

97/I S.03

**UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA CATARINA
CURSO DE GRADUAÇÃO EM CIÊNCIAS ECONÔMICAS**

AGENTES ECONÔMICOS E PRODUÇÃO DO ESPAÇO NO KOBASOL

**Monografia submetida ao Departamento de Ciências Econômicas para a obtenção
de carga horária na disciplina GNM 5420 - Monografia**

Por Ana Lucia Oliveira Villela

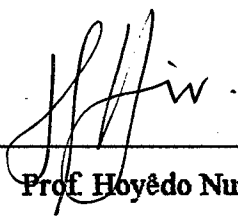
Orientador: Prof. Heyêdo Nunes Lins

Florianópolis, maio de 1997

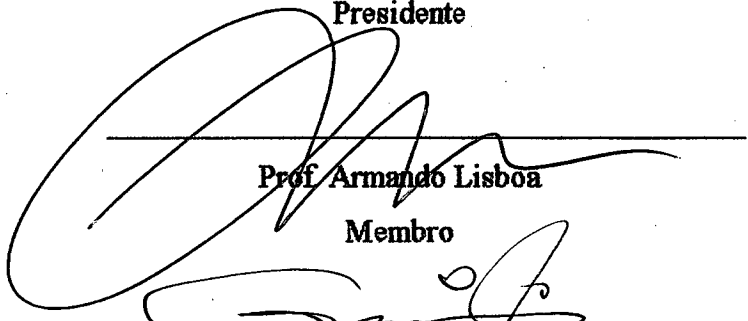
UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA CATARINA
CURSO DE GRADUAÇÃO EM CIÊNCIAS ECONÔMICAS

A banca Examinadora resolveu atribuir a nota 9.5 à aluna Ana Lucia Oliveira Vilela na disciplina CNM 5420 - Monografia, pela apresentação deste trabalho.

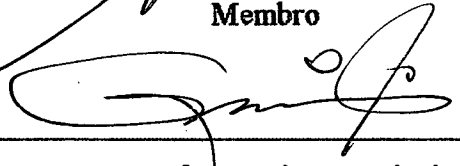
Banca Examinadora:



Prof. Hoyêdo Nunes Lins
Presidente



Prof. Armando Lisboa
Membro



Prof. Gerônimo Machado
Membro

**Aos familiares, mesmo afastados,
por estarem próximos.
Aos amigos, por existirem.
Ao Benilson, por seu amor
e companheirismo.**

RESUMO

O bairro Kobrasol se localiza no município da região da Grande Florianópolis, Capital de Santa Catarina. Este bairro se originou de um loteamento efetuado na década de setenta e que tem, atualmente, se notabilizado por ser crescimento, tanto populacional, quanto econômico.

Nesta monografia, objetivou-se compreender a forma de atuação dos agentes produtores do espaço, no caso específico do processo de formação do bairro. Priorizou-se o estudo de dois agentes, por avaliar-se que estes, e suas ações correspondentes, foram os principais determinantes, da evolução do bairro, tomando como base evidências empíricas e referências teóricas.

O primeiro dos agentes analisados, foi a Kobrasol Empreendimentos Imobiliários Ltda. Esta empresa, ao planejar o desenvolvimento da área do bairro e “legislar” sobre o uso do solo, restringiu o acesso à população de baixa renda e lançou as bases para o surgimento de um bairro para a classe média, que, gerando um demanda por produtos diversos, dinamiza a economia.

A atuação do Estado, foi voltada para o fornecimento de infra-estrutura primária, ao nível federal, e com relação ao nível municipal, tradicionalmente responsável pelo ordenamento do uso do solo, percebe-se que o poder público foi permissivo ao deixar à empresa o controle sobre o tipo de uso a ser designado à uma localização.

Assim, observou-se um exemplo de produção monopolista do espaço. Mesmo considerando o pioneirismo dos empreendedores, esta é um tipo de produção antidemocrática do espaço. A ação monopolista da empresa é reflexo de uma inoperância do Estado que se reverte na apropriação privada do espaço público, agudizando as diferenças sociais.

LISTA DE FIGURAS E TABELAS

- Ocupação das Áreas Adjacentes ao Kobrasol.....	23
- Ocupação das Áreas Adjacentes ao Kobrasol, e do Kobrasol.....	24
- Configuração da Área de Pesquisa.....	31
- Atividades Econômicas de Campinas - 1971.....	38
- Bosque das Mansões.....	39
- Área de Reserva da Kobrasol Empreendimentos Ltda.....	44
- Renda Média do Chefe da Família Segundo Municípios Selecionados da Grande Florianópolis e dos Distritos de São José.....	47

SUMÁRIO

- RESUMO.....	iv
- LISTA DE FIGURAS E TABELA.....	v

CAPÍTULO I

1. INTRODUÇÃO

1.1. Formulação da Situação-Problema.....	2
1.2. Objetivos.....	3
1.3. Metodologia.....	3

CAPÍTULO II

2. REFERÊNCIAS TEÓRICAS.....	5
2.1. Tributo Fundiário Endógeno e Exógeno.....	6
2.2. Os Agentes que Concorrem para a Produção da Habitação.....	8
2.3. Principais Contradições na Construção Capitalista da Habitação.....	12

CAPÍTULO III

3. SÃO JOSÉ - TERRA DE PASSAGEM: ELEMENTOS HISTÓRICOS PARA FORMAÇÃO / PRODUÇÃO DO BAIRRO KOBRASOL.....	14
3.1. Antecedentes Históricos.....	14
3.1.1. O Primeiro Período.....	14
3.1.2. O Segundo Período.....	19
3.2. Caracterização Anterior da Área em Estudo.....	26
3.3. Kobrasol - Área central de São José.....	29

CAPÍTULO IV

4. A KOBRASOL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. EM AÇÃO.....	35
4.1. Gênese do Loteamento.....	35

4. 2. Gestão e Estratégias de Valorização do Empreendimento.....	37
4. 3. A Resolução das Contradições na Produção do Espaço no Bairro do Kobrasol...	43

CAPÍTULO V

5. O PAPEL DO ESTADO

5. 1. As Externalidades Promovidas pelo Governo Federal.....	55
5. 2. Poder Público Local e a “Regulação” do Uso do Solo no Kobrasol.....	60

CAPÍTULO VI

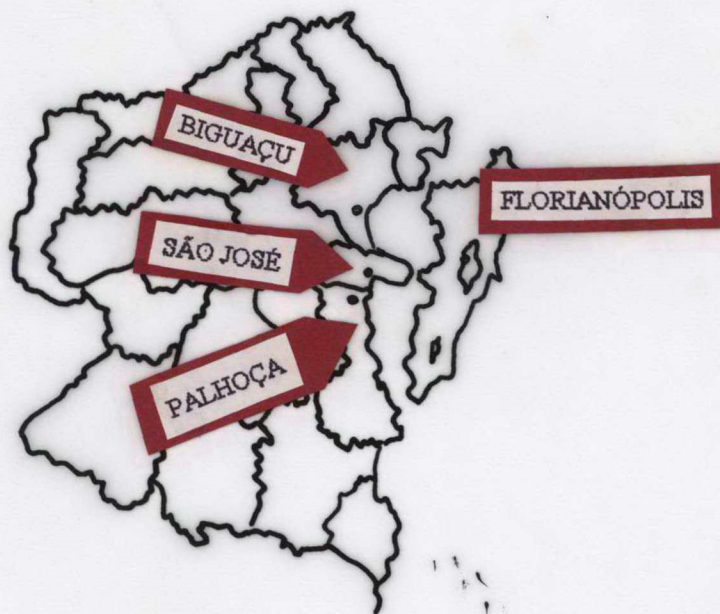
6. CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	68
------------------------------	----

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	72
---------------------------------	----

POSIÇÃO GEOGRÁFICA DA GRANDE FLORIANÓPOLIS NO ESTADO



POSIÇÃO GEOGRÁFICA DOS MUNICÍPIOS DA ÁREA CONURBADA DE FLORIANÓPOLIS



CAPÍTULO I

INTRODUÇÃO

A partir de meados década de 60 (com a instauração do regime militar), principalmente, o governo federal lançou diversos planos que propunham uma reorganização urbana e viária do país. Os objetivos destes planos - repassados aos estados e municípios a partir do princípio de planejamento integrado - procuravam de um lado, dar continuidade à unificação do mercado nacional com a ampliação da rede rodoviária, e de outro estimular a criação de centralidades urbanas. Concretamente, na região de Florianópolis, os principais efeitos dessas medidas foram: a) a construção da BR 282, ligando Lages a Florianópolis (inacabada), e a BR 101, contornando o litoral catarinense, ambas atravessando o município de São José; b) mudança no caráter da influência exercida de Florianópolis sobre os municípios contíguos, que com a criação do Instituto de Planejamento Urbano de Florianópolis (IPUF) em função deste novo momento, procurava imprimir uma maior especialização funcional econômica à região e fazer frente ao acelerado crescimento demográfico, tentando subordinar o desenvolvimento dos municípios da região a seus interesses e necessidades.¹

Paralelamente a estes acontecimentos, em meados da década de 70, começava a ser idealizado em São José, no bairro de Campinas, um loteamento para habitação de classe média que chamava atenção pela sua extensão e por seus princípios modernos de organização. O sucesso logrado por este loteamento foi de tal sorte que o mesmo conquista atualmente a posição de sub-centralidade no Aglomerado Urbano de Florianópolis (AUF). O referido loteamento é conhecido atualmente como bairro Kobrasol. No presente trabalho pretende-se pesquisar a formação deste espaço social, enfatizando os principais processos que contribuíram para a realização de "um sonho"².

¹ Na verdade, os planos governamentais estaduais vêm perseguindo, sem sucesso, esses objetivos desde a década de 1950.

² "Um sonho que virou realidade". Jornal O Estado, Florianópolis, 18/03/1990. Matéria que se refere ao empreendimento Kobrasol

1.1. Formulação Da Situação-Problema

Desacreditado no início, o projeto Kobrasol, em pouco tempo, passa a ser apresentado como um empreendimento de sucesso. Tal êxito é comumente atribuído à performance da empresa - com o mesmo nome - que o idealizou e viabilizou; um consórcio de grande empresas regionais dos setores comercial, construção civil e extração florestal.

Embora essa idéia seja frequentemente veiculada na mídia, pouco se sabe acerca da atuação específica dos agentes econômicos, bem como das relações estabelecidas entre os mesmos para a definição do caráter do atual bairro do Kobrasol.

Além disso, outro fator ainda não estudado, é a influência da histórica dependência orgânica, existente entre São José e Florianópolis, no que diz respeito à criação e evolução do bairro em estudo.

As questões colocadas acima nos remetem à um problema de pesquisa com a seguinte formulação: **como podem ser explicados a criação e desenvolvimento do bairro Kobrasol, a partir da atuação dos agentes econômicos que concorreram para a formação / produção do espaço?**

1. 2. Objetivos

1. 2. 1. Geral

- **Descrever a atuação dos principais agentes econômicos que concorreram para a formação/produção do espaço do bairro Kobrasol.**

1. 2. 2. Específicos

- **Definir os principais agentes econômicos produtores do espaço, que contribuíram para a formação do bairro Kobrasol, a partir da contextualização dos mesmos na formação do espaço local.**
- **Caracterizar a atuação desses agentes, assim como a lógica predominante entre os mesmos na concretização do empreendimento Kobrasol.**

1. 3. Metodologia

A consecução dos objetivos estabelecidos insere-se, de um modo geral, na própria formação histórica da Área Conurbada de Florianópolis, mais precisamente nos vínculos estruturantes do espaço socialmente construído entre São José e Florianópolis.

Assim, uma melhor compreensão do contexto que encerra a criação e evolução do bairro Kobrasol, torna necessária a reconstrução, ainda que simplista, dos determinantes gerais que criaram as condições para a ação dos agentes econômicos específicos.

Neste estágio, fez-se necessário um levantamento bibliográfico de fatos históricos sobre a origem de São José e suas principais relações econômicas com a Capital do Estado.

Definidos os principais agentes econômicos --- a empresa Kobrasol Empreendimentos Imobiliários Ltda. e o Estado - e os seus principais vínculos, a atuação destes agentes passa a, com fins analíticos, ser estudada separadamente.

Para levantamento da atuação da Kobrasol Empreendimentos Imobiliários Ltda., valeu-se de entrevistas semi-estruturadas com proprietários e ex-diretores da empresa, levantamento bibliográfico, e consulta à periódicos entre 1974 e 1996.

O Estado, foi tomado em sua acepção capitalista e em seus três níveis de governo, sobretudo o municipal. Procura-se demonstrar a especificidade da participação do poder público no processo de constituição do bairro Kobrasol.

A demonstração de tais especificidades levou à análise de planos estatais e legislações, principalmente federais e municipais, que de alguma forma beneficiaram a idealização, construção e evolução do bairro Kobrasol ao longo de sua existência, principalmente quanto aos aspectos de produção de externalidades positivas e regulamentação do uso do solo em São José.

No decorrer da fase de levantamento de dados, foram visitadas a Prefeitura de São José, especificamente o Gabinete de Planejamento e a Secretaria de Obras, a Câmara Municipal de São José, e o Instituto de Planejamento Urbano de Florianópolis, onde também foram realizadas entrevistas semi-estruturadas e pesquisa de periódicos diversos.

Consideradas a análise e a interpretação acima relacionadas, a elaboração dos capítulos seguintes foram organizados de forma a dar a presente pesquisa uma maior clareza e consistência.

CAPÍTULO II

REFERÊNCIAS TEÓRICAS

Parte-se neste trabalho de uma concepção determinada de espaço. O espaço é necessário ao homem, de tal modo este que não pode dele prescindir. Neste sentido ainda, o espaço é objeto e suporte do trabalho humano. É suporte na medida em que tudo que o homem faz, o faz no espaço. É objeto na medida em que o trabalho (mediador homem / natureza) que o homem faz, o faz a partir do espaço, quando dele retira matéria prima para sua obra. Qualquer sociedade produz o espaço segundo suas necessidades e segundo as imposições do mesmo. Milton Santos (1985, p.1) vai mais além do espaço considerado como condição da evolução social:

“Consideramos o espaço como uma instância da sociedade, ao mesmo título que a instância econômica e a instância cultural ideológica. Isso significa que, como instância, ele *contém* e é *contido* pelas demais instâncias, assim como cada uma delas o contém e é por ele contida. A economia *está* no espaço assim como o espaço *está* na economia. O mesmo se dá com o político institucional e com o cultural ideológico. Isso quer dizer que a essência do espaço é social.” (último grifo nosso)

Sob o capitalismo, o espaço é ao mesmo tempo condição de reprodução do capital e de reprodução da vida humana. Ou seja, há um conflito entre as necessidades que têm como foco o espaço, necessidades de produção do capital e reprodução do capitalismo e as necessidades da sociedade como um todo (Carlos, 1994, p. 14). Ainda nesse sentido o espaço se configura também como mercadoria, o que lhe dá um caráter escasso. Ou seja, mesmo que haja abundância de espaço de fato, como acontece no Brasil, ele não pode estar disponível ao uso para qualquer um que queira, dados os estatutos culturais e jurídicos da propriedade privada,

que contribuem para a escassez de terras. Se a terra não é produzida pelo homem, não está submetida a uma lei do valor³ que regule seu preço⁴.

O preço da terra refere-se ao direito de “usar” a terra, já que o estatuto da propriedade privada fica assegurado. Este preço equivale à renda da terra. Adotaremos a partir daqui a denominação de Lipietz (1982) para renda da terra⁵: tributo fundiário diferencial.

2. 1. Tributo Fundiário Diferencial Endógeno e Exógeno

Uma vez determinado um uso (escala social) para uma determinada localização, a este uso está relacionado um determinado preço pela terra, chamado tributo diferencial. Esse tributo é dado justamente pelas qualidades que diferenciam um certo pedaço de terra de outros. Assim, um lugar com facilidade de acesso a centros consumidores tem um preço superior àqueles afastados. No caso do capitalista industrial, ele estará mais propenso a localizar sua indústria o mais próximo possível destes centros. Uma indústria melhor localizada obtém maiores lucros face a uma mais afastada, na medida em que reduz os custos de transporte (dado um preço fixo

³ A lei do valor é um conceito marxista, segundo o qual, as trocas na economia capitalista (e não somente nela) são feitas tendo como parâmetro a quantidade de trabalho social necessário para a produção das mercadorias que são objetos de troca. Para maiores detalhes ver: MANDEL, Ernest. *Introdução ao Marxismo*. Porto Alegre: Editora Movimento, 1982. p.28 e 29. quarta edição

⁴ LIPIETZ, Alain. *O capital e seu espaço*. São Paulo: Nobel, 1988. p. 137. Obs.: as considerações sobre o tributo fundiário diferencial, tanto endógeno quanto exógeno, basearam-se em Lipietz.

⁵ Marx utiliza-se de um exemplo bastante esclarecedor para referir-se à renda diferencial, que será aqui retomado. Imagine-se que a maioria das indústrias de um determinado ramo obtém energia da queima de carvão enquanto uma parte relativamente pequena destas indústrias é acionada pela força de quedas d'água. No mercado, o produto do qual se fala tem um preço x . Ora, a empresa que utiliza-se de carvão como fonte de energia, o considera um custo. Esta indústria tem portanto um custo superior que a indústria movida à energia hidráulica. Se a terra onde está instalada a indústria a base de água é arrendada, a diferença do preço é apropriada (ao menos em parte) pelo proprietário fundiário, se a propriedade da terra é da própria indústria, ela mesma se apropria da renda diferencial, que significa para ela um sobrelucro. A diferença entre o pagamento da água e o pagamento do carvão, é que a terra que contém água não é fruto do trabalho humano. Não está submetida à lei de valor. (MARX, 1975, p. 382) Além disso, "... há ainda que considerar a renda absoluta, que se baseia na necessidade de haver renda para qualquer tipo de terreno, independente das vantagens comparativas que este possa oferecer. Esta renda se baseia na determinação do proprietário de colocar ou não seu terreno à disposição, e este ser ou não arrendado ou alugado, conformando-se a priori a existência de uma renda" (LOW-BEER, 1982, p. 36)

determinado pelo mercado). Este realizará superlucros, ou seja, lucros superiores ao lucro médio, em função do diferencial de sua localização.

E se no exemplo acima, o industrial, ao invés de já estar instalado, tivesse que escolher uma localização para sua indústria? Se fosse necessário que esta indústria se localizasse mais próxima ao centro, por exemplo. Ou seja há um espaço relativo⁶ pequeno entre ela e o centro. A escala social desta determinada localização já está definida, e a ocupação ou não por esta indústria não altera este caráter. A renda diferencial aí será então exógena. Ela já é dada de antemão, é independente da ação do agente. Não há agente capaz de dar, ele próprio, um determinado caráter a um local. Ou seja, a divisão sócio econômica do espaço é um dado para o agente, segundo a qual ele toma suas decisões. Esta ou aquela decisão não altera esta divisão, apenas reproduz a divisão social do espaço anteriormente dada. Este processo corresponde a uma formação concorrencial do espaço.

Em contrapartida, há localizações que mudam completamente de caráter segundo a ação de um determinado agente. É o caso, por exemplo de grandes indústrias, que alteram todo o seu entorno, diminuindo espaços relativos, atraindo outras empresas, etc. A decisão de uma empresa, neste caso, pode alterar todo o espaço anteriormente estabelecido, alterando-lhe o caráter. O tributo diferencial, neste caso, é endógeno. Ele estabelece a escala social do local, a partir do planejamento prévio do espaço por um agente específico.⁷ Esse processo corresponde a uma produção monopolista do espaço.

