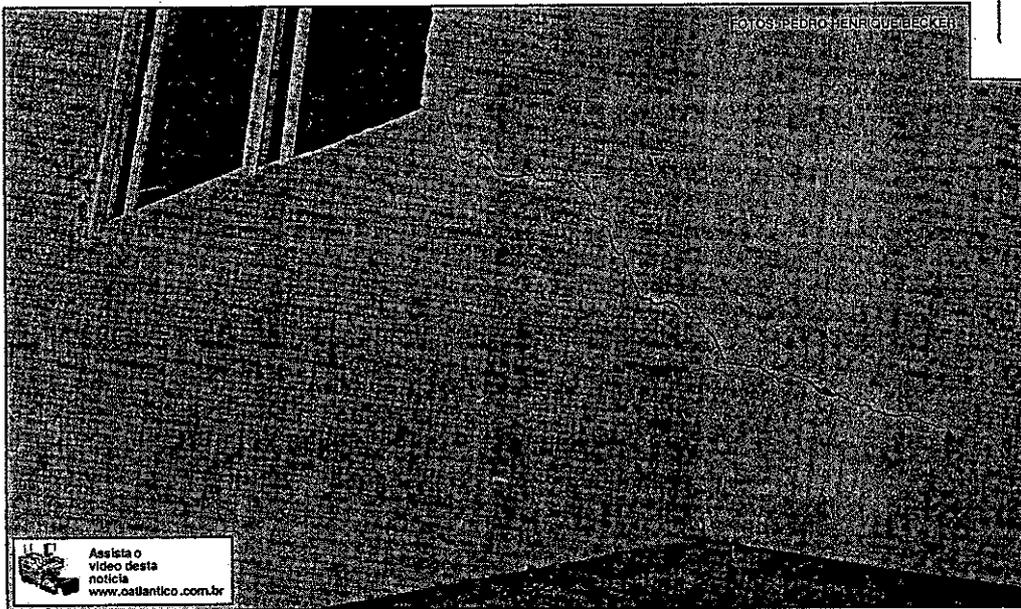
- 6) Último prédio construído (nome, ano, endereço).

- 7) Características gerais dos prédios. (pavimentos, localização, origem do capital investido...).
- 8) Já teve alguma obra embargada? Motivos.
- 9) A prefeitura local é participativa no processo de elevação da obra? Como?
- 10) Quais áreas municipais são de interesse para a construção civil ? Por que?
- 11) Como a construtora descreve o processo especulativo de uso do solo em Itapema?
- 12) A empresa encontra algum(ns) obstáculo(s), a nível de concorrência ou procedimentos legais na execução de suas obras? Quais?
- 13) Como descreve o atual processo de urbanização de Itapema?
- 14) Que tendências são projetadas para o uso do solo no município?
- 15) Caracterize o uso da mão-de-obra (seleção, procedência, experiência, encargos sociais...)
- 16) Alguma observação pertinente que não foi levantada e que contribuiria para a pesquisa?

Prédio na Meia Praia corre risco de cair

Moradores foram retirados do edifício ontem. Chance de desabamento é grande

Com o risco de desabamento do Edifício Manoel situado na Rua Meia Praia, cons-manhã de ontem a Secretaria Municipal de Planejamento Urbano, Civil e Corpo de Bombeiros, o prefeito de Sabino Bussaneinhou que todas as famílias municipais se em acolher e assistência às famílias residem no prédio serão desalojadas a situação da situação do edifício por um perito. Segundo in-tes da Defesa Civil famílias residem o no edifício for-40 apartamen- hoje, devido ao são lotados. início da tarde de Sabino se reuniu equipe que, pela após receber o



Rachadura na parte externa: indícios de uma tragédia anunciada

comunicado dos moradores que escutaram estouros no edifício durante a noite, constataram as péssimas condições do residencial, que apresenta diversas rachaduras nas

paredes e nas vigas que sustentam a obra. Para piorar, as instalações elétrica e hidráulica estão totalmente em desconformidade com a legislação.

