

Helóisa Cristina Flores

**A EXPANSÃO DOS IMÓVEIS DE ALTO PADRÃO AO SUL E
AO NORTE DA ORLA DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ/SC: UMA
CRÍTICA SOBRE A RELAÇÃO ENTRE O ESTADO E O
MERCADO IMOBILIÁRIO NA CIDADE**

Dissertação submetida ao Programa de Pós- Graduação em Urbanismo História e Arquitetura da Cidade, da Universidade Federal de Santa Catarina, para a obtenção do título de Mestre em Urbanismo História e Arquitetura da Cidade.

Orientadora: Prof^a Dr^a Margareth de Castro Afeche Pimenta.

Florianópolis
2015

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

Flores, Heloisa Cristina

A expansão dos imóveis de alto padrão ao sul e ao norte da orla de Balneário Camboriú/SC : Uma crítica sobre a relação entre o Estado e o Mercado Imobiliário na cidade / Heloisa Cristina Flores ; orientadora, Margareth de Castro Afeche Pimenta - Florianópolis, SC, 2015.

241 p.

Dissertação (mestrado) - Universidade Federal de Santa Catarina, Centro Tecnológico. Programa de Pós-Graduação em Urbanismo, História e Arquitetura da Cidade.

Inclui referências

1. Arquitetura. 2. Estado. 3. Mercado Imobiliário. 4. Regulação Territorial. 5. Balneário Camboriú. I. Pimenta, Margareth de Castro Afeche. II. Universidade Federal de Santa Catarina. Programa de Pós-Graduação em Urbanismo, História e Arquitetura da Cidade. III. Título.

Heloísa Cristina Flores

**A EXPANSÃO DOS IMÓVEIS DE ALTO PADRÃO AO SUL E
AO NORTE DA ORLA DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ/SC: UMA
CRÍTICA SOBRE A RELAÇÃO ENTRE O ESTADO E O
MERCADO IMOBILIÁRIO NA CIDADE**

Esta Dissertação foi julgada