No caso da produção concorrencial do espaço, não se pode considerar que haja um agente específico que determine o caráter deste espaço construído. Lipietz (1988, 137) diz que estes espaços têm, antes uma "...genealogia, que remonta, às vezes, a antes da era do capitalismo, e às forças e condições sociais de transformação deste espaço."

⁶ Se, por hipótese, tivermos uma distância a percorrer de dez quilômetros, de um ponto a outro do espaço. Essa distância pode ser "maior" ou "menor" de acordo com os meios de transportes disponíveis. Configura-se aí o espaço relativo. A distância, medida em quilômetros, no entanto, não mudou. Temos o espaço absoluto. Quando percebemos que as características deste espaço são consequência de relações e processos acontecidos em outros lugares ou épocas, tem-se o espaço relacional. Ou seja, um espaço específico contém relações acontecidas em espaços e épocas diferentes dele mesmo. (Harvey, 1980, p. 145 -146).

⁷ Essa conceituação de tributo diferencial exógeno e endógeno foi tomada de Lipietz (1988, p. 139 - 145).

Já em relação à produção monopolista do espaço, é possível apontar os agentes responsáveis, na medida em que são eles que vão dar um caráter determinado ao bairro, quebrando uma ordem espacial anterior.

A seguir discutiremos a lógica de ação dos agentes presentes no processo de formação do espaço. A discussão será limitada, no entanto, à produção de habitações.

2. 2. Os Agentes que Concorrem para a Produção da Habitação

É importante que se diga que o valor de uso das moradias é relativo, também, à sua localização. Isso faz com que seu preço varie tanto (ou mais) em função desta localização, quanto em função de suas características intrínsecas.

Ao adquirir uma habitação compramos não só o espaço de moradia, mas compramos também uma rede de possibilidades de deslocamento (conforme o sistema viário seja melhor ou pior), o acesso maior ou menor à bens de consumo coletivo (escolas, postos de saúde, etc.), acesso a centros comerciais, serviços públicos, etc. Isso significa que

“... o controle do momento de transformação do uso do solo pode permitir que um agente se beneficie de um preço que não porém apenas do monopólio sobre a terra, ma do monopólio sobre o acesso ao consumo do sistema espacial de objetos imobiliários.”⁸

Partindo-se desse arcabouço teórico, trataremos o espaço como sendo produzido/formado pela intervenção dos agentes.

Segundo CORRÊA (1995), HARVEY (1982) e RIBEIRO (1982) os agentes são basicamente:

⁸ RIBEIRO: 1982, p. 38.

- proprietários dos meios de produção - São representados por grandes indústrias que precisam de uma porção relativamente grande de espaço com fins de produção, e também com acessibilidade à transporte, o mais barato possível, a fim de realizar sua produção.
- proprietários fundiários - Estão interessados em obter o maior tributo fundiário possível, se suas terras não são utilizadas na agricultura. Geralmente é interessante vender terras, à expansão urbana, no caso do uso agrícola, quando o valor desta venda for maior que a renda obtida na atividade agrícola. Alguns proprietários fundiários o são somente a título de obtenção do tributo fundiário, e não têm portanto interesse algum na produção agrícola. A expansão urbana horizontal é muito interessante para esta agente.
- incorporadores - As funções exercidas pelo incorporador são:
 - “a) escolha e compra do terreno;
 - b) análise do mercado;
 - c) concepção e desenvolvimento do projeto, compreendendo aspectos técnicos, legais, fiscais, financeiros e operacionais;
 - d) mobilização do capital necessário à operação, compreendendo financiamento para construção e para o consumo final.”⁹

A ação do incorporador pode ser considerado como uma forma da resolução da contradição clássica entre proprietário fundiário e proprietários dos meios de produção. Enquanto o primeiro somente detinha a terra, e estava disposto a arrancar, de sua comercialização, o maior tributo fundiário possível, o segundo precisa de terra como suporte de suas atividades produtivas, bem como meio de realização de sua produção. Como o estatuto da propriedade privada da terra é uma das bases de sustentação do capitalismo, não se pode propor seu fim. Assim surge o incorporador, que é um “proprietário fundiário capitalista comercial” (RIBEIRO: 1982, p. 42). A ação do incorporador, pode, por vezes, corresponder ao que LIPIETZ (1982, p. 14-15) chama de produção monopolista do espaço.

⁹ RIBEIRO: 1982, p. 41.

- **Instituições financeiras** - A habitação é uma mercadoria de uso bastante prolongado, e que requer grande soma de capital para sua construção. Além do mais é relativamente pequena a parte da população que detém recursos suficientes para o desembolso imediato da quantia necessária à compra de uma moradia. Com o sistema usual de remuneração por assalariamento, a soma recebida é destinada a suprir as necessidades mensais ou quinzenais. Como a moradia é um valor de uso que deprecia ao longo de muitos anos faz-se necessário o financiamento.

“...as instituições de financiamento estão interessadas em obter valores de troca por meio de financiamentos de oportunidades para a criação ou aquisição de valores de uso. Mas as instituições financeiras como um todo estão envolvidas em todos os aspectos do desenvolvimento do patrimônio real (industrial, comercial, residencial, etc.), e elas, por isso, conseguem alocar o solo sob seu controle através do financiamento. Decisões dessa espécie são, evidentemente, orientadas para a lucratividade e para evitar risco.” (HARVEY: 1980, p. 141)

- **Estado** - Age geralmente segundo interesse das classes dominantes, sendo impelido a agir também na minimização dos conflitos de classe. O faz neste sentido porque tem como função a manutenção da reprodução do capital global e do capitalismo. Por isso mesmo, o Estado pode atuar inclusive no sentido de restringir a ação de um capital individual qualquer, se este capital afetar acumulação capitalista global. A relação entre Estado e manutenção da acumulação capitalista se encaminha para este sentido, porque o Estado capitalista se mantém segundo a produção capitalista de mercadorias, via arrecadação de impostos sobre a produção, circulação e consumo.

Como o Estado precisa de legitimação social para manter e/ou ampliar seu poder, ele está sujeito a tomar decisões em função também da manifestação do interesse de outras classes, que não a dominante (às vezes em detrimento desta).

Tomando a política urbana como a forma/meio de ação do Estado, trataremos agora das funções que o Estado deve cumprir (dados seus determinantes, acima descritos).

Conforme SCHMIDT (1983), o Estado, a fim de resguardar a ordem social, possibilitando a maior cooperação possível entre os ramos produtivos, e amainando os conflitos sociais, age de acordo com as seguintes funções, no que se refere ao urbano:

- “ - o financiamento de equipamento urbano desvalorizado, que não pode produzir mais-valia e se destina a prestar apoio à apropriação privada da produção social;
- A coordenação dos diversos agentes da urbanização, a fim de manter um certo nível de eficiência e rentabilidade;
- a regulamentação do uso do solo urbano, que envolve uma contradição entre valor de uso coletivo da terra e sua distribuição através do arrendamento.”¹⁰

No Brasil a política urbana tem se voltado não só para a minoração dos problemas urbanos, na medida em que estes são um risco direto à acumulação privada de capital, mas sua atuação

“...deve ser vista como uma maneira de fornecer bases, para o processo existente de acumulação de capital, bem como para o desenvolvimento de uma sociedade capitalista inteiramente urbanizada.” (SCHMIDT, 1983, p.43)

Na década de 1960 viu-se a agudização deste objetivo¹¹, qual seja, estabelecer um capitalismo integralmente desenvolvido. O regime aí iniciado (1964) se caracterizou por uma centralização bastante profunda de poder. Os instrumentos do planejamento, foram utilizados como forma de alcançar os objetivos supracitados. A forma segundo a qual essa formatação do Estado repercutiu no Kbrasol será abordada no capítulo III.

¹⁰ SCHMIDT, Benício V. *O estado e a política pública urbana no Brasil*. Porto Alegre: Editora da Universidade, 1983. p. 39.

¹¹ A partir do decênio de 1930, no Brasil, já se observam medidas estatais encaminhadas no sentido de expandir a acumulação capitalista no Brasil, como foi o caso da eliminação das barreiras alfandegárias entre os estados em 1937.

Neste trabalho tomaremos como principais agentes aqueles que têm o maior poder de influenciar e dirigir o desenvolvimento do espaço, quais sejam, incorporadoras e Estado. Esta escolha está fundamentada também (como se verá adiante), no peso que observamos terem estes dois agentes na história da constituição e formação do bairro Kobrasol, objeto de nosso estudo.

2. 3. Principais Contradições na Construção Capitalista da Habitação

Para compreender melhor a lógica da ação das incorporadoras serão, a seguir, apresentadas as principais contradições que afetam a construção capitalista de moradias, segundo interpretação de RIBEIRO (1982).

Uma primeira barreira, como já foi mencionado, é a propriedade privada da terra. Quem detiver o direito à uma porção do espaço tem o controle sobre parte importante e essencial ao processo de produção do capital construtor.

No caso da produção de moradias, o solo é uma condição de produção que deve ser reconstituída a cada ciclo de produção. Dito de outra forma, a cada construção de, por exemplo, uma habitação, e sua venda, tem-se um ciclo. Para que haja outro ciclo de valorização do capital, faz-se necessário outra porção de solo na qual se poderia construir outra habitação. Um fluxo constante de espaço faz-se necessário para a reprodução deste capital.

Uma segunda barreira se refere

“...à inexistência de uma demanda solvável. Ela se define por uma inadequação do valor da moradia aos salários. Com efeito os preços da moradia tendem a ser extremamente elevados, se comparados a outros produtos de consumo, e, paralelamente os rendimentos da população tendem a limitar-se aos salários. O capital moradia somente pode realizar-se aos poucos, na medida do seu consumo, pois os salários tendem a contemplar as necessidades habitacionais de hoje e não as do ano que vem. A consequência

é que o retorno do capital comprometido à sua forma dinheiro tenderá a se prolongar durante um período muito superior ao das outras mercadorias.”¹²

A transposição deste segundo obstáculo pode ser feita de diferentes formas. A primeira e mais óbvia, seria construir para uma demanda solvável, ou seja edificações de luxo em localizações privilegiadas. Essa estratégia porém é insuficiente, visto que é relativamente baixa, especialmente num país como o Brasil, a demanda por imóveis desta classe.

Parte-se então para a promoção de imóveis para a classe média, que não está apta a desembolsar de uma só vez todo o montante monetário necessário, então recorre-se aos financiamentos, que visam, ou diretamente o construtor/incorporador, ou por via indireta financiando o comprador do imóvel. Esses financiamentos somente são feitos por entidades financeira privadas na mediada em que o retorno seja maior ou igual às outras opções de investimento a disposição da mesma. Caso contrário, e essa é a regra, o Estado financia a construtora diretamente, ou indiretamente (financiando a compra do imóvel).

A construção de moradias para as classes baixas só é feita, em geral, mediante financiamento estatal, ou “auto-construção”.

Neste capítulo objetivou-se delinear a base teórica da qual partiremos para compreender, mais profundamente, o “fenômeno” Kobrasol.

O capítulo a seguir expõe, de forma sintética, algumas referências históricas que devem auxiliar na compreensão de nosso objeto de estudo.

¹² RIBEIRO, op. cit. p. 39.

CAPÍTULO III

SÃO JOSÉ - TERRA DE PASSAGEM : ELEMENTOS HISTÓRICOS PARA FORMAÇÃO/ PRODUÇÃO DO BAIRRO KOBRASOL

3.1. Antecedentes Históricos

3.1.1. O Primeiro Período

A cidade de São José foi fundada no ano de 1750, com a chegada de imigrantes açoreanos ao local. Essa colonização é devida à necessidade de povoar o litoral catarinense para dar suporte militar à tentativa portuguesa de estender seus domínios à região do Prata (hoje Uruguai), em função de sua, como o nome salienta, riqueza em prata, além da produção de couro a baixo custo (Peluso Jr., 1991, p. 314). Esta área estava fora da jurisdição portuguesa na América, definida pelo Tratado de Tordesilhas.

Toda a colonização açoreana tinha esse intento, inclusive a de Desterro (atual Florianópolis). Os açoreanos vinham para o Brasil em casais, alguns com filhos, outros não, fugidos dos problemas de sua terra natal. Ao chegarem deveriam receber um quinhão de terra para o cultivo, e provisão para se sustentarem, durante algum tempo. Além do cultivo para a própria existência, os açoreanos proviam as milícias aí instaladas de alimentos e de braços para a guerra, como algumas vezes aconteceu.

Florianópolis fora colonizada com o mesmo intento. Economicamente, caracterizava-se por estar dividida em dois circuitos interdependentes¹³. O primeiro, relativo à uma produção que promovia a autosustentação das famílias, e estava ligado à agricultura e à pesca. O segundo

¹³ CECCA. *Uma cidade numa ilha: relatório sobre os problemas sócio-ambientais da Ilha de Santa Catarina*. Florianópolis: Insular, 1996. p.97

circuito, caracterizado pelo setor comercial, que fora desenvolvido para dar vazão às demandas das populações urbanas: os representantes do aparato estatal português, os militares de mais alta patente e os próprios comerciantes.

O profícuo comércio da cidade estava relacionado ao porto aí existente. Por este porto, cuja importância residia na sua localização (era o único entre as cidades do Rio de Janeiro e Buenos Aires); as embarcações com interesse de ir ao Pacífico tinham que navegar pela costa brasileira até dobrar o Estreito de Magalhães; pelo porto passavam vários navios com o intento de serem abastecidos. Também do segundo setor, participava a caça à baleia. Atividade, esta, que mais utilizava mão de obra escrava, e representava na região a atividade mais genuinamente colonial - exportadora. O primeiro setor, que abastecia o segundo, era constituído pelas famílias açoreanas, que viviam no litoral da ilha ou no continente contíguo; produziam produtos primários e tinham uma indústria rudimentar.

Segundo Boiteux¹⁴ São José, tem seu território fertilíssimo, de onde se obtinha uma produção de gêneros bastante vasta para a época.

Com o objetivo de fazer um caminho que ligasse à Colônia de Sacramento (na região do Rio Prata) ao Rio de Janeiro (para o abastecimento das regiões mineiras de alimentos e animais de carga) foi ordenada a construção do que se chamou Estrada dos Conventos. Esse caminho não passaria, no entanto, pelo litoral. Fato este que prejudicava a região litorânea de duas formas: desviava uma rota precária por terra que havia no litoral para uma rota interna no Estado. De outra forma, também diminuía o comércio marítimo que passava obrigatoriamente pelo porto de Desterro.

Obviamente, os comerciantes litorâneos reclamaram, e, em 1789, foi iniciada a construção, de uma estrada, ligando a porção do continente vizinho à ilha até proximidades da Serra Geral - São Paulo.

¹⁴ BOITEUX, José Arthur. *Dicionário Histórico e Geográfico de Santa Catarina*. Rio de Janeiro: Azevedo Irmão, 1916. 2º volume, p. 10-11.

O caminho foi, entretanto, pouco usado, sendo totalmente abandonado por volta de 1816. Segundo Lopes¹⁵, a Estrada Geral era pouco usada por ser de má qualidade e por nela existirem postos de cobrança de impostos. As tropas que vinham de Lages para abastecer Desterro, o faziam por outro caminho, que passava por São José.¹⁶ Possivelmente, esse caminho alternativo citado por Lopes (1939) era utilizado. Além disso, e ainda com o intento de fazer a ligação Desterro - Lages, é que, por volta de 1829, se fez o assentamento de imigrantes alemães neste caminho, que redundou na fundação de São Pedro de Alcântara.

A proximidade de São José à capital foi um dos fatores que, naqueles anos, proporcionou seu crescimento econômico. Todos que necessitassem ir (por terra) à Ilha tinham obrigatoriamente que passar por São José, talvez pernoitar para que a maré baixasse ou que fosse a hora do transporte, se feito pelas empresas que ofereciam estes serviços.

Além da função de entreposto comercial, São José mantinha importantes relações comerciais com a Região Serrana:

“Apesar das dificuldades de viação, o comércio da freguesia de São José desenvolvia-se, nela se estabelecendo diversos negociantes com casas fortes, bem sortidas e que mantinham estreitas relações comerciais com a serra.

O movimento de tropas a-pesar disso, era cada vez maior, como maior se tornava a necessidade de ser reparado ou melhorado o único caminho que havia na direção do Planalto” (Lopes, 1939, p. 34).

¹⁵ LOPES, José Lupércio. *Palhoça - Notícias estatístico - descritivas*. [S. l: s. n.], 1939. p. 23

¹⁶ Segundo Lopes, referindo-se ao local onde inicialmente se estabeleceu povoamento em Palhoça: “Nesse tempo havia somente a péssima estrada de cargueiros que, da então freguesia de São José, ia à vila de Lages. Pelo local (...) transitavam somente aqueles que viajavam para a serra, deixando de passas pelo tirirical e atoleiros, que se encontravam na estrada geral, hoje, em parte, a rua principal da sede do município e da comarca (Palhoça). Afirma ainda que as tropas de animais vacuns e cavalares, designadas à Capital, até 1864, rumavam o morro do Tomé, que ficava ao sul da cidade, margeando a praia, até o rio Maroim, daí segundo pela estrada geral até a freguesia de São José; visto não ser só perigosa a estrada de cargueiros que existia para Lages, no trecho compreendido entre o “Maroim” e a sede de Palhoça, como ainda fugiam êsses viajantes de imposto da barreira estabelecida na estrada que subia o Passa Vinte.”

A importância de São José se dava também em função da Guarda Nacional do Império aí instalada. Pode-se perceber pela organização da praça central de São José, quais eram os setores que detinham o poder, tanto econômico, quanto político na época. Na praça central da vila, em 1833, se localizavam as instituições (igreja, prefeitura e cadeia) e as residências das pessoas mais influentes à época. Sobre as comemorações da emancipação de São José a Vila, Gerlach¹⁷ comenta que os principais sobrados estavam iluminados. Estes pertenciam, cada um, ao Presidente da Câmara da nova vila, dois coronéis e um comerciante.

Assim viveu São José até a década de 20. Com sua produção agrícola razoavelmente diversificada, baseada em, geralmente, minifúndios, produção manufatureira familiar relativamente importante, não somente em termos de subsistência, mas gerando excedentes para o comércio, e algumas manufaturas mais importantes e com maior escala, como era o caso das serrarias, e do abatedouro localizado na região denominada Estreito, hoje pertencente à Florianópolis, mas à época pertencente à São José.

O tipo de colonização e a função que esta tinha, acabou por diferenciar a Região do AUF¹⁸ e suas cidade, bem como todo o Estado de Santa Catarina, do tipo mais geral definido por Oliveira¹⁹. Este autor parte de um pressuposto básico acerca da formação do urbano no Brasil. Embora a produção se desse no campo, a cidade tinha a função de controle. Ou seja, com uma produção basicamente agrícola - extrativista, voltada para a exportação, à cidade cabia o controle das relações da economia com a circulação internacional das mercadorias e a burocracia estatal. Com isso formaram-se no Brasil poucas e grandes cidades. No Brasil a cidade antecede o campo, já que a cidade existia, mesmo no período extrativista da colonização, quando não havia cultivo.

¹⁷ GERLACH e MACHADO, O. *São José: breve história da cidade e seu teatro*. sem editora, sem local, 1982. p. 1-2.

¹⁸ AUF - Aglomerado Urbano de Florianópolis, constituído de Florianópolis, Palhoça, Biguçu e São José, em função do processo de conurbação existente entre estes municípios.

¹⁹ OLIVEIRA, Francisco de. O Estado e o Urbano no Brasil. *Espaço e Debate*. São Paulo: Cortez, 1982. Número 6.