Logo que chegou no

local, ontem pela manhã, a equipe da Secretaria de Planejamento embargou o edifício por não possuir o registro Habite-se. Já à tarde o prefeito acolheu os relatórios tanto do Cor-

po de Bombeiros quanto da Defesa Civil, que por questão de segurança dos moradores, sugeriram a imediata desocupação do edifício. A Prefeitura colocou à disposição das famílias que residem no edifício as instalações da Escola Educar, na Meia Praia, como abrigo temporário até que os condôminos tenham um parecer técnico de um perito que deverá ser contratado para avaliar a situação da obra. Além disso, os caminhões da Secretaria de Obras estão à disposição para fazer a retirada dos móveis e a mudança dos moradores. As assistentes sociais da Secretaria de Desenvolvimento farão o acompanhamento das famílias que necessitarem.

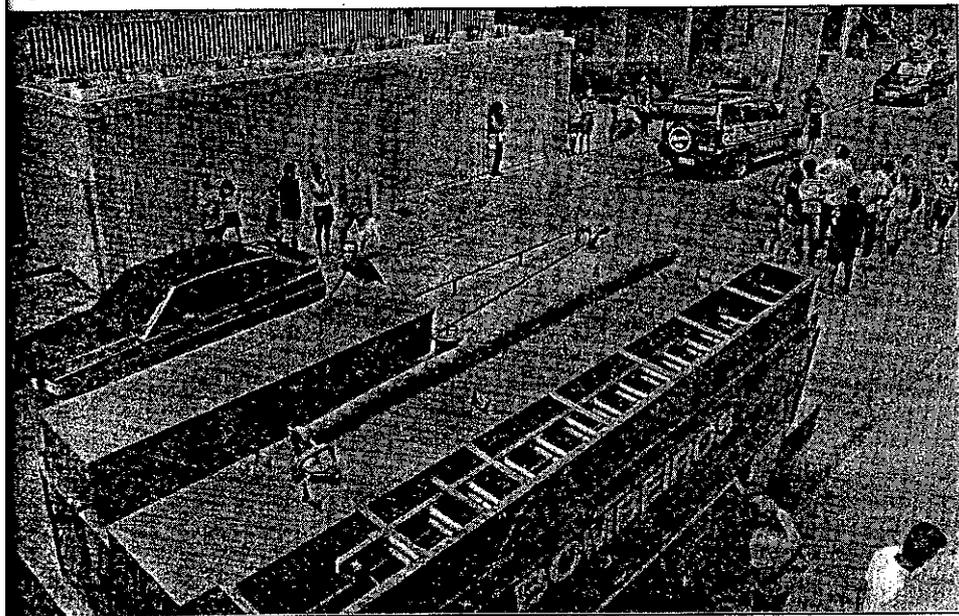
OMISSÃO

De posse do parecer, Sabino pediu a evacuação imediata do local e

a notificação de todos os moradores e proprietários dos 40 apartamentos do edifício sobre a possibilidade de desabamento. "Se hoje nosso município passa por este problema é porque o Poder Público, por muito tempo, foi omissivo na fiscalização das construções. Hoje não podemos nos furtar em garantir a integridade física destas pessoas, que são vítimas tanto da omissão das antigas administrações quanto dos empresários e engenheiros que foram capazes de vender uma obra com essa qualidade", destacou o prefeito.

Conforme os relatos dos Bombeiros, dos engenheiros da Secretaria de Planejamento e dos membros da Defesa Civil, o material utilizado na construção do edifício de oito andares é de baixa qualidade, e hoje os ferros das principais vigas que sustentam a estrutura estão corroídos pela ferrugem - o que deve ser uma das causas dos estouros escutados pelos moradores e das várias fissuras que surgem a cada dia nas paredes dos apartamentos.

O prefeito também solicitou que a municipalidade e o Corpo de Bombeiros realizem o isolamento da área, e também comuniquem toda a comunidade sobre o grande risco de desabamento do prédio.



Susto: moradores e curiosos se aglomeraram para acompanhar o trabalho da Defesa Civil

Assista o vídeo desta notícia www.gatlantico.com.br