A colonização em Santa Catarina não tinha como função a produção para a exportação. Tomando-se o exemplo de Blumenau, ao colono - artesão alemão cabia um pedaço de terra de 20 a 30 ha para seu sustento e de sua família, caracterizando, num primeiro período uma "produção camponesa auto-suficiente". Com o aumento da população foram sendo desenvolvidas pequenas manufaturas e aumentando a mercantilização de sua produção. Esses desenvolvimentos dá base à uma acumulação primitiva, exercida por vendedores que concentravam grande parte dos excedentes e que iniciaram a industrialização, viabilizada pela inserção de Blumenau na divisão nacional do trabalho e pela divisão de trabalho entre cidade e campo.²⁰ Observe-se que a divisão entre cidade e campo se dá em um segundo momento, e, de certa forma se repete o processo de constituição das cidades européias, onde parte da manufatura inicial era feita no campo²¹.

A urbanização em Santa Catarina, tendo em vista, entre outras coisas, o acima exposto, se caracteriza por uma pulverização da população nas cidades, não havendo grandes concentrações metropolitanas. As maiores cidades de Santa Catarina não ultrapassam, hoje, o nível de quatrocentos mil habitantes.

Mesmo com a crescente integração da economia catarinense à nacional, não houve a polarização de uma cidade que se constituísse em metrópole. Historicamente, as regiões catarinenses se especializaram e, pelo menos até o final da década dos anos 70, mantinham relações comerciais com capitais de outros estados, tais como Porto Alegre e São Paulo. Ou ainda segundo Silva (1978, p. 135):

"A inserção das diferentes regiões especializadas numa divisão de trabalho nacional comandada por São Paulo, sem a paralela constituição de uma rede de relações no seu interior [de Santa Catarina], não conduz, efetivamente, à formação de uma metrópole ou mesmo uma localidade central com raio de influência sobre todo o Estado. As tendências recentes da evolução da rede urbana de Santa Catarina demonstram que, as localidades centrais das diversas micro-regiões do Estado continuam afirmando sua centralidade

²⁰ SILVA, Etienne. *O desenvolvimento econômico periférico e a formação da rede urbana catarinense*. Porto Alegre: URG3. Dissertação de Mestrado, 1978.

²¹ OLIVEIRA. op. cit. p. 42

sobre as suas respectivas zonas de influência, destacando-se além de Florianópolis; Joinville, Blumenau e Lages ...”.

A constatação dessa fragmentação econômica e também política do território catarinense sempre foi preocupante aos governantes catarinense, e o primeiro deles a tentar a integração do Estado foi Hercílio Luz. A construção da ponte, com a intenção de integração do estado, levou seu nome e causou um impacto negativo no comércio de São José. Além disso, uma determinação federal impôs condições que teriam inviabilizado o tráfego marítimo costeiro, responsável pelo escoamento de parte da produção josefense à Florianópolis.²²

3.1.2. O Segundo Período

São José, nas décadas de 1930 a 50, viveu um período de relativa estagnação. Foram dois, principalmente, os fatores que contribuíram para este fato. Além da construção da ponte, as relações comerciais com a Serra teriam diminuído bastante, pois Lages começa a ter outras ligações viárias além da relação com o litoral. Foi concluída, no ano de 1923, uma estrada de ligação Itajaí - Lages que possivelmente teria deslocado parte do fluxo comercial São José - Lages, para o sentido da referida estrada.

Este período entre 1930 e 1950 é de estagnação generalizada no litoral - leste do estado. Florianópolis é a única cidade que se desenvolve porque absorve o crescimento de outras regiões do estado em consequência de sua condição de capital. Aliás esta condição também lhe proporciona, nos anos trinta, e mais agudamente nos anos cinquenta e setenta, um crescimento econômico relacionado à expansão do aparato estatal.

A medida que o interior do estado cresce e se dinamiza economicamente, São José perde espaço, não consegue se rearticular economicamente para a industrialização, ou melhor, para a integração ao mercado nacional.

²² PELUSO JÚNIOR, Vitor Antônio. O crescimento populacional de Florianópolis e suas repercussões no plano e na estrutura da cidade. *Estudos de geografia urbana*. Florianópolis, Editora da UFSC, 1991. p. 332.

A formação do Estado burguês, que deslocava o excedente da produção agroexportadora para a industrialização não trouxe muitas alterações ao município.

Como São José não havia apresentado um indício de industrialização²³ e apesar do ímpeto desenvolvimentista nacional, a cidade fica a margem desse processo. É nesta fase que São José começa a se configurar, paulatinamente, como cidade dormitório de Florianópolis. A cidade perde a vida econômica que tinha e passa basicamente a viver devido à sua proximidade em relação à Florianópolis, que nestes anos progredia, prioritariamente, em função sua condição de capital e de suas conseqüências: comércio relativamente dinâmico, investimento na infraestrutura, atração de mão de obra qualificada para os serviços públicos, etc.

“Naquele tempo, quando a ponte Hercílio Luz não exercia qualquer influência em suas cercanias (não havia sido inaugurada) São José era importante entreposto de produtos coloniais, desfrutava de bom prestígio comercial no Estado, para aqui convergindo as mercadorias providas do interior de nosso ainda não partilhado Município e das comunas confinantes. Após transações normais de compra e venda entre os nativos, parte desses produtos, especialmente hortigranjeiros e laticínios, era transportada via marítima para a Ilha-Capital, em lanchões (...).

²³ Pode-se atribuir os seguintes determinantes para tal fato: a) a população não tinha conhecimentos para o investimento industrial; o período da colonização da cidade não correspondia a períodos de desenvolvimento industrial nos países de origem, quais sejam Ilhas dos Açores e Alemanha; b) as riquezas acumuladas no comércio com Florianópolis teriam sido dilapidadas, seja pelo consumo de bens supérfluos os quais existiam em abundância em Florianópolis, seja pelo período “pós - ponte” de estagnação; c) nunca houve acumulação de capital suficiente para a promoção da industrialização, pois havia vários comerciantes e produtores, os quais, aliás, comerciavam diretamente sua própria produção nos mercados litorâneos. Além disso, o controle da coroa sobre as atividades econômicas se fazia com mais intensidade sobre Desterro e o litoral próximo, visto que aí se localizavam os aparatos burocráticos - militares da coroa portuguesa. Segundo estudo do CECCA (op. cit. pág. 208): “É preciso ainda, realçar a permanente expropriação do excedente a que eram submetidas as atividades rurais. (...) Os desmandos da Coroa (que freqüentemente deixava de pagar os mantimentos que requisitava dos agricultores), os embargos e recrutamentos recaíam mais intensamente sobre a população. Registra ainda Cardoso outros fatores negativos derivados dos interesses da Coroa, como “a tributação excessiva e irracional, ou a política contra as manufaturas a partir de 1785”. Não se observou, em nenhuma da bibliografia utilizada, notícia desse tipo de controle da Coroa sobre a manufatura do interior do estado, possivelmente pela dificuldade de acesso a ele.

Conseqüentemente também, de algum modo, da inexistência da Ponte, que, portanto, não facilitava aos jovens arrojados a demanda da Cidade (de Florianópolis) a vida social era aqui marcante (...).²⁴

Este trecho nos revela que São José, no período pós-ponte, tende a perder sua centralidade. Ou seja, para sua população, o centro de São José se desloca para Florianópolis. Ainda hoje, quando os josefenses dizem: Vou ao centro, se referem à Florianópolis, e não ao centro de sua cidade.

Já os anos 60 foram de crescimento, porém ligado também ao desenvolvimento de Florianópolis, que aliás, expandiu-se em função das necessidades de aumento da máquina estatal a partir da década de 50: "... o Estado é forçado pelas próprias necessidades de reprodução ampliada do capital a penetrar em espaços produtivos que antes não estavam sob seu controle e nem sob seu comando."²⁵ Isso por duas necessidade básicas, quais sejam: a de capacidade de acumulação, que nenhuma unidade do capital nacional isoladamente tinha, e que só o Estado poderia promover, em função dos altos padrões tecnológicos a serem absorvidos do exterior. A segunda: se fazia necessária a centralização do poder nas mãos do Estado para tal intento de acumulação. Esse período reflete a passagem do capitalismo concorrencial para o capitalismo monopolista no Brasil, via interferência estatal. Esse é também o período em que se cria um espaço econômico unificado

"... sem o que a circulação de mercadorias realmente se veria embotada e, portanto, todo o processo de acumulação teria, digamos assim, um fôlego curto."²⁶

A nível do Estado de Santa Catarina esse processo se refletiu na construção de planos de desenvolvimento consubstanciados no POE (Plano de Obras e Equipamentos) e no PLAMEG (Plano de Metas), que direcionou o desenvolvimento do Estado. Ambos apontavam para a

²⁴ SILVA, A. M. Revistando o passado. In: GERLACH e MACHADO, O. *São José: breve história da cidade e seu teatro*. sem editora, sem local, 1982. p.46.

²⁵ OLIVEIRA. Op. cit. p.47.

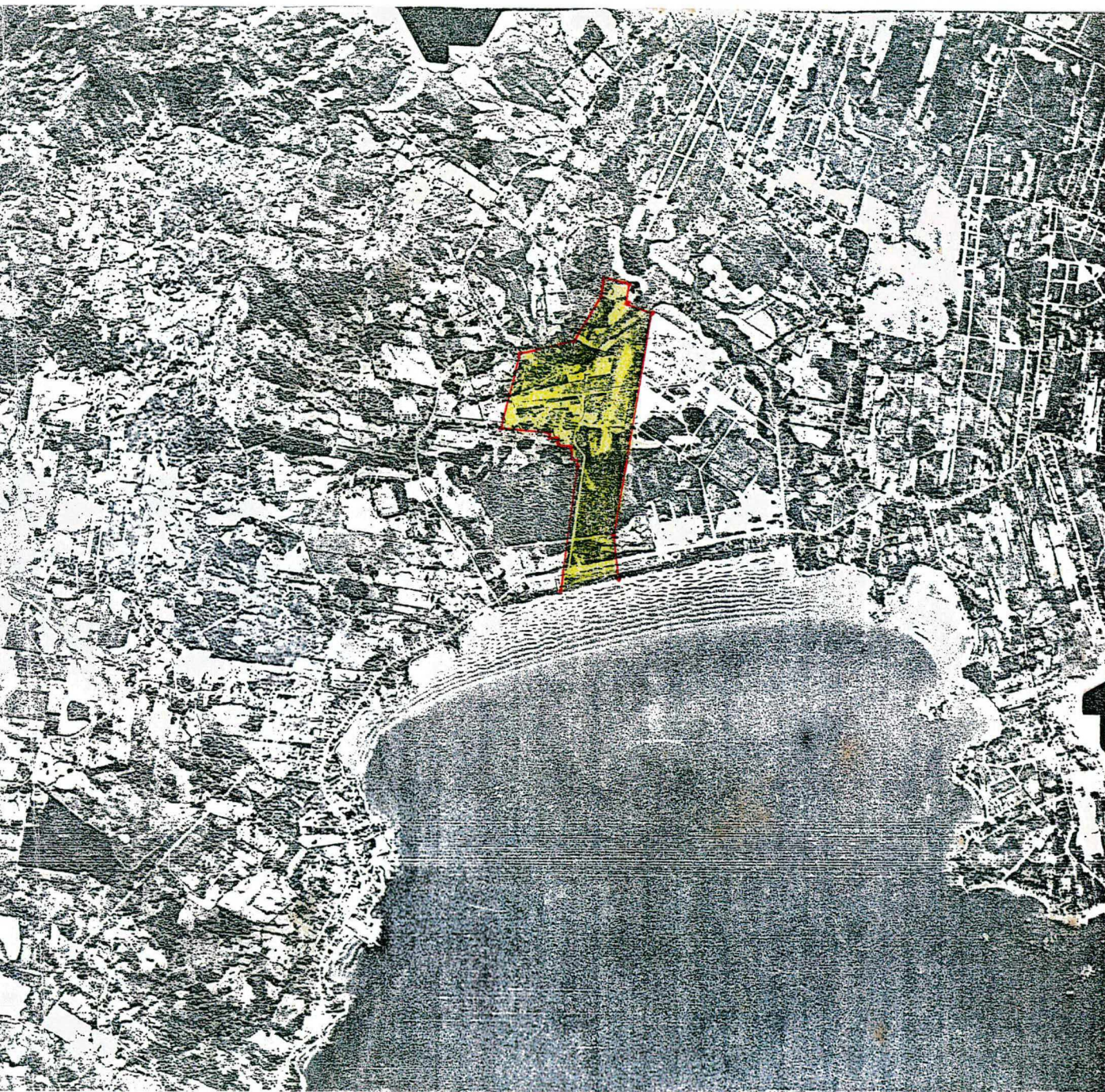
²⁶ Idem

necessidade de criar-se uma metrópole central no estado, um centro nervoso com capacidade de comando sobre as outras cidades.

É no bojo desse processo de integração ao capitalismo, que Florianópolis vê crescer de forma significativa seu aparato estatal, de todas as esferas da administração pública. Vários exemplos podem ser citados, sendo os mais significativos: transferência da ELETROSUL do Rio de Janeiro para Florianópolis, construção do Campus universitário da UFSC, bem como sua criação, criação da UDESC, instalação da ACARESC, construção da sede da CELESC, construção de prédios do poder público, tais como Assembléia legislativa, Tribunal de Contas, Tribunal de Justiça, etc. Esse crescimento do aparato estatal traz a Florianópolis uma mão de obra qualificada para aí trabalhar, e da oferta de emprego atrai pessoas do interior do estado e das cidades que vão configurar o AUF (Aglomerado Urbano de Florianópolis), quais sejam, São José, Biguaçu e Palhoça.

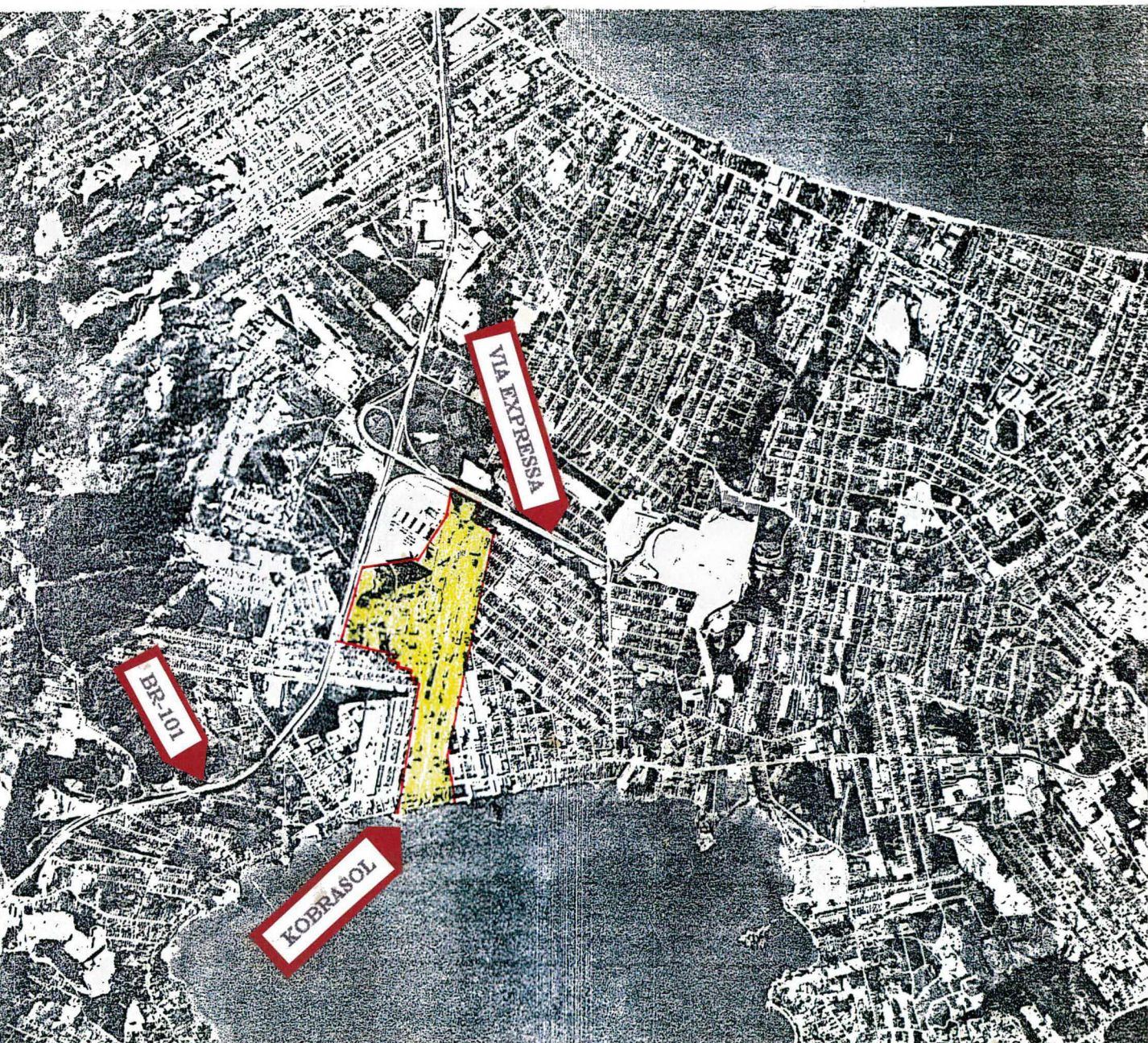
Fundamental para entender este período é o crescimento da malha viária na área conurbada. Em 1971 terminou-se a pavimentação da BR 101 (rodovia litorânea que atravessa todo o estado), facilitando o acesso aos municípios do AUF, provocando o adensamento populacional dessas regiões. Observe-se através das Figuras 1 e 2, como a BR-101 condiciona a ocupação populacional das áreas adjacentes ao Kobrasol. Florianópolis intensifica um processo já existente de atração e expulsão populacional: são atraídas para aí as classes médias que trabalham nos serviços públicos, comerciantes interessados no aumento de demanda provocado por essa população e pela demanda de construtoras imobiliária criada pela expansão das obras públicas. As classes pobres são atraídas pelo aumento do oferecimento de serviços públicos "gratuitos", e de emprego, por exemplo, na construção civil, bem como de empregos domésticos. Essa população mais pobre está constantemente sendo expulsa das áreas mais centrais para as mais afastadas da ilha, ou para os municípios conurbados.

FIGURA 1
OCUPAÇÃO DAS ÁREAS ADJACENTES AO KOBRASOL - 1957



Escala Aproximada: 1: 25.000
Aerofoto n° 1426
Executor: Aerofoto Cruzeiro S. A.

FIGURA 2
OCUPAÇÃO DAS ÁREAS ADJACENTES AO KOBRASOL, E DO BAIRRO KOBRASOL -
1978



Escala aproximada: 1: 25.000
Aerofoto n° 1426
Executor: Aerofoto Cruzeiro S. A.

A nível estadual, Florianópolis exerce uma atração sobre os resultantes do crescimento econômico do restante do Estado, por ser capital. O fenômeno de conurbação²⁷ se acentua nesse período, e mais ainda na década de 70, também em função da

“... transformação acelerada da estrutura produtiva principalmente no interior do estado, onde se expandiu significativamente a agro-indústria (apoiada na propriedade minifundiária, mas de forma seletiva e em menor número que a forma anterior), combinada tanto com a tendência à monopolização da terra cultivável como uma política agrícola e creditícia bancária governamental, de natureza segregadora e especulativa. Como consequência, houve uma crescente desestruturação da economia auto-suficiente e diversificada no campo apoiada na pequena propriedade, e um consequente êxodo rural às principais cidades do estado, e com maior frequência à capital.”²⁸

Trabalhamos até o momento dois períodos da história de São José, quais sejam:

O primeiro em que São José exercia atividades de produção agrícola, na sua maioria minifundiária, e também o comércio do excedente destas atividades com Florianópolis e com a Serra. Este período finda em meados da década de 20, com os marcos da construção da Ponte Hercílio Luz e da estrada Itajaí - Lages em 1923. Essa, pode-se afirmar, corresponderia à uma fase pré-capitalista de São José.

O segundo período é de estagnação econômica devido à incapacidade de rearticulação da cidade ao mercado capitalista, e à articulação que foi surgindo entre as regiões do interior do estado à capitais de outros estados. Houve uma mudança do caráter da produção no restante do estado que não se observou em São José e em todo o litoral leste. As regiões passaram a produzir em larga escala para o abastecimento do mercado nacional, destacando-se o caráter

²⁷ “O termo foi criado por Patrick Geddes, para designar as aglomerações urbanas que invadem uma região toda, pela influência atrativa de uma grande cidade. (...) Ele irá empregar esse neologismo para designar a Grande Londres e as regiões que a cercam, especialmente Manchester e Birmingham.” (CHOAY, 1979, p. 2)

²⁸ PERES, Lino Fernando Bragança. *Crisis de un patrón de desarrollo territorial y su impacto urbano - habitacional en Brasil (1964 - 1992)*. México: UNAM - Tese de Doutorado, 1994. p. 446.

capitalista desta produção, em oposição à produção para consumo próprio ocorrida em períodos anteriores nas mesmas regiões, e mantida no litoral leste. No caso de São José, esta foi se configurando enquanto cidade dormitório de Florianópolis. Sua forma de produção calcada na propriedade minifundiária foi, progressivamente, a partir deste momento, se desarticulando, sem que o processo de industrialização se desenrolasse.

Nestes dois períodos ficam evidenciados dois aspectos importantes para o posterior entendimento deste trabalho. O primeiro ponto se refere a uma ligação bastante profunda de São José à Florianópolis, de tal forma que quando há um rompimento desta relação São José perece. O outro ponto diz respeito ao caráter de território de passagem que tem o município, e que, por esse motivo esteve sempre ligado à atividade comercial, sendo esta dependente dos fluxos econômicos direcionados para, ou vindos de Florianópolis.

Um período posterior aos dois acima descritos, se inicia na década de setenta, com a instalação do Distrito Industrial, e com o surgimento de uma nova centralidade para o município, que é o bairro Kobrasol. A caracterização desta centralidade é objetivo do tópico seguinte deste capítulo.

3. 2. Caracterização Anterior da Área em Estudo

Inicialmente podemos dizer que tanto o Canto (bairro da capital localizado na porção continental do município) como Barreiros (distrito de São José), tem um comércio razoavelmente desenvolvido. O Canto possui o comércio mais diversificado que Barreiros, que aglutina áreas de comércio e prestação de serviços relacionados a automóveis. Tanto um como outro se desenvolveu em função da estrutura viária. Ambos atraíram pessoas expulsas da Ilha, como também do campo, com a mecanização e a introdução da agroindústria no oeste catarinense. Essas áreas parecem ter estagnado por dois motivos. O primeiro nos remete a valorização do solo. Estes são bastante escassos para provocarem um aumento dos preços. Por outro lado em termos de valorização do capital (tomando-se como base o comercial),

considerando-se esses preços do solo bastante altos e não permitirem a entrada de outros comerciantes, dado que a possibilidade de valorização do capital é reduzida.

Por outro lado o Estreito foi, desde a década de 50, local de grandes expectativas em relação à valorização imobiliária: neste decênio, os empreendimentos na área do Estreito eram dirigidos, em parte significativa, para as classes médias. Na área continental situavam-se,

(...) 53% dos loteamentos aprovados no município no período 1950 - 1959. A expectativa dos grandes investimentos estatais previstos (...) no bairro Estreito, a perspectiva de conclusão da BR 101 localizada a três quilômetros de distância da área, e ainda, o estabelecimento de gabaritos mais altos nas edificações próximas à futura área portuária, ajudaram a gerar um grande interesse do setor imobiliário em torno daquelas terras.²⁹

O progressivo investimento na Ilha e a não realização de obras, na década de 70, no Estreito acentuaram a perda de valor da área. O Plano de desenvolvimento da Área Metropolitana de Florianópolis (1971), previa a formação de um Centro Metropolitano, o qual incluiria investimentos na área próxima à ponte do Estreito e no centro da Ilha. Esses investimentos não se efetivaram.

No caso do Kobrasol, como no Estreito, seu desenvolvimento enquanto centro está ligado à possibilidade de uma capacidade crescente de reprodução do capital comercial. Este capital somente se instalará, se o preço que ele paga para ter acesso à demanda local, computado nos seus custos, e relacionado com sua expectativa de lucro ainda lhe permitir lucros médios.

Veremos, a seguir, como essa posição de território de passagem, que a área continental, contígua à Florianópolis, assume, veio a influenciar na formação do Kobrasol, na medida em que gestou grandes grupos comerciais regionais, inclusive dois dos quais deram origem ao empreendimento Kobrasol.

²⁹ SUGAL, 1994, p. 65.

O local que posteriormente se tornaria um loteamento organizado por uma empresa recentemente criada, Kobrasol Empreendimentos Imobiliários S.A., era pertencente a um bairro denominado Campinas, no município de São José, limítrofe à Capital do Estado de Santa Catarina, Florianópolis.

Pode-se observar na seqüência de figuras (1 e 2), a localização inicial do loteamento, bem como a ocupação da área adjacente, para os anos de 1957 e 1978.

“No início da década de 1960, o Bairro Campinas era conhecido como a Terra do Vento Sul” em função da ventania, o local não despertava qualquer interesse e o valor de seus terrenos era muito baixo. Apenas umas vinte famílias de pescadores ali residiam. Mas tudo isso mudou. (...)

A descoberta da área pelos comerciantes começou com a entrada dos pequenos proprietários de oficinas, ferros-velhos e postos de gasolina, que trocaram seus pequenos negócios ao longo da BR 282 por Campinas, após a abertura da Serra do Rio do Rastro, que desviou o movimento de veículos e a clientela. (...)

Outro fato influenciou a decisão por Campinas: o início da construção da BR 101.”³⁰

Campinas tem sua gênese relacionada ao comércio típico de estradas como oficinas e postos de gasolina. Este comércio aumenta progressivamente, e na área se expande um setor que, pelo baixo valor agregado de seus produtos em relação ao volume, procura por uma localização onde o preço da terra não seja muito alto, mas que apresente facilidade de transporte. Mantiveram-se também os serviços ligados ao transporte rodoviário, além do crescimento de revendedoras de automóveis. Madeiras provenientes da Serra também ali se localizaram pela facilidade de transporte para a capital, que era (e ainda é) o mercado da produção da grande maioria das indústrias localizadas em São José.

³⁰ DIÁRIO CATARINENSE. Florianópolis, 19 mar. 1996. p. 13

“Em Campinas nasceram grandes redes de lojas como Cassol, Koerich, as Casas da Água, Phillipi e alguns estabelecimentos foram se diversificando e se transformando em grandes lojas de materiais elétricos, de construção civil, automóveis, ...”³¹

Segundo se pode notar, o bairro Kobrasol, assim como a parte mais próxima do continente, teve um relativo desenvolvimento comercial. O Kobrasol, no entanto, vem se distinguindo destas localidades pela centralidade que exerce, no mínimo, em relação a São José. Esta centralidade será assunto do tópico seguinte. Antes porém, vale lembrar que um dos agentes fundamentais na formação do Kobrasol, a empresa Kobrasol Empreendimentos Imobiliários Ltda., foi gestada nessa dinâmica do desenvolvimento de comércio a partir das vias que estruturavam os fluxos da região na época, mormente a Avenida Presidente Kennedy e a BR 101.

3. 3. Kobrasol, Área Central de São José

O bairro Kobrasol se localiza, no polígono formado por vias de circulação viária de grande fluxo. estão ao seu redor a BR 101, a Via Expressa e Avenida Presidente Kennedy (Ver Figura 3). Se localiza, em termos viários, no meio do caminho entre o centro de Florianópolis e a parte antiga da cidade de São José. A localização do bairro é portanto privilegiada em termos de acessibilidade.

Além disso, devido a sua ocupação ter-se dado, preferencialmente, por pessoas de classe média, observa-se um grande número de pequenas lojas, e mais recentemente dois centros comerciais, ao que se acresce um projeto de construção de um shopping.

O caráter central do bairro é acentuado pela grande concentração de agências bancárias. Se na década de setenta o município de São José possuía apenas uma agência bancária (BESC), hoje, no bairro Kobrasol, tem-se acesso a nove agências. Geralmente, a concentração bancária é

³¹ Idem

indício de centralidade, pois revela que nesta localização os fluxos monetários são, ao menos, regionalmente importantes. Esse é um outro fator que diferencia o Kobrasol do Estreito e

Barreiros; a sua centralidade financeira. Segundo um funcionário do Banco do Brasil³², da agência localizada no Kobrasol, a movimentação financeira das empresas comerciais de São José, e de suas indústrias é carreado, em parte significativa, para as agências bancárias localizadas no bairro Kobrasol. Não estão porém disponíveis os dados que comprovariam esta colocação.

Recentemente (1996), foi instalado, no bairro, um posto de atendimento do SEBRAE. Em entrevista³³, a consultora responsável assinalou que uma média de 150 pessoas ao mês têm comparecido à este posto, desde a sua criação, objetivando informações sobre viabilidade de negócios no Kobrasol. Esses dois últimos dados revelam uma economia local bastante dinâmica.

Tem sido crescente a transferência de órgãos municipais para o bairro, pois este oferece maior acessibilidade, sendo servido por maior quantidade de linhas de ônibus. Estão hoje instalados no Kobrasol os seguintes órgãos da administração municipal: Secretaria de Arrecadação, Secretaria do Meio Ambiente, Gabinete de Planejamento e Secretaria de Urbanismo e Serviços Públicos.

Todos os dados acima indicam que o Kobrasol vem exercendo certa centralidade no município de São José, polarizando também a região mais ao norte de Palhoça, cujo caminho em direção à Florianópolis passa pelo bairro.

No entanto, existe um outro aspecto, que revela que mesmo o Kobrasol é ainda polarizado por Florianópolis, de maneira intensa. Em entrevista com o Sr. Antônio Camargo³⁴, este afirma que:

³² Funcionário do Banco do Brasil, agência Kobrasol, em entrevista à autora, no dia 17/04/1997.

³³ Entrevista realizada em 17/04/1997.

³⁴ Atual Diretor do Museu de São José, e corretor da Terral Imobiliária, tendo atuado na venda dos lotes do Parque Residencial Kobrasol, em entrevista à autora no dia 17/04/1997.

“...no Kobrasol, a maioria das pessoas trabalha em Florianópolis. A maioria nem vota aqui. Tem muito funcionário público de lá. Na eleição passada teve até campanha pra candidatos da Capital. A maioria nem emplaca carros aqui. É um problema!”

Em uma outra entrevista³⁵, com uma antiga funcionária da Câmara de Vereadores de São José, foi afirmado que, recentemente, em plenária, um vereador teria dito, que uma determinada obra em uma rua específica do Kobrasol, não deveria ser aprovada, visto que ali mais de 70% dos moradores votavam em Florianópolis.

Em 1988, foi realizada uma pesquisa³⁶ amostral, que revelou que 65% da população pesquisada se desloca diariamente para o trabalho em Florianópolis, e 54% residia anteriormente na Capital. Esses dados corroboram as afirmações acima.

O Kobrasol se configura, portanto, como um bairro que exerce uma certa atração em relação às localizações em seu entorno, mas que está fortemente vinculado à capital, sendo-lhe quase uma extensão, ao menos no que se refere à vida política e profissional de seus moradores.

Neste capítulo, vimos que São José está historicamente ligado à Florianópolis, seja como território de passagem, seja fornecendo bens primários e secundários, e até mesmo servindo de moradia para sua população. Não é portanto, indicado, estudar-se a primeira, sem estudar as relações funcionais que as duas mantêm entre si.

³⁵ Entrevista concedida à autora em 17/04/1997. Optou-se por não revelar o nome da funcionária.

³⁶ ROSA, 1988. p. 33.

Mas essa relação muda de caráter a cada nova inflexão econômica. O Kobrasol é, em certo sentido, fruto dessa relação, na medida em que foi em função dela que nasceram grupos econômicos regionalmente significativos, que investiram num loteamento, que viria a se tornara o bairro Kobrasol; e na proporção em que esse bairro serve de moradia para parte de uma população que tem sua vida voltada para Florianópolis.

No próximo capítulo, analisaremos como estes grupos agiram para a formação deste bairro.

CAPÍTULO IV

A KOBRASOL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. EMAÇÃO

Segundo se verá a seguir, um dos agentes fundamentais na constituição e desenvolvimento do processo que levou ao surgimento do Bairro do Kobrasol, foi a Kobrasol Empreendimentos Imobiliários Ltda. Sua atuação será caracterizada neste capítulo. Precisamente far-se-á isso, sob a perspectiva da socialização capitalista do espaço, pela descrição da forma como este agente, primeiro, concebeu e planejou a ocupação específica do solo, para em seguida, descrever sua gestão e estratégias orientadas para a valorização do empreendimento, resolvendo para tanto, as contradições que se colocam na produção capitalista de habitação.

4.1. Gênese do Loteamento

Em 1975, Koerich, Brasil Pinho e Cassol, formaram a Kobrasol Empreendimentos S.A. com a finalidade de lotear o espaço do já referido Aero Clube. O local foi negociado pela empresa e o Aero Clube foi transferido. Foi feita uma permuta, segundo a qual a Kobrasol faria as edificações do novo Aero Clube, até hoje instalado em Sertão de Imaruim - São José, e a área seria cedida à empresa. Outras áreas foram incorporadas à do Aero Clube para a constituição do loteamento.

A Kobrasol fez, antes da venda dos lotes, instalações de água, luz, energia e drenagem pluvial, além da pavimentação, e colocou limites bastantes restritos às possibilidades de construção, mas que foram sendo alargados com o passar do tempo. No início do empreendimento (a venda dos primeiros lotes se deu em 1977), não eram permitidas residências com área construída menor que 100 m²; estas tinham que ser obrigatoriamente de alvenaria e guardar quatro metros de recuo da rua. O gabarito limitava a altura dos prédios em até dois pavimentos em 1977. A partir de 1980 até 1985, já se observava edificações de até quatro pavimentos. De 1985 a 1995

o gabarito estipulado no Plano Diretor permitia prédios de até doze pavimentos, e hoje, já se tem construções de 18 pavimentos.

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

No início a empresa impôs ao local um uso residencial de padrão classe média. As restrições jurídicas (acordadas em contrato) ao uso delimitavam a classe que poderia ter acesso ao local. O preço, embora fosse mais alto que o prevalecente na região, era também significativamente mais baixo que o da Ilha (essa informação foi obtida, em entrevista, com o diretor da Kobrasol no período do loteamento e confirmada por antigos moradores). O local atraiu pessoas que queriam manter seu padrão de moradia, o que já não era mais possível na Ilha. Esse uso restrito, criado mais pela legislação que por outros motivos, delimitava o padrão de renda das pessoas que ali residiriam, norteou o uso posterior e gerou aumentos de preços. Segundo dois corretores de uma corretora de imóveis (Brongnolli) já atuando na área na época do lançamento do Conjunto Residencial Kobrasol, os preços foram subindo de acordo com o aumento da ocupação, que se configurava como um uso de classe média.

Foi essa conformação inicial que proporcionou, e proporciona, até os dias atuais os maiores níveis de preço da terra de São José.

O tipo de loteamento efetuado, segundo diretor da Kobrasol, no período de sua implantação, era para ser predominantemente residencial, e podemos nos reportar ao nome: Conjunto Residencial Kobrasol. Os primeiros compradores assinaram contratos nos quais se comprometeram a atender esses limites impostos à construção, e nos quais são firmadas punições para o não cumprimento das mesmas. As sanções poderiam ser até de demolição da

construção no terreno. De fato, percebe-se, observando o local, que há muitas casas de padrão bastante alto, inclusive na rua central, que teriam sido, segundo residentes atuais, pertencentes aos primeiros moradores.

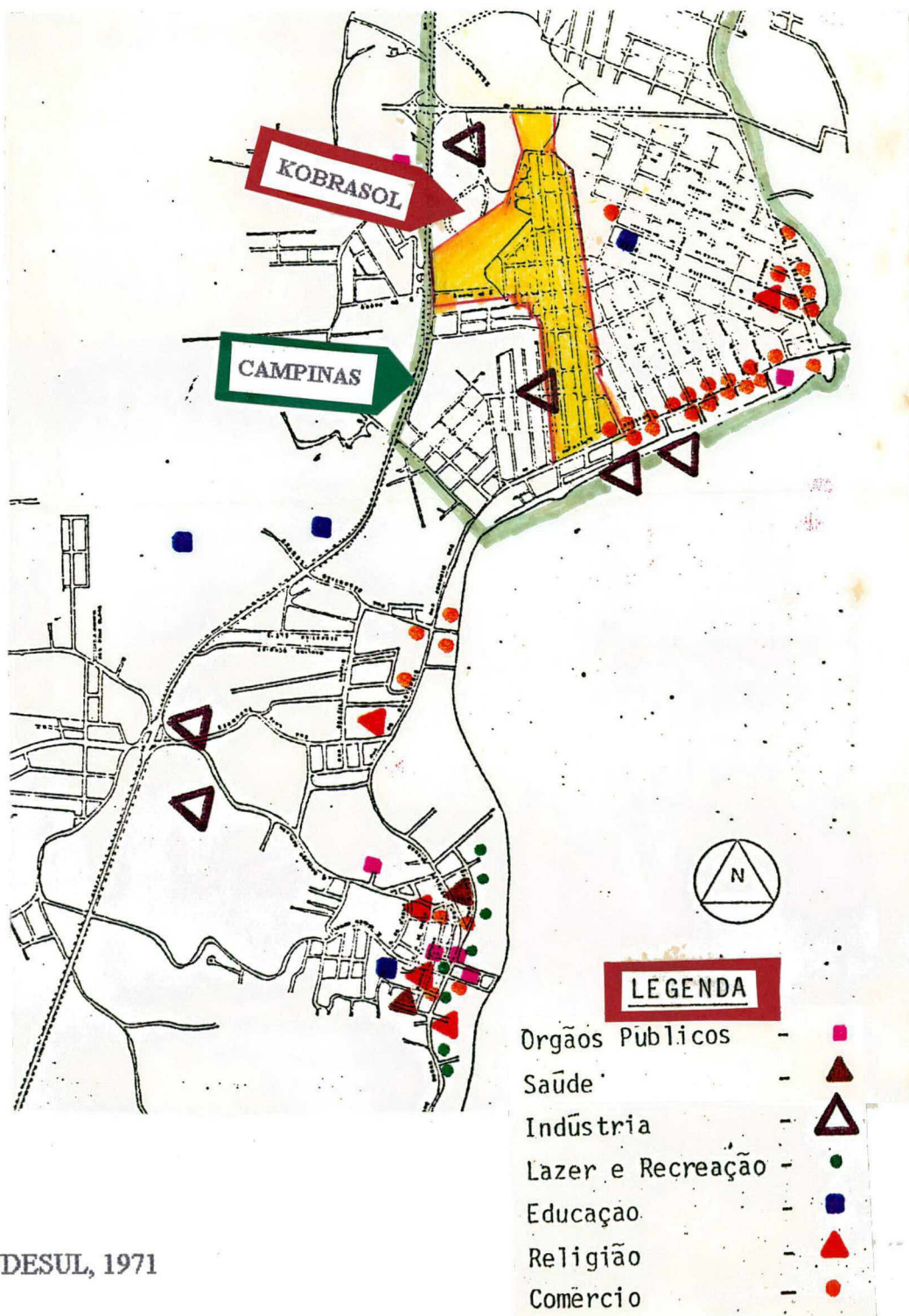
Percebendo-se todas essas características deste loteamento - a instalação de infra-estrutura anteriormente à ocupação, o calçamento, as ruas largas facilitando o acesso ao local, a legislação regulando o uso do solo, etc. - é atribuída à ele, em quase todas as matérias jornalísticas que a mídia dispensa ao bairro, uma palavra: moderno. Não há dúvidas acerca do caráter diferenciado que o bairro Kobrasol trouxe à São José. A forma de atuação dos empresários mostrou novas estratégias de valorização do capital, em relação às formas anteriormente praticadas na região. É o que poderemos constatar no subseqüente item deste capítulo.

4. 2. Gestão e Estratégias de Valorização do Empreendimento

A área comercial estava restrita à rua central, que tem largura que permite passagem de até 4 carros, e é perpendicular à Avenida Presidente Kennedy. Percebe-se observando a Figura 4, que antes do Kobrasol, já havia um comércio bastante frutífero na Avenida, o qual se estenderia para Avenida Lédio João Martins, em função da demanda de maior poder aquisitivo. Houve também uma diversificação do comércio oferecido, transitando da venda de autopeças, material de construção, serviços como mecânica de automóveis, para comércio e serviços mais diversificados, como lojas de roupas, supermercados, bares e restaurantes, perfumarias, farmácias, etc.

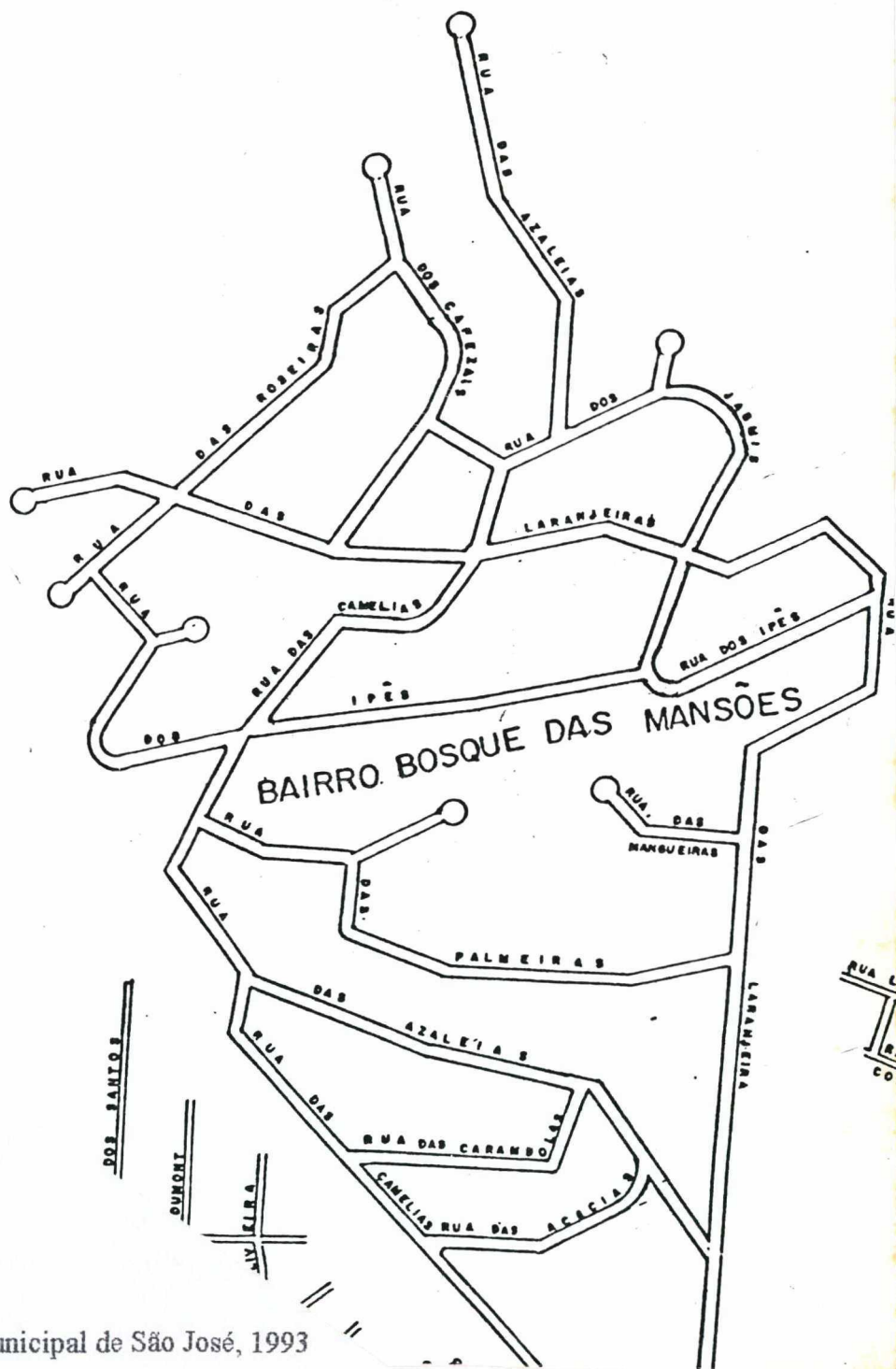
Nota-se, no entanto, que o arruamento não impede, ao contrário, incentiva, uma ligação com a Av. Presidente Kennedy, que já naquele passado recente era comercial, conforme se pode perceber na Figura 4. Toda a estrutura do loteamento não impede nenhum tráfego, sendo, ao contrário, bastante propício a ele. Pode-se comparar este com o Bosque das Mansões (Ver Figura 5), e percebe-se a diferença. Note-se que este mantém-se residencial até a presente data, e foi constituído no início do decênio de 80.

FIGURA 4
 ATIVIDADES ECONÔMICAS EM CAMPINAS - 1971



Fonte: SUDESUL, 1971

FIGURA 5
BOSQUE DAS MANSÕES



Fonte: Prefeitura Municipal de São José, 1993

A Kobrasol detém até hoje lotes localizados no bairro, que “guarda para o futuro”. Recentemente foi construído o Centro Comercial Campinas pela empresa, num terreno de sua propriedade, o que sugere a expectativa de uma valorização da área. Vários dos edifícios do bairro, foram construídos pela empresa.

A pequena distância do centro de Florianópolis, por conta da proximidade da BR 101, e posteriormente a Via Expressa (planejada desde 1971, e construção foi concluída em 1981), que veio a substituir a pequena estrada (construída em 1976) que fazia a ligação com a Ponte Colombo Salles, são “externalidades”³⁷ que garantiram a venda dos lotes, já que grande parte dos moradores trabalha na Ilha.

Como já foi relatado todas as três empresas notadamente a Cassol e a Brasil Pinho têm relação direta com a construção civil. A Cassol e a Koerich fazem parte de um complexo empresarial bastante vasto, de base familiar, e de grande importância econômica a nível regional, que controlam várias empresas ligadas à construção civil além de outras áreas como o comércio de materiais de construção (Cassol), comércio de móveis e utilidades domésticas e agroindústria (Koerich). Houve a conjunção em uma empresa, a Kobrasol Empreendimentos Ltda., de todos os atributos de um grupo empresarial que controla o comércio de materiais de construção, o beneficiamento e comércio de madeira, a estrutura técnica necessárias para edificações e capital para financiamento. Mas o Conjunto Residencial Kobrasol era somente um loteamento. Vejamos as palavras do Sr. Itamar J. da Silva, diretor / sócio da Kobrasol no período de implantação do empreendimento, argüido se a idéia inicial era a de fazer um loteamento ou um centro comercial:

“A idéia sempre foi a do loteamento. (...) A Kobrasol começou a trabalhar no terreno. (...) Enquanto isso tramitava já na prefeitura um projeto de loteamento. A aprovação foi feita, eram 814 lotes, e até muita gente achava que era uma loucura fazer aquilo lá em Campinas, lá longe. (...) Daí deflagrou-se um processo de implantação de um loteamento voltado para o moderno. Um loteamento em que as pessoas que pudessem comprar sabiam o

³⁷ De acordo com CORREA (1995, p.83), Externalidades “são os efeitos econômicos sobre as empresas e atividades decorrentes da ação de elementos externos a elas”.

que iam comprar, onde estava o que queriam comprar, como era e assim por diante. Nós botamos como meta primeiro urbanizar, primeiro fazer para depois vender. Então aprovamos o projeto, fizemos o demarcado das ruas, demarcamos os lotes, implantamos rede de água, rede pluvial, energia elétrica, (...) e a pavimentação.”

Inicialmente percebe-se que o loteamento tinha um diferencial, que se refletia no preço. Este era significativamente mais baixo que na Ilha, mas mais alto que o preço na região de Campinas. Por que pagar mais alto por condições que seriam aproximadamente as mesmas em Campinas? Havia também lá arnuamento, água, luz.... O diferencial de preço do loteamento residia na garantia de um determinado tipo de uso do solo aos moradores. Segundo antiga moradora³⁸,

“Nós compramos lá porque na Ilha estava muito caro (...). Aqui a gente pagou um pouco mais caro [que na região de Campinas] mas sabia que a área não ia deteriorar, além de ser bem perto do centro.” (se refere ao centro de Florianópolis).

A motivação da compra de lotes também estava ligada ao oferecimento de

“...um verdadeiro parque onde a cadeira de balanço, a rede estendida no meio do jardim, o sol de domingo, o churrasco com caipirinha e cerveja, além de outras delícias, podem ser desfrutadas na maior tranquilidade desse mundo.”³⁹

E não somente uma garantia de não deterioração do valor do lote. Porém a consideração acerca da restrição legal, que culminou com o aumento do tributo fundiário, parece especialmente importante. Voltar-se-à, portanto, à este ponto.

³⁸ Entrevista concedida à autora em 05/10/96. A moradora preferiu não ser identificada neste trabalho.

³⁹ A VERDADE. *A grande festa da Kobrasol*. Florianópolis, no 6, agosto, 1978. p. 7.

Conforme o preço dos lotes subia, as restrições jurídicas ao uso do solo iam sendo alargadas. Já as restrições “naturais” (preço) cresciam. Se no início do loteamento somente se poderia construir casas com área superior ou igual a 100 m², de no máximo quatro pavimentos, em 1985, a regulamentação passou a ser do Plano Diretor da cidade que concedeu a construção até 12 pavimentos. É notório que os preços hoje no Kobrasol são equivalentes a áreas valorizadas em Florianópolis.

A Kobrasol havia planejado o Conjunto habitacional:

“(…) para classe média e média alta, porque essa classe é que realmente pode dispor de algum recurso. Sempre quando a gente faz alguma coisa nesse sentido, praticamente quer se atingir a classe média.”⁴⁰

A regulamentação e fiscalização das construções eram conduzidas pela empresa. Na época, segundo Sr. Itamar J. Silva, algumas sanções foram aplicadas. Em 1985, foi votado e aprovado o primeiro e único Plano Diretor do Uso do Solo de São José. Este fora elaborado pelo IPUF em convênio com a CNDU (Conselho Nacional de Desenvolvimento Urbano), bem como com a Associação de Municípios da Grande Florianópolis. Chegou-se a propor, em um diagnóstico feito como base para estes planos, a formação de uma Região Central em São José que atenderia os fluxos dos municípios de São José, Palhoça e Biguaçu. Este centro seria próximo ao local onde foi construído o Shopping Center Itaguaçu:

“Neste sentido foi definido um Centro Regional num ponto estratégico de São José, no entroncamento da BR 101 com o acesso da BR 282 a Florianópolis e com as vias projetadas PC 3 e PC 4 (não foram implementadas) (...) para funcionar como autêntico centro comercial e de serviços, capaz de integrar”⁴¹

⁴⁰ Walter Koerich, um dos sócios da Kobrasol, em entrevista à autora no dia 06/05/97, Florianópolis.

⁴¹ IPUF. *Planos Diretores de Uso do Solo - São José, Palhoça, Biguaçu - Diagnóstico e programação*. Florianópolis, 1980. (mimeo)

a porção continental da Área Conurbada de Florianópolis (ACF). De acordo com Hamilton Vergara⁴², arquiteto do IPUF na época, foi proposto aos Koerich (família que controla o grupo empresarial Koerich) essa centralidade como alternativa ao Kobrasol, já que parte significativa da área pertencia à família. Esta opção foi negada, e mantida a centralidade no Kobrasol. (Walter Koerich diz não se lembrar do fato)⁴³. Deduz-se disto que, se o loteamento foi concebido para ter um caráter habitacional, ao longo do tempo seus empreendedores atentaram para as suas possibilidades comerciais.

O fato é que a Kobrasol manteve vários terrenos sem uso por algum tempo e até a atualidade. Podemos ver que em 1988, segundo Figura 6 elaborada por Rosa (1988, p.24), a Kobrasol ainda detinha algumas áreas como reserva de valor. Recentemente, a Kobrasol finalizou o Centro Comercial de Campinas, e está construindo um edifício de 18 andares na avenida central no bairro.

Uma questão ainda a ser salientada, é aquela se refere a como foram contornadas as principais contradições na produção capitalista do solo, apontadas por RIBEIRO (1982), pela Kobrasol Empreendimentos Imobiliários Ltda., tema do tópico que se sucede.

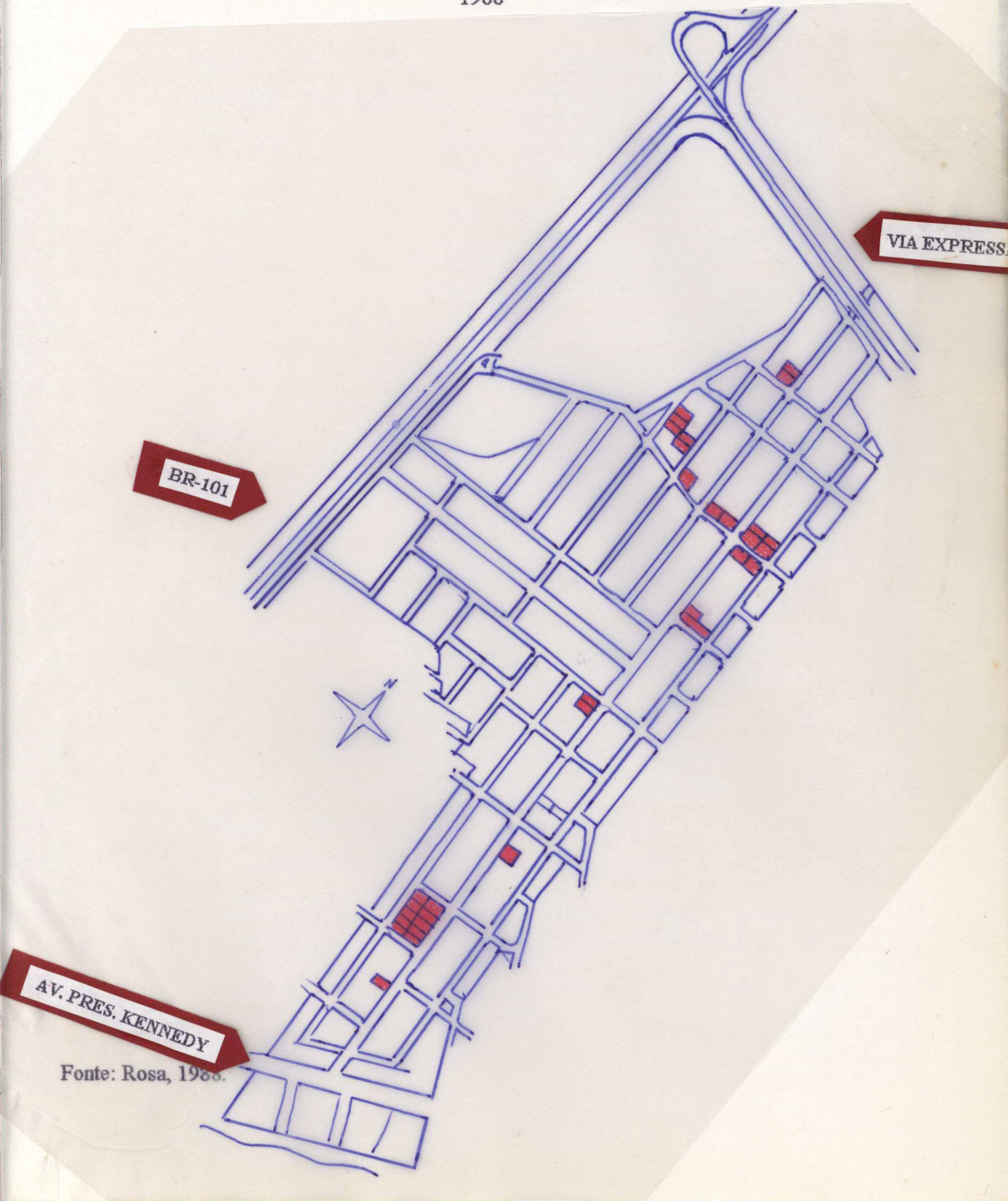
4. 3. A Resolução das Contradições na Produção do Espaço no Bairro Kobrasol

A primeira contradição diz respeito à necessidade de um fluxo contínuo de seções de solo e, ao impedimento na obtenção deste, tendo em vista o estatuto da propriedade privada. O conflito se dá, especialmente quando o proprietário fundiário está em condições de se apropriar de fatia da mais valia em detrimento do capital produtivo.

⁴² Hamilton Vergara é arquiteto, técnico do IPUF, e fazia parte da equipe técnica que elaborou o Plano Diretor de São José. em entrevista concedida à autora em 06/08/96.

⁴³ Walter Koerich era um dos proprietário da Kobrasol na época. Concedeu entrevista à autora em

FIGURA 6
ÁREAS DE RESERVA DA KOBROSOL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA -
1988



Fonte: Rosa, 1988.

Inicialmente, como foi já dito, a Kobrasol fez uma permuta com o Aero Clube. Não se pode dizer que preço correspondeu às construções feitas em Colônia Santana, para onde o mesmo foi transferido, mas pode-se dizer alguma coisa sobre a forma como a empresa se utilizou do solo de modo a manter um fluxo de porções do solo a sua disposição, e sobre como foi possível à empresa Kobrasol apropriar-se de parte do tributo fundiário.

Quando, inicialmente, a empresa restringiu o uso do solo à residências unifamiliares (em algumas quadras) de renda mais alta que os proventos médios (que eram de classe média baixa e pobre) dos moradores na região (bairro Campinas), ela acabou por criar um determinado uso do solo na área. As pessoas pagavam mais caro que os preços vigentes no bairro pela garantia de não degradação da área⁴⁴, que não apresentava muitos diferenciais em relação ao restante do bairro, em termos de equipamentos públicos. Algumas ruas de Campinas já eram calçadas, e havia ligação de água e luz. O arruamento que provia o bairro é de menor largura que o do Kobrasol, etc.

No local foram construídas casas, com área igual ou superior a 100 m² e de alvenaria. O preço que essas pessoas pagaram não estava calcado sequer sobre um determinado uso, mas na promessa de um tipo de uso. O preço que a empresa cobrava por cada lote estava relacionado a uma garantia de que não seriam construídas casas de baixo padrão. O preço, por metro quadrado, era bastante menor que o preço pago ao Aero clube mais o custo das melhorias. Neste caso o tributo fundiário destinado ao Aero Clube, teria sido aquele relativo ao uso estabelecido na área, e não ao uso superior que se configurou posteriormente por indução da empresa. Ou seja o diferencial de preço dos lotes não foi determinado, na sua totalidade, nem pelos atributos da área circundante (parte dele, sim pela proximidade à BR 101 e pela promessa de construção da Via Expressa - BR 282, mas estes aspectos não se constituíam em diferencial em relação ao bairro de Campinas), nem pela alteração do uso pela introdução de

⁴⁴ A rejeição de moradores de um determinado local em ter como vizinhos pessoas mais pobres que eles vem do fato de que esta vizinhança causa queda do valor de seus terrenos. Uma comprovação deste fato na prática pode ser citada, quando da ocupação de "sem-tetos" numa área da Coloninha, bairro de classe média de Florianópolis: "... alguns moradores mais afoitos chegaram mesmo a pensar em ir para o confronto com os sem-teto, incendiando seus barracos. Uma liderança do centro comunitário local, alegava (...) "o direito do rico ser rico" e que em função deste seu direito, não poderia ter a sua propriedade desvalorizada." In: CANELLA, Francisco. *A UFECO e os movimentos dos sem-teto - práticas instituintes nos espaços políticos da cidade*. Dissertação de Mestrado - UFSC. Florianópolis, 1992. (mimeo)

melhorias (feitas pela empresa) apropriáveis pelos pretendentes moradores, mas sobre uma promessa e garantia de um determinado uso do solo.

Segundo Lipietz (1988) , há duas modulações segundo as quais o incorporador (promotor) realiza o tributo fundiário diferencial⁴⁵. Elas (modulações) podem ser caracterizadas enquanto exógenas e endógenas à ação do incorporador. É exógena se o tributo é fixado pela “escala social do bairro que fixa o preço da habitação”. É endógena quando se refere à mudança das condições de vida, motivada pela ação do incorporador, fazendo elevar a escala social do bairro.

No caso do Kobrasol, pelo menos parte desse tributo seria apropriado pela Kobrasol, na medida em que ela pagou ao dono do terreno um valor concernente a um uso determinado, que foi elevado por conta da ação de construção de uma classe superior à existente no bairro de Campinas. Quando a Kobrasol vendia os lotes a outros, comportava-se enquanto proprietário fundiário, que retém uma renda, paga pelo comprador, a qual condiz com suas expectativas de lucro (se for um agente interessado no valores de troca que tal localização lhe proporcionará).

No período de vendas, que foi de 1977 a 1980, a empresa parcelou o terreno total do loteamento em vários grupos de lotes, a serem vendidos em diferentes momentos. Isso garantiu que parte do dinheiro arrecadado no primeiro lote pudesse ser reinvestido na urbanização de outros lotes, que eram vendidos subsequentemente. Por outro lado, esse mecanismo impediu que houvesse uma super oferta de terrenos, em um só momento, o que poderia ter levado à uma baixa no preço dos mesmos.

Embora não se tenha dados históricos, porque o distrito de Campinas (a menor unidade segundo a qual o IBGE expõe seus dados é o distrito) foi criado na década de oitenta, e portanto, antes

⁴⁵ “A natureza do preço do solo nos aparece claramente. Quando o promotor “compra” o terreno, ele não adianta seu capital ao mesmo título que quando compra materiais, máquinas, força de trabalho. Com efeito, o “capital fundiário” não existe. O que o promotor compra é um direito jurídico, extra-econômico, e ele paga não sobre uma parte de seu capital produtivo, mas como um adiantamento sobre o lucro que ele espera realizar em relação ao lucro médio que ele se reserva. É por isso que o preço não existe em si, ele é suscitado pela atividade do promotor que faz do solo um uso determinado.” E o tributo fundiário seria aquela parte do lucro que o promotor realiza e que o proprietário fundiário se apropria. (Lipietz, 1982, p. 32).

disto não constava das contagens do IBGE de forma independente, podemos constatar, segundo a "tabela 1", que o distrito de Campinas tem a maior renda por chefe de família do município de São José:

TABELA 1

RENDA MÉDIA DO CHEFE DA FAMÍLIA SEGUNDO MUNICÍPIOS SELECIONADOS DA GRANDE FLORIANÓPOLIS E OS DISTRITOS DE SÃO JOSÉ - 1991

localidades	domicílios	pessoas	renda média do chefe em US\$ de 1991
Biguaçu	8.368	33.872	367,53
Florianópolis	68.425	252.170	710,36
Palhoça	16.473	67.972	304,26
São José	35.574	138.194	452,07
Barreiros	14.586	58.399	418,22
Campinas	7.132	24.420	646,76
São Pedro de A.	994	3.931	197,06
São José	12.862	51.444	401,75

Fonte: IBGE Senso Demográfico 1991

Além do mais, essa renda é comparável a de Florianópolis. Tomando-se em conta que parte da área de Campinas é habitada por pessoas de baixa renda, a média da renda do Kobrasol pode estar subestimada.

Os comerciantes também começaram a se interessar pela área, devido a uma demanda local por mercadorias diversas não explorada. Inicialmente, os estabelecimentos comerciais, também por convenção jurídica, se localizavam na rua central do loteamento. Progressivamente, foram se inserindo nas outras áreas por afrouxamento da restrições. Nesta situação, em que as restrições não eram mais de ordem jurídica, a renda paga teria uma base, que estaria relacionada às expectativas do comprador de um lucro médio. Caso o comerciante em questão pensasse que ali não poderia realizar seus lucros, não haveria motivo pelo qual comprar o direito ao espaço.

Outro fato importante é que a empresa não construiu de imediato casas ou prédios no local. Somente num momento posterior, no qual o uso do solo já estava definido, é que a empresa foi paulatinamente atuando enquanto incorporada. A Kobrasol⁴⁶ só construiu seu primeiro edifício após 1982, aliás após a implementação da BR 282, que já estava prevista desde 1971⁴⁷.

Consideramos então que, inicialmente, houve a concentração de uma renda considerada de classe média (não apenas pelos atributos do local, mas pela garantia da manutenção de seu valor). A posse de um lote nesta área significa possibilidade de valorização do capital comercial.

A medida, então, que o Kobrasol cresceu, o preço pago por seus terrenos deixou de ser determinado por uma garantia de um uso específico, mas pela possibilidade de valorização do capital e do uso das externalidades causadas pelo crescimento do comércio.

⁴⁶ Não se pode dizer, porém, que o grupo familiar que controla a Kobrasol não tenha investido anteriormente. Esse grupo detém hoje um conglomerado de empresas que atuam, entre outras coisas, na construção civil. Esse grupo age enquanto empresa familiar. Schimitz (1990, p. 135) caracteriza empresa familiar como "...aquela em que a consideração da sucessão da diretoria está ligada ao fator hereditário e onde os valores institucionais da firma identificam-se com um sobrenome da família ou com a figura de um fundador. Bertelli (1995, p. 86) sugere que seja este tipo de coordenação que estas empresas (principalmente Cassol e Koerich) têm: "... algumas empresas mantêm-se na liderança da organização (SINDUSCON): Zita, Kobrasol, Concreton e Cassol. portanto: a) A empresa Kobrasol tem como sócios proprietários, os empresários Walter O. Koerich, Itamar J. da Silva, Adroaldo P. Cassol e Antônio C. Sherer; b) a Zita é dirigida pela família Koerich (...); c) a Concreton, por sua vez, é de propriedade de empresários que possuem outras empresas: Paulo G. Alves (Pedrita e Conpesa), Adroaldo P. Cassol (Cassol, Kobrasol), Orlando O. Koerich Filho (Zita), Neider F. Panosso (Planel), Carlos Toniolo (Saibrita) e Altino A. Kauling; d) A Cassol, empresa familiar do grupo Cassol. Assim, o que se pode constatar é a presença de um fio centralizador convergindo para os interesses de dois grupos econômicos catarinenses, o Cassol e o Koerich..."

⁴⁷ A BR 282 (chamada Via Expressa) que faz a ligação entre a ponte Colombo Salles e o Estreito já estava planejada desde a década de setenta, tendo partido da idéia de que Florianópolis deveria se constituir em uma metrópole capaz de exercer uma centralidade sobre as outras regiões do estado. Foi elaborado um Plano de Desenvolvimento da Área Metropolitana de Florianópolis, que serviria posteriormente de base para o Plano Diretor de Florianópolis. Esse plano tinha como objetivo: "...a transformação de Florianópolis em um grande centro urbano, capaz de equilibrar a atração por São Paulo, de Curitiba e de Porto Alegre, polarizando progressivamente o espaço catarinense e catalisando a integração e desenvolvimento harmônico do estado, tratando este como uma Unidade Autônoma da Federação Brasileira" (Escritório Catarinense de Planejamento Integrado, 1971, p. 6) Citado por: PEREIRA, 1992. p. 84.

Segundo Ribeiro (1982), as estratégias que o incorporador utiliza para apropriar maior fatia da renda são basicamente duas: introdução de inovação no solo e a obtenção de informação antecipada sobre a valorização do solo em determinada área.

No caso do Kobrasol, a empresa induziu a valorização do solo antes de agir enquanto incorporadora, tendo assim, melhorado as condições de valorização da área. Somente após um razoável desenvolvimento do bairro é que a empresa começou a construir edifícios no local, utilizando-se das áreas que tinha mantido como reserva de valor. Temos aqui um exemplo do tributo fundiário endógeno, tratado por Lipietz (1982).

Isso fica mais claro ainda quando olhamos para toda a regulamentação imposta e ,inclusive, fiscalizada pela empresa. Segundo Walter Koerich:

“Nós vendíamos com aqueles compromissos no nosso contrato. O cidadão tinha que recuar “tanto”, só podia construir “tanto”, tinha que respeitar o gabarito de quatro pavimentos. Quando São José não tinha um plano. E nós fizemos cumprir aquilo ali. Com exceção de um cidadão que botou um prédio sem recuo, e nós infelizmente perdemos na justiça. (...) Kobrasol hoje tem só um prédio construído sem recuo.”

Ainda assim

“O nível de algumas construções não era aquilo que nós pensávamos. Tinha construções lá terríveis, mas não podíamos dizer que o cidadão tinha que fazer uma construção bonita, uma construção de luxo...”

Perguntado se construíram prédios no início do loteamento, o entrevistado respondeu:

“Não, porque nós cometemos, talvez, um erro nosso, (...) que nós quisemos valorizar o loteamento muito rapidamente, nós não esperamos por ele. (...) Não foi nosso erro, foi nossa estratégia. Nós, em vez de construirmos prédios, começamos a construir casas.”

Estas afirmações mostram com bastante clareza, a estratégia levada à cabo com a finalidade de elevar a escala social do bairro. Revela, também, que esta alavancagem do nível social, foi consequência, entre outros fatores, de um rígido controle (operado pela empresa) do padrão das construções locais.

Se para a Kobrasol o tributo fundiário diferencial era endógeno, para as outras empresas construtoras, com propósitos de edificar no local, o tributo fundiário seria exógeno. Ou seja, já pagariam pelo terreno um preço relativo à escala social previamente estabelecida, nem que o fosse juridicamente, como aconteceu no início do loteamento.

Tudo leva a crer que houve uma produção monopolista do bairro pela Kobrasol Empreendimentos Imobiliários Ltda., alimentada por uma concorrência entre as outras empresas construtoras, comerciantes, usuários, etc.. Ou seja, uma vez determinada a escala social do bairro, os outros agentes operam concorrencialmente, dentro de "...um tipo de renda para o usuário, um tipo de habitação, uma taxa de sobrelucro, um preço do solo." (LIPIETZ, 1982, p.14)

Temos aí uma demonstração da resolução da primeira contradição (referente à propriedade privada da terra e a necessidade do capital imobiliário de, a cada ciclo de sua produção, ter a disposição uma nova área a construir). Quando a Kobrasol alterou a escala social do local (via melhoria e imposições legais acerca do uso), e tendo-se em conta que o preço do terreno está ligado à mais alta ou à mais baixa escala social, temos que ela se apropriou de parte da renda fundiária, livrando-se dos impedimentos impostos pelo proprietário fundiário. De fato, a Kobrasol atuou enquanto proprietária fundiária em relação a outros promotores, apropriando-se do tributo fundiário por eles realizado.

No caso do Conjunto Habitacional Kobrasol, portanto, nem uma nem outra estratégia foi usada (ou as duas o foram concomitantemente?). A Kobrasol, sem dúvida, introduziu melhorias na região. Mas um dos principais fatores pelos quais a Kobrasol obteve sucesso na venda de seus lotes, foi a regulamentação (portanto a restrição) do uso do solo.

É possível que tenha auferido sobrelucros, não somente pela posse destas áreas, mas também pelo controle de parte importante do processo produtivo, na medida em que, além da renda auferida na venda dos lotes, e além daquela percebida na construção de moradias, havia também um lucro médio, que a empresa recebe enquanto construtora.

A relação incorporador versus construtor, descrita como conflituosa⁴⁸ (no caso específico da atuação da Kobrasol) não acontece, pois a empresa é também construtora e se beneficia de lucro, determinado pela taxa geral de lucro médio que seria auferida pela construtora. A empresa também em alguns casos financia a produção com capital próprio, em função da aglomeração de capitais das três famílias envolvidas.

Esses últimos pontos se referiam ao processo através do qual a Kobrasol atuou enquanto incorporadora, postura esta que lhe garantiu a forma de resolução da segunda contradição. Ou seja, como define Ribeiro, a empresa atuou enquanto capital comercial, que financiou o lento retorno do capital investido na construção de moradias (os lotes podiam ser financiados em até 24 meses). Esse financiamento foi possível pela conjunção dos capitais (de origem comercial em duas delas) das empresas originárias da Kobrasol. Não quer dizer que sempre, e em todos os empreendimentos, a empresa financiou as construções, mas que ela tem capacidade para fazê-lo, em épocas nas quais os financiamentos estatais estavam inacessíveis.⁴⁹ Segundo Itamar Silva, ex-diretor da Kobrasol, a empresa teria se auto financiado em alguns momentos, mas isto somente é possível para residências de alto padrão ou investimentos de retorno relativamente rápido, como a construção de shoppings.

⁴⁸ O incorporador domina o processo de produção, pois a construtora é sub contratada sua. Assim a incorporadora repassa o lucro médio, determinado pela taxa geral de lucros e se apropria dos possíveis sobrelucros surgidos. Essa dominação se dá por duas vias. A primeira se relaciona com uma relação capital comercial / industrial, onde o primeiro papel, assumido pelo incorporador, tem o poder da realização deste capital. A segunda via se caracteriza pela contradição entre proprietário fundiário e capital industrial já referida anteriormente. Nessas duas posições o incorporador está em condições de se apropriar dos sobrelucros.

⁴⁹ Aliás, a incorporadora que está apta a se financiar obtém superlucros em função da alta de preços de moradias gerados em consequência da escassez (visto que outras empresas, ou estão impossibilitadas de construir, ou pagam juros altos para fazê-lo).

A atuação da empresa enquanto proprietária fundiária, que criou um fluxo de terrenos que tem durado mais de dez anos, somente na área do Kobrasol, a caracteriza como incorporadora, que, segundo Ribeiro (1982, p. 42), é um proprietário fundiário-capitalista-comercial.

Em suma, pode-se considerar alguns momentos de distinto caráter na constituição do Kobrasol. O primeiro está relacionado à indução de um determinado uso, via acertos jurídicos, em relação a uma fração determinada do espaço. Fração esta que tinha como diferencial a proximidade de uma estrutura viária desenvolvida e a garantia de não deterioração do uso do solo (basicamente de classe média e média alta), e portanto, garantia de seu valor.

Num segundo momento, o bairro passa a constituir uma demanda (por se habitado por pessoa de classe média), que atrai comerciantes, que pagam um tributo fundiário (exógeno), um adiantamento pelo seu lucro futuro, pelo direito a explorar esta demanda.

Um terceiro momento é o da intensificação das características daqueles dois momentos. Ou seja, o local se desenvolve, mais edifícios são construídos (a cada liberação do gabarito de altura dos prédios, os custos por unidade de habitação diminuíam na proporção do número de pavimentos dos prédios). Este resíduo pode ser apropriado pelo incorporador, ou pode ser repassado para o usuário, na forma de diminuição de preço, dependendo das condições de competição estabelecidas.

Note-se que a cada momento, corresponde um nível de lucro, variando dos mais simples ao mais complexo, para as empresas constituintes da Kobrasol. Um primeiro nível está relacionado com os ganhos obtidos diretamente com a venda dos lotes. Um segundo nível, foram os obtidos na construção de casas e edifícios na região, além do aumento do preço dos lotes (que a Kobrasol manteve por mais de dez anos). Um terceiro nível está relacionado ao aumento da demanda de em relação aos bens comercializados pela Cassol e pela Koerich, lojas instaladas no Kobrasol e em Campinas.

Temos, então, o consórcio de várias empresas com um grau de importância relativamente alto na região, que, através da conjunção de parte de seus capitais, transforma o uso de uma

localidade, gerando externalidades (pela cooperação de outros agentes). À proporção direta que o Kobrasol cresce, a empresa obtém maiores níveis de tributo fundiário, devido aos preços crescentes.

Esta parece ser uma estratégia consciente, como se pode constatar a seguir, embora se trate de um caso diverso do que se está tratando neste trabalho. Nas palavras de Walter Koerich:

“Nós queríamos fazer uma Marina aqui. Se (sic) reunimos em sete empresários. Era o Cassol, Kobrasol, Koerich, Portobello, Pedrita e mais dois. Cada um ia jogar um milhão de dólares. Rentabilidade? Não, ninguém pensa em rentabilidade. Por que nem tudo que você faz precisa uma rentabilidade. (...) Pelo menos o lucro direto. Por que não dizer. Nós sempre pensamos um pouco mais na frente. Se você botar uma marina aqui nesse negócio, já quase que obrigava o negócio da despoluição da baía. Então você vai fazendo, forçando as coisas. E agente ganha, porque todo mundo tem terreno aqui. Ia valorizar, é ou não é?”

Nesta outra citação fica claramente expressa a estratégia de planejamento de uma área específica, para cumprir certas funções, atrair um tipo de demanda, e claro, elevar o tributo fundiário:

“Não, problemas teve, porque sempre têm as pessoas que querem aparecer. Por exemplo, eu não vou citar, mas, por exemplo, o Floresta. O Floresta talvez seja o loteamento de Santa Catarina com as ruas mais largas. Porque ali era para fazer uma das maiores densidades demográficas da Grande Florianópolis. Era para construir prédio de dezoito andares. Segundo o IPUF e São José, tinha acesso, as ruas foram largas, tinha tudo de um loteamento novo para você botar uma densidade demográfica. Qual não foi a nossa surpresa que depois só quiseram deixar-nos construir casas residenciais. Então foi uma briga desgraçada para se construir quatro pavimentos. (...) Porque você aprovou o loteamento para ter a maior densidade do Estado de

Santa Catarina. Foi assim que o IPUF e a Prefeitura de São José nos trataram. Quando chegou na hora de construir, não, não pode construir.”

Floresta é um outro bairro de São José surgido a partir da atuação da empresa Kobrasol.

O planejamento de uma localidade inteira como é o caso do Floresta - que não logrou os objetivos, e é o caso do Kobrasol, que atendeu de forma ampla aos objetivos da empresa - é portanto estratégia corrente da empresa.

O planejamento é, porém uma função atribuída geralmente ao Estado, no que se refere à formação urbana:

“O urbano reproduz-se, de um lado, de forma “espontânea”, no livre jogo do mercado (no caso cotidiano, fruto da lógica do processo de urbanização metropolitano), e de outro, “planejada, na medida em que o Estado passa a intervir cada vez mais na produção de infra-estrutura ou na criação de leis de zoneamento urbano”⁵⁰

No caso do Kobrasol porém, a ação empresarial, pode-se perceber, ao longo deste capítulo, obteve relativa liberdade, no planejamento do espaço, o que faz perguntar que tipo de atuação o Estado teve no caso do Kobrasol. Este será o assunto do próximo capítulo.

⁵⁰ CARLOS, Ana Fani Alessandri. a (Re)produção do Espaço Urbano. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 1994. p. 189.

CAPÍTULO V

O PAPEL DO ESTADO

Como se pode ver no capítulo anterior, a Kobrasol Empreendimentos Imobiliários Ltda., em função de seu poder econômico, exerceu funções, direta ou indiretamente, geralmente atribuídas, na literatura, ao Estado.

De modo geral, deduziu-se que atuação do Estado concorreu para a formação do bairro Kobrasol a partir de duas modalidades de contribuições, que se referem: a) às políticas federais de aplicação nacional, na medida em que geraram externalidades apropriáveis localmente pela Kobrasol; b) à lógica de ordenação do espaço operada pela Prefeitura Municipal de São José.

5.1. As Externalidades Promovidas pelo Governo Federal

Temos no Brasil, a partir da década de sessenta, a instituição de um regime político autoritário, conseqüência, entre outros fatores, de uma forte crise econômica.

Esse regime, foi fruto da ascensão do poder político da burguesia industrial e das forças armadas, na tentativa de contornar o colapso sofrido pela taxa de acumulação.

Para resolução deste problema fazia-se necessária a centralização do poder nas mãos do Estado. “Essa centralização veio acompanhada de um regime burocrático-autoritário, [com] participação pública limitada e predomínio de orientações tecnocráticas que despolitizam os assuntos públicos.” (SCHMIDT, 1983, p. 44)

As políticas públicas neste período estavam voltadas à eliminação de barreiras e estrangulamentos que impediam a reprodução expandida do capital. (SCHMIDT, 1983, p. 14). Isso foi feito, dentre outras formas, via planejamento⁵¹.

Como resultado deste processo de concentração do poder político, temos duas consequências de vulto na determinação das características do urbano no AUF.

A primeira se insere no bojo da necessidade de integração nacional. Isso se reflete na forma da estrutura viária do estado e do AUF. A BR-101⁵², um dos eixos de integração, foi inaugurada em 1971, com o objetivo de ligar o litoral de todo o país. Já a BR 282, que faria a ligação do litoral ao oeste catarinense, embora fosse foco dos desejos integracionistas de praticamente todos os governadores de estado a partir de Hercílio Luz⁵³, nunca foi uma prioridade para o desenvolvimento econômico do estado.

Mas o que nos interessa é que a BR-101 foi o eixo de ocupação humana, com maior intensidade, a partir da década de setenta no AUF. Além disso, o fato de fazer a ligação entre os municípios de Florianópolis, Palhoça, Biguaçu e São José, fez com que acentuasse a centralidade da Capital em relação a esses municípios.

Em conjunto com a segunda consequência, que é o aumento do aparelho estatal⁵⁴, a partir da década de sessenta e com especial impulso na década de setenta, na Ilha de Santa Catarina, a

⁵¹ A panacéia do planejamento estatal vinha a calhar para os objetivos dessa classe que tomava o poder. De um lado poderia fazer as reformas necessárias à acumulação e reprodução do capital. De outro se apresentava como uma resposta técnica, portanto apolítica para os problemas sociais. No nível da ideologia isso funcionava como resposta à negação de participação, no aparelho do Estado e de suas decisões, das classes mais baixas. (SUGAI, 1994, p. 93-97)

⁵² A BR 101 foi programada já em, com outra denominação, 1944, com o objetivo de dar continuidade à unificação do mercado nacional, via abertura de novas e melhoria das ligações viárias já existentes, e quebra das barreiras alfandegárias interestaduais (1937). O mote destas ações foi a expansão do sistema capitalista.

⁵³ Parece que a integração catarinense representou sempre um obstáculo à legitimidade dos governos, e ao direcionamento do desenvolvimento por parte do Estado. Embora a integração catarinense sempre figurasse nos discursos, a BR 282 sempre foi secundária em termos de ações efetivas.

⁵⁴ "... nos anos sessenta, Santa Catarina foi dotada de órgãos criados pelo Estado no campo das finanças - Banco de Desenvolvimento do Estado, Banco Regional do desenvolvimento do Extremo Sul - CODESUL (...), FUNDESC - Fundo de Desenvolvimento do estado de Santa Catarina.

BR-101 deu o caráter da ocupação na região. O crescimento estatal impulsionou a indústria da construção civil local, em função da necessidade de novas construções que abrigassem as novas atividades e instituições estatais. Essas novas funções requeriam um grande contingente de mão de obra especializada, trazida para Florianópolis de diversos estados. Os vencimentos dos funcionários públicos eram relativamente altos, e exigiam o desenvolvimento do setor terciário. Esse público estimulou, ainda mais, a construção civil.⁵⁵

Esse tipo de planejamento, como já sugerimos, está inserido no bojo da criação de uma espacialidade capitalista, portanto urbana, para o aprofundamento das relações capitalistas. Ao planejar, passava-se a atribuir uma racionalidade econômica capitalista ao espaço, e a ausência do planejamento "... seria responsável pela má aplicação dos recursos municipais ..." ⁵⁶ Essa concepção redundou numa necessidade, por parte dos municípios de fazer o Plano Diretor. Além disso, na maioria das vezes, os financiamentos estatais somente eram concedidos mediante a apresentação de um Plano Diretor.

O projeto nacional de abrir o espaço para o capitalismo, o poder concedido à aristocracia, e a insistência no planejamento tem repercussões específicas a nível estadual. O Projeto Catarinense de Desenvolvimento (1971) preconiza a criação de pólos regionais, que exerceriam influência nas suas regiões, e a definição de Florianópolis como pólo de integração

A reforma administrativa do Governo do Estado, em 1970, [tem como consequência o surgimento de vários órgãos estaduais, quais sejam] PPRODASC (Companhia de Processamento de dados do Estado de Santa Catarina), IOESC (Imprensa Oficial do Estado), ITEP (Fundação Instituto Técnico de Economia e Planejamento), CEDE (Conselho Estadual de Desenvolvimento Econômico), IATUR (Convênio de Incentivos ao Aperfeiçoamento Técnico Administrativo das Municipalidades), COCAR (Companhia Catarinense de Comércio e Armazenamento), CODISC (Companhia Distrito Industrial Sul Catarinense), TEAR (Fundo Estadual de Assistência Rodoviária), etc." Além destes, a implantação da Universidade Federal de Santa Catarina e da ELETROSUL, geraram um grande aumento do contingente de funcionários públicos a residir na capital. (PELUSO JÚNIOR, 1990, p. 340.)

⁵⁵ O crescimento da indústria da construção civil mostrava-se tão expressivo que, em 1974, o jornal "O Estado" publica várias matérias a respeito da escassez de mão de obra para alimentar a indústria da construção civil. Títulos de matérias com os dizeres: "Falta de operário ameaça construção" e "Operário é cortejado pela construção civil", não eram incomuns. Aliás, a região passou a exercer grande atração de mão de obra desqualificada em função da dinâmica da indústria da construção civil que já em 1977 essa mão de obra já tornava-se um incômodo para a cidade. O mesmo jornal (23/04/77, p.17), relata que em uma região continental, chamada de Pasto do Gado, havia uma ocupação, basicamente de pessoas que vieram para trabalhar na construção civil e encontravam-se desempregados.

⁵⁶ BLAY apud SUGAI: 1994, p. 96-97.

estadual. Um dos pontos através do qual se chegaria à essa centralização na capital seria o planejamento integrado da região de Florianópolis.⁵⁷

Como a necessidade de centralização do Estado a nível federal, na década de setenta, há uma perda de controle do municípios sobre seus recursos.

“O Governo Federal tratou de acumular recursos que lhe permitissem orientar todo o país em direção a metas estabelecidas através do planejamento nacional.” (SANTOS, 1990, p. 16)

Um exemplo bastante significativo deste processo, reproduzi-mo-lo, agora:

“Diante de problemas comuns, não há que se pensar em soluções isoladas para os municípios do Aglomerado Urbano de Florianópolis.

Embora estes gozem de autonomia administrativa, devem engajar-se num sistema de planejamento integrado, conforme preconiza o II PND.”

A formalização do AUF se fazia necessária, tendo em vista que só a partir dela se poderia ter acesso a recursos federais. Ainda no mesmo documento, fala-se da criação do IPUF como principal órgão de planejamento regional, devido a “... falta de pessoal técnico nos municípios do Aglomerado Urbano de Florianópolis, bem como a falta de recursos para admiti-los...”⁵⁸

Esse tipo de exigência redundou na criação de inúmeros planos (geralmente produzidos com a finalidade de obtenção de recursos). Como nos planos sempre havia uma fase de diagnóstico, também foram criadas várias categorias para a análise da situação da região. Foi o caso das

⁵⁷ Segundo Silva (1978, p.134 -135): “Evidencia-se, expressamente, no discurso contido no projeto algumas das bases em que se assenta a estrutura econômica urbana catarinense. A divisão do território em doze regiões homogêneas, com localidades centrais previamente definidas, não só constitui um instrumento de descentralização da ação governamental como um reconhecimento de sua descentralizada rede urbana. A política de integração através de um “pólo urbano” esbarra na inexistência de uma autêntica metrópole, capaz de dar sustentação ao projeto político. Assim, ao mesmo tempo que se elege aprioristicamente a capital como “centro de integração”, busca-se a compatibilização dos interesses dominantes em todas as micro-regiões.”

⁵⁸ IPUF, Plano de Restruturação do Espaço do Aglomerado Urbano de Florianópolis. Florianópolis, sem data, mimeo. p. 123

denominações: Aglomerado Urbano de Florianópolis e Área Conurbada de Florianópolis. Já outras categorias visavam a implantação, como é o caso da criação da Região Metropolitana de Florianópolis.

Grande quantidade de documentos⁵⁹ foi gerada, com finalidades de planejamento e obtenção de verbas da esfera federal do governo. A maioria destes documentos, trazem a concepção de que Florianópolis tem que se tornar um centro capaz de

“...equilibrar a atração de São Paulo de Curitiba e de Porto Alegre, polarizando progressivamente o espaço catarinense e catalisando a integração e o desenvolvimento harmônico do estado, tratando este como uma Unidade Autônoma da Federação Brasileira.”⁶⁰.

Essa idéia de estender o planejamento urbano de Florianópolis a seus municípios vizinhos esteve, freqüentemente, presente nos projetos e planos.

O Plano de Desenvolvimento Integrado de Florianópolis (1971) previa a integração viária da Área Conurbada, o que significava a implantação de uma rede rodoviária que tivesse seu ponto de convergência em Florianópolis. Parte da rede viária prevista foi implantada, acentuando a centralidade que Florianópolis já exercia sobre a região.

A necessidade de “metropolização” de Florianópolis tinha como consequência direta que esta deveria polarizar as cidades vizinha, e portanto , conduzir o planejamento das cidades de Palhoça, Biguaçu e São José.

Neste sentido, de provimento de externalidade, o Estado motivou o Kobrasol de duas formas, principalmente:

⁵⁹ Os seguintes planos podem ser citados, a título de exemplificação:

- Florianópolis e Área de Conurbação - 1971 - financiado e/ou com apoio de : SUDESUL, MINTER, CNPU, IPEA, UFSC;
- Plano de Desenvolvimento Integrado da Área Metropolitana de Florianópolis - 1971 - ESPLAN, SEFHAU;
- projeto CURA Continente - 1978 - IPUF.

⁶⁰ ESPLAN. Plano de desenvolvimento Integrado da Área Metropolitana de Florianópolis. Florianópolis, 1971, p.6.

a) no aumento extensão da estrutura viária local, portanto, da articulação e acessibilidade entre os municípios do AUF, criando um entroncamento entre a BR 101 e a BR 282, foco do encontro de vários fluxos de pessoas, e capitais. Neste local, justamente, se localizará o Kobrasol;

b) na mudança da forma do exercício de ingerência de Florianópolis sobre os municípios contíguos, no sentido de organizar o espaço regional visando uma redivisão de funções entre os municípios, a fim de se obter uma maior racionalidade econômica na divisão regional do trabalho.

A primeira forma de externalidade gerou uma localização de grande fluxo de mercadorias e pessoas. As potencialidades deste local seriam portanto altas. Já a segunda colaborou de duas formas. Com o aumento de preços de terra em Florianópolis, em função de seu projeto de se tornar uma cidade turística, encarece o preço da terra, e faz com que a classe média procure alternativas mais baratas de moradia, mas que não afetem muito sua qualidade de vida. Essa classe média se deslocou para o Kobrasol, gerando no local uma um certo dinamismo comercial. Em um segundo plano, a intenção de que a indústria se localizasse em São José e em Palhoça, proporcionou o aumento da dinâmica econômica local. O bairro Kobrasol seria na cidade o único ponto capaz atrair os frutos dessa dinâmica. O Kobrasol proporcionou à cidade um centro financeiro, devido a sua grande concentração de agências bancárias.

5. 2. Poder Público Local e a "Regulação" do Uso do Solo no Kobrasol

Segundo SCHMIDT, a regulamentação do uso do solo é uma das funções do Estado. No caso da constituição do Kobrasol, a interferência da prefeitura em relação ao planejamento do uso do solo foi praticamente nula.

No decorrer do processo de implantação do Kobrasol, observou-se que a empresa obteve um alto grau de autonomia na decisão dos usos possíveis do solo, no respectivo loteamento.

As normas para edificação no Kobrasol eram acordadas em contrato, assinado pela Kobrasol e pelo comprador do lote. A própria empresa fiscalizava as construções para garantir que houvesse respeito às normas contratuais. Também fiscalizou sua aplicação, tendo processado os “infratores”, e aplicado sanções⁶¹.

As normas mais gerais, elaboradas pela Kobrasol, que ordenavam a utilização da área do loteamento, foram votadas, e promulgadas, na forma de lei, pela Câmara de Vereadores em 1978⁶². Ainda em 1978⁶³, tem-se a aprovação de uma lei que proíbe a construção de casas de madeira em todo o bairro de Campinas (bairro que incluía, na época, o loteamento Kobrasol).

Em 1979⁶⁴, fora promulgada uma lei que, em quadras específicas do loteamento, só poderiam haver edificações com dois pavimentos.

O papel do poder público municipal esteve restrito à aquiescência da legislação proibitiva em relação ao uso da área do loteamento, proposta pela Kobrasol. No caso da lei que proíbe a construção de casa de madeira, embora não se saiba o processo segundo o qual chegou a Câmara, e foi aprovado, não resta dúvida que beneficia a Kobrasol, por eliminar as possíveis construções de madeira que significam, geralmente, ocupação por pessoas de menor poder aquisitivo, e portanto menor preço na comercialização dos lotes.

⁶¹ A rotina legal para a aprovação de loteamentos, antes de 1979, é que o loteador apresentasse um Projeto de Loteamento (que deve estar em consonância com as leis urbanísticas municipais) ao órgão municipal responsável pela fiscalização do Plano Diretor ou das leis urbanísticas existentes na cidade. Em seguida os técnicos deste órgão deveriam analisar o plano, emitindo, ao final da análise, um parecer. Podem ser feitas negociações entre o órgão e o loteador, para modificação desta ou daquela característica. O parecer final é enviado à Câmara Legislativa Municipal, assim como projeto na sua forma final. A fiscalização do cumprimento das leis urbanísticas cabe ao órgão municipal. Com a Lei número 6.766, de 19 e dezembro de 1979, passa a haver requisitos mínimos para loteamentos, estabelecidos nesta lei de nível federal. A incumbência de verificar a aplicação desta lei é encargo município, exceto em casos especiais, em que a autorização deve ser concedida pelo governo estadual.

⁶² SÃO JOSÉ, Lei número 1.145 de 22 de março de 1.978. Estabelece normas para construções, no loteamento Parque Residencial Kobrasol, neste município.

⁶³ SÃO JOSÉ, Lei número 1.143, de 08 de março de 1978. Proíbe a construção de casas de madeira, no bairro Campinas, neste município.

⁶⁴ SÃO JOSÉ, Lei número 1.225, de 17 de maio de 1.979. Estabelece normas para a construção no loteamento Parque Residencial Kobrasol, neste município.

Com a promulgação do Plano Diretor (1985) da cidade, foram feitas alterações na regulação do uso do solo no bairro em estudo. O loteamento havia sido pensado para receber apenas residências unifamiliares. Essa diretriz foi mudada, mas não legalmente porque não estava expressa em lei. Se ampliou a possibilidade o uso dos terrenos para edifícios de quatro andares que passaram a ser construídos a partir de 1980⁶⁵. Em 1985, o gabarito na área sobe para doze andares.

Todo esse processo correu quase sem interferência da Prefeitura Municipal, que quando interferia, essa ação significava um benefício para a Kobrasol, como foi o caso da pavimentação da Rua Presidente Kennedy - uma das principais ruas de acesso ao bairro de Campinas e ao Kobrasol - em 1978.

Mesmo depois que Plano Diretor entrou em vigor, a fiscalização acerca do uso do solo foi bastante precária, como se poderá ver a seguir. Antes porém retomemos um pouco a história deste plano.

O atual Plano Diretor de São José foi concluído em 1980. Sua votação se deu somente em 1985. Possivelmente essa demora na votação tem como causa a forma pela qual foi elaborado. A feitura do Plano foi encaminhada pelo IPUF, dentre uma das medidas para a racional organização urbana do AUF, em consonância com os objetivos expressos pela política nacional centralizadora da década de 1970. Basicamente, foram os técnicos do IPUF que fizeram o plano, sem muitas contribuições das outras prefeituras do aglomerado, por falta, segundo consta, de um corpo técnico qualificado.

Assim como a demora da votação, parece, que a fiscalização do plano caminhou no mesmo sentido, ou seja, não havia pessoal técnico capaz de interpretá-lo, nem suporte logístico para fiscalizar sua aplicação.

Outros indícios dessa permissividade na organização do uso do solo em São José serão apontados abaixo.

⁶⁵ MOMM, 1996, sem paginação.

Numa pesquisa realizada em 1988 sobre o Distrito Industrial de São José, foram elencadas as principais razões segundo as quais as empresas se instalaram no referido distrito. Uma das principais razões era "... por se uma área com controle de poluição ainda não muito rígido..."⁶⁶. Ainda que no projeto de formação do distrito, fosse prevista a instalação de indústrias de pequeno e médio porte não poluentes.⁶⁷ Recentemente surgiu a intenção de uma empresa do ramo químico, de se instalar em São José. Não tendo ainda se instalado porque a área requerida para o empreendimento está em litígio. Sabe-se que a indústria química é uma das mais poluentes. Em contrapartida há uma gama de isenções de impostos municipais para indústrias.⁶⁸ Estas isenções crescem na proporção direta do tamanho das empresas.

O órgão⁶⁹ responsável pela fiscalização da aplicação do Plano Diretor, possui apenas cinco fiscais, e não possui carros destinados especificamente à esta atividade. segundo funcionária da Câmara de Vereadores, essa seria a situação normal.

O Plano Diretor só veio a ser aprovado pela Câmara de Vereadores em 1985. Na época da aprovação houve uma disputa entre os vereadores e o executivo, representado pela pessoa do Prefeito Germano Vieira. Os primeiros queriam que a votação do plano acontecesse; já o prefeito não apoiava tal posição e teria dito que "A lei aqui sou eu" em Seção Plenária⁷⁰. Por outro lado, foram poucas as alterações sofridas pelo Plano.

Foi noticiado na imprensa que em 1993 fora votada uma lei que permitia a construção de edifícios com mais de dezoito pavimentos em São José. Em alguns lugares já aparecem

⁶⁶ OSTROSKI, Rita de Cássia. *Distrito Industrial de São José*. Monografia do Curso de Geografia - UFSC, 1988.

⁶⁷ CODISC. Plano de instalação do distrito industrial de São José, sem data.

⁶⁸ As seguintes leis concedem isenção de impostos às empresas instaladas no municípios: Lei número 928, de 16 de julho de 1974; Lei número 988, de 26 de fevereiro de 1976; Lei número 1.224, de 19 de abril de 1979; Lei número 1.673, de 30 de dezembro de 1985.

⁶⁹ Até novembro de 1996, o órgão responsável pela fiscalização do plano diretor era a Secretaria de Obras. Esta função passou à Secretaria de Urbanismo e Segurança Pública. Segundo entrevista realizada com antiga funcionária da Câmara de Vereadores, os órgãos que acompanham (acompanhavam) a aplicação do Plano Diretor, nunca destinaram veículos à atividade de fiscalização.

⁷⁰ Informações obtidas a partir de entrevista com antiga funcionária da Câmara de Vereadores, em 17/04/1997.

edificações com 18 andares. Consultada a Câmara de Vereadores, descobriu-se que tal lei não existe.

O órgão responsável pela fiscalização do cumprimento do Plano diretor não tem em seu poder as alterações sofridas pelo Plano Diretor. Segundo uma funcionária da Câmara de Vereadores (ver nota 15), essa é a situação normal.

Recentemente (1994/95) foi construído um edifício, pela construtora de um ex-prefeito, de dezoito andares em frente da Secretaria de Obras (na época, era o órgão responsável pela fiscalização do cumprimento do Plano diretor).

Em entrevista, Walter Koerich⁷¹ disse que em São José :

“... o poder público atrapalha menos. Já é muito. Então, se você me perguntasse se eu gosto mais da administração de São José ou de Florianópolis; gosto muito mais de São José! Eles atrapalham muito menos. Nós temos mais liberdade. Nós podemos fazer alguma coisa. Nós podemos se (sic) comunicar. Aqui não, você chega no IPUF, já te dizem: - Não pode. (...)

Quer ver um exemplo: o que a Portobello quer fazer ali na Barra? Quantos anos a Portobello tá com isso. Gente, deixa fazer!!! Será que nunca viram [se refere aos técnicos do IPUF] Miami? (...) Se não viram, vai!!! A Portobello, tenho certeza que pagaria a passagem, também pago! Para qualquer um que queira ir lá ver.(...)”

Esses fatos, embora estejam dispersos no tempo e colhidos de forma não sistemática, nos induzem a pensar que a Prefeitura de São José, tem relegado, sistematicamente, a apropriação do espaço ao jogo de mercado.

⁷¹ Walter Koerich, ex proprietário da Kobrasol Empreendimentos Imobiliários, e atual proprietário da Koerich Construções, em entrevista concedida à autora em 06 / 05/97.

Assim, enquanto Florianópolis tem suas margens de possibilidades de ocupação do solo bastante estreitas, impedindo por exemplo a instalação de indústrias, o IPUF⁷² designa como área industrial São José, e posteriormente Palhoça.

Parece oportuno dizer que, no caso do Kobrasol, houve um rearranjo das funções do Estado e da iniciativa privada, quando a Kobrasol trouxe para si as funções de ordenamento e fiscalização do uso do solo. Isso é uma das características da produção monopolista do espaço, caracterizada por Lipietz (1982). A extensão da atuação da empresa Kobrasol para dentro das funções do estado é possível em São José, devido, em certo sentido, à inexistência de uma identidade josefense. Um exemplo significativo se refere ao fato da Associação de Moradores do Kobrasol só possuir 87 sócios, número bastante limitado, em proporção ao montante de sua população, que se especula, pode ser até de cinquenta mil pessoas. A fragilidade da sociedade civil local não permite impelir a prefeitura a agir no sentido de impor limites a uma socialização capitalista do espaço.

Esse fato fez com que a Kobrasol Empreendimentos Ltda. se configurasse enquanto agente fundamental na formação do bairro Kobrasol, na medida que assume uma gama bastante vasta de funções, geralmente atribuídas a outros agentes e goza de relativa facilidade na superação de possíveis obstáculos estatais à sua atuação na organização e uso do espaço em São José.

A contrapartida desta possibilidade dada à empresa Kobrasol, de ordenamento do solo é a privatização do espaço. A consequência dessa privatização do espaço é a segregação que começa a haver em torno da área do bairro. Contíguo ao bairro havia um conjunto residencial para classes baixas, anterior à instalação do loteamento. Hoje, se se for visitar o local, percebe-se que grande parte das casas originais foram demolidas, e construídas outras, para uma classe social superior, no que diz respeito a seus rendimentos. Esse processo atinge o bairro de Campinas, porque é para lá que estão se dirigindo as novas construções. Sabe-se que aquele lugar era ocupado, antes da implantação do loteamento em estudo, por pessoas de classe baixa. Segundo Walter Koerich, a expansão do Kobrasol se dará para os lados de Campinas,

⁷² Técnico do IPUF (Hamilton Vergara) em entrevista, confirmou que houve um planejamento, por parte desta instituição, de localização de indústrias prioritariamente em São José, em detrimento de Florianópolis. entrevista concedida em 06/08/96. Como houvesse uma baixa dos níveis de arrecadação do ICM (Imposto sobre Circulação de Mercadorias), planejou-se atrair, empresas do ramo de desenvolvimento tecnológico.

via processo de reconstrução. Perguntado se existe área física disponível para o crescimento do Kobrasol o empresário responde que:

“Sempre tem. Tem uma porção de casa que pode ser demolida (sic), e constrói outra coisa. A área comercial pode ser amplamente ampliada. Você vê o seguinte, Campinas tá toda por explorar. Kobrasol foi explorado, tem aquela densidade grande, mas Campinas não. E aquilo ali já faz parte do Kobrasol. É uma área só. Então, claro que tem como crescer.”

A existência de uma relação orgânica dependente entre Florianópolis e São José, sugerida no capítulo 3, teve como consequência um grande crescimento do município - São José é, atualmente, o quinto município de SC em arrecadação de ICM - nestes últimos vinte anos.

Interpretou-se, neste trabalho, São José como sendo um município que recebeu o desenvolvimento industrial por uma determinação do IPUF, de não carrear para a capital as indústrias, e as “transferiu” para S.J., e como um município que recebeu o fluxo migratório destinado à Florianópolis, inclusive de classe média, como se pode observar no capítulo 4.

O Estado, na figura da prefeitura de São José, vem, historicamente, deixando nas mãos do mercado a organização do espaço, de acordo com a expansão da Capital, absorvendo, em diferentes momentos os diferentes tipos de fluxos aí gerados, ou para aí direcionados.

Pode-se concluir que, embora a Prefeitura Municipal de São José, não tenha cumprido com as funções tradicionais do Estado, tenha garantido uma reprodução do capital bastante eficiente, na medida que recebe os capitais do ramo da construção civil, que, sendo impedidos de valorizar seu capital em Florianópolis, o fazem em São José.⁷³ O Poder público, tanto o da Capital, na sua ação direcionada para o turismo, e no maior poder que tem a sociedade civil organizada em seus domínios, quanto o de São José, recebendo os fluxos incompatíveis com o projeto de desenvolvimento florianopolitano, foram fundamentais na constituição do Kobrasol como um

⁷³ Uma tendência geral observada na estratégia do capital ligado à construção civil, é atender primeiramente as demandas de classe de renda elevada. Não sendo possível, procura oferecer produtos para a classe de renda imediatamente inferior, e assim sucessivamente.

sub-centro regional, bem como foi imprescindível a atuação da esfera federal do governo federal, na construção da BR 101 e BR 282.

Portanto, neste capítulo mostrou-se que o Estado, entendido em suas diversas esferas, foi fundamental para a constituição e “sucesso” de bairro Kobrasol, tanto fornecendo infraestrutura básica (vias de circulação e ligação primária de água e luz), quanto se omitindo de sua função tradicional de regulamentação do uso do solo, permitindo maior liberdade de alocação espaço, de maneira que possa ser organizado de forma rentável.

CAPÍTULO VI

CONSIDERAÇÕES FINAIS

O desenvolvimento urbano acelerado que pode ser observado no bairro Kobrasol, foi fruto, basicamente, da ação de dois agentes específicos, quais sejam: Kobrasol Empreendimentos Imobiliários Ltda. e o Estado, nas suas diferentes esferas.

A contribuição da Kobrasol para este desenvolvimento se deu, principalmente, através, da restrição jurídica do uso do solo, e no alargamento da restrição com o passar do tempo, conforme fosse delineado um caráter de bairro comercial, com residências para, mormente, a classe média.

Esse processo garantiu a elevação da escala social do bairro. O posterior e gradual afrouxamento das regulamentações que rezam o uso do solo, imposto pela empresa não gerou uma depauperização do bairro, visto que o tributo fundiário aí estabelecido, já se justificava pelo nível social do bairro.

O fato da Kobrasol ter mobilizado uma área relativamente extensa, para instalar o loteamento, aliado a um tipo de ordenamento viário que proporciona o livre fluxo já pronunciava o alto potencial comercial do bairro.

Tal acontecimento só foi possível mediante a alavancagem de grande soma de capital, o qual foi mobilizado com a formação do consórcio que deu origem à empresa citada.

A atuação do Estado se deu fundamentalmente em dois sentidos. O primeiro está relacionado à instalação das rodovias federais BR 101 e BR 282, bem como aos programas federais que

objetivavam, dentre outras coisas, agilizar os fluxos econômicos, dentro do Estado e entre este e o resto do país.

A posição do Bairro Kobrasol no entroncamento destas duas rodovias foi fundamental para seu futuro desenvolvimento, na proporção em que podia interceptar tais fluxos.

Num segundo sentido, concorreu para a formação do Kobrasol, na forma de atuação de sua instância municipal.

O município de São José, segundo se pode constatar é um exemplo de permissividade, no que diz respeito à regulamentação do espaço, não se observando a imposição de nenhum tipo de obstáculo por parte da prefeitura à ação da empresa

Essa tolerância à ação dos agentes privados, está, historicamente presente na administração pública josefense.

No caso do loteamento Kobrasol, essa complacência significou uma socialização capitalista bastante extensa do espaço, dado que o Kobrasol se apresenta, enquanto espaço de consumo.

A tendência a permissividade no que respeita a regulamentação do uso do solo, da municipalidade tem como principal determinante a histórica relação de uma dependência orgânica entre Florianópolis e São José.

Como a primeira cidade dispusesse de um projeto bastante claro, sua ocupação foi bastante restringida aos diversos agentes que não correspondiam a esse projeto. Destaca-se também que a sociedade civil florianopolitana, em relação a de São José, é, geralmente, mais presente nas decisões atinentes a temas relacionados regulamentação do uso do solo, questões sociais e ecológica, etc.

Os fluxos, sejam de capitais, pessoas, ou serviços que não estejam contemplados nesse projeto espacial que a elite local gesta continuamente para Florianópolis, tendem a serem transferidos

para os municípios contíguos. A política acordada para transferência de empresas poluentes para São José e Palhoça, como os conflitos perenes em torno das transferências de unidades de compostagem de lixo e da penitenciária instalada na capita, parecem ilustrar consistentemente uma certa tendência ao deslocamento de questões com alto grau de conflito para espaços, pelo menos na hierarquia urbana, subordinados.

Embora essa inclinação a uma organicidade entre os espaços de Florianópolis e São José, possa aparentar que a mesma implica apenas em deslocamento de “problemas” para a segunda, o mesmo não ocorre. A existência desta organicidade garante, em geral, a satisfação de interesses, sobretudo das elites locais, de ambos municípios. Este é o caso também de São José que devido, tanto a constituição do seu distrito industrial, como ao desenvolvimento do bairro Kobrasol, entre outros bairros, registrou um crescimento econômico espantoso nos últimos anos, que o fez figurar entre os cinco maiores arrecadadores de ICMS do estado de Santa Catarina.

O “fenômeno” Kobrasol, não seria, portanto, possível sem uma realocação das funções do Estado em relação ao capital privado, o que nos remete a consideração de que este é fruto, da permissividade estatal e da produção monopolista do espaço. Esta última, sendo consequência, entre outras determinantes, da necessidade mesma do capital imobiliário de impor-se ao espaço, eliminando o acúmulo de representações simbólicas dos objetos urbanos.

No caso do Kobrasol, temos que a possibilidade de reconstrução é bastante alta (o que já vem acontecendo). Esse processo permite a aceleração da rotatividade do capital imobiliário. Em última instância o dinamismo do mercado imobiliário observado nesse espaço é consequência do processo supracitado.

No desenvolvimento desta pesquisa, o estudo de algumas questões mostraram-se importante para o aprofundamento da análise do tema estudado aqui. Primeiro, neste trabalho tratou-se basicamente sobre a oferta da mercadoria habitação. A fim de compreender os mecanismos, segundo os quais, a realização dessa mercadoria se dá, sugere-se o estudo dos meios de

criação de escassez de moradias, mesmo para classe média que representa uma demanda relativamente solvável para o capital imobiliário.

Em segundo lugar, dadas as estreitas relações existentes entre poder político e poder econômico na sociedade capitalista, mormente no terceiro mundo, induz-se questionar como estas relações se estabeleceram no caso da consecução do bairro Kobrasol. Um aprofundamento desta pesquisa, portanto, poderia levantar o nível de influência dos empresários ligados ao consórcio Kobrasol sobre as decisões estatais que os beneficiaram.

Por fim, mesmo que se considere possível relacionar alguns méritos específicos na formação / produção bairro Kobrasol, cabe recordar que as conclusões acima ilustram, com as devidas especificidades, a lógica contraditória de socialização capitalista do espaço. Fora de um contexto restrito, e relacionada às demais evidências regionais, em parte aqui apresentadas, ver-se-á que a formação / produção do bairro Kobrasol é resultado e reproduz uma trama de relação sociais onde coexistem a concentração de renda, a miséria, o desperdício, a violência, a alienação e o autoritarismo. É pois, o Kobrasol parte uma totalidade contraditória, fragmentada e articulada.

Nesse sentido, admitindo-se que tais tipos de empreendimentos têm sido possíveis sob estas condições gerais, é improvável a aceitação deste modo de produção do espaço segregador, se ainda considera-se válida a busca da democracia e da justiça social na cidade.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- BERTELLI, Edilane.** Consensos e Dissensos da Indústria da Construção Civil: Os Rumos da Representação Política Empresarial na "Ilha da Magia". Florianópolis: UFSC, 1995. Dissertação de Mestrado.
- BOITEUX, José Arthur.** Dicionário Histórico e Geográfico de Santa Catarina. Rio de Janeiro: Azevedo Irmãos, 2º volume, 1916.
- CARLOS, Ana Fani Alessandri.** A (Re)produção do Espaço Urbano. São Paulo: Editora Universidade de São Paulo, 1994.
- CENTRO DE ESTUDOS CULTURA E CIDADANIA.** Uma Cidade numa Ilha: Relatório sobre os Problemas Sócio Ambientais Da Ilha de Santa Catarina. Florianópolis: Insular, 1996.
- CHOAY, Françoise.** O urbanismo - utopias e realidades - uma antologia. São Paulo: Perspectiva, 1979.
- CORRÊA, Lobato Corrêa.** O Espaço Urbano. São Paulo: Editora Ática. 1995
- GERLACH, MACHADO, O.** São José: Breve História da Cidade e seu Teatro. [S. l.: s. n.], 1982.
- HARVEY, David.** A Justiça Social e a Cidade. São Paulo: HUCITEC, 1980.
- IPUF,** Plano de Estruturação do Espaço do Aglomerado Urbano de Florianópolis. Florianópolis, sem data. mimeo

IPUF, Projeto CNPU/ BIRD. Cidades de Porte Médio. Florianópolis, 1978.

IPUF, Programa de investimentos para o Aglomerado Urbano de Florianópolis. volume I. Florianópolis, 1977.

LIPIETZ, Alain. Alguns Problemas da Produção Monopolista do Espaço Urbano. Espaço e Debate. São Paulo, volume 4, 1979

LIPIETZ, Alain. O Capital e seu Espaço. São Paulo: Nobel, 1988.

LOPES, José Lupércio. Palhoça - Notícias Estatístico-descritivas. [S. l : s.n.], 1939

LOW-BEER, Jaqueline Doris. Renda da Terra - algumas Noções Básicas para a Compreensão do Caso Urbano. Espaço e debate. São Paulo, número 8, 1982.

MANDEL, Ernest. Introdução ao Marxismo. Porto Alegre: Editora Movimento, 1982.

MARX, Karl. O Capital. Edição resumida por BOCHARDT, Julian. Rio de Janeiro: Zahar Editores, 1975,.

MOMM, Patrícia Kratina. Diretrizes para o Crescimento Urbano e Organização de uma nova Centralidade para o Município de São José. Florianópolis: UFSC, 1996. Monografia de Conclusão de Curso de Arquitetura/UFSC.

OLIVEIRA, Francisco de . O Estado e o urbano no Brasil. Espaço e Debate. São Paulo, número 6, 1982.

OSTROSKI, Rita de Cássia. Distrito Industrial de São José. Florianópolis: UFSC, 1988. Monografia de Conclusão de Curso de Geografia/UFSC.

- PELUSO JÚNIOR, Victor Antônio.** O Crescimento Populacional de Florianópolis e suas Repercussões no Plano e na Estrutura da Cidade. Estudos de Geografia Urbana de Santa Catarina. Florianópolis: Editora da UFSC, 1991.
- PEREIRA, Elson Manoel.** Gestão do Espaço Urbano: um Estudo Central das Áreas Central e Continental da Cidade de Florianópolis. Florianópolis: UFSC, 1992. Dissertação de Mestrado.
- PERES, Lino Bernardo Bragança.** Crisis de un Patrón de Desarrollo Territorial y su Impacto Urbano - Habitacional en Brasil. (1964-1992). México: UNAM, 1994. Tese de Doutorado.
- ROSA, Maurício da.** Evolução da Ocupação Humana e Organização do Espaço do Conjunto Residencial Kobrasol. Florianópolis: 1988. Monografia de Conclusão de Curso de Geografia/UFSC.
- RIBEIRO, Luiz César Queiroz.** Espaço Urbano, Mercado de Terras e Produção da Habitação. In: SILVA, L. A. Machado. (org). Solo Urbano: Tópicos sobre o Uso da Terra. Série Debates Urbanos, Rio de Janeiro: Zahar editores, 1982.
- SANTA CATARINA. ESPLAN.** Plano de Desenvolvimento Integrado da Área Metropolitana de Florianópolis. Florianópolis, 1971.
- SANTA CATARINA. CODISC.** Plano de Instalação do Distrito Industrial de São José. Florianópolis, sem data.
- SANTOS, Carlos Nelson F. dos.** O Uso do Solo e o Município. Rio de Janeiro: IBAM, 1990.
- SANTOS, Milton.** Por uma Economia Política da Cidade. São Paulo: EDUC, 1994.
- SANTOS, Milton.** Espaço e Método. São Paulo: Nobel, 1985.

SILVA, Etienne L. O Desenvolvimento Econômico Periférico e a Formação da Rede Urbana de Santa Catarina. Porto Alegre : Universidade Federal do Rio Grande do Sul, 1978. Dissertação de Mestrado.

SCHMIDT, Benício. V. O Estado e a Política Urbana no Brasil. Porto Alegre: Editora da Universidade, 1983.

SUDESUL, MINTER, CNPU, IPEA, UFSC. Florianópolis e a Área de Conurbação. Florianópolis, 1971.

SUGAI, Maria Inês. As Intervenções Viárias e as Transformação do Espaço Urbano. A Via de Contorno Norte da Ilha. São Paulo: USP, 1994. Dissertação de Mestrado.

A VERDADE, A grande Festa da Kobrassol. Florianópolis, número 6, 1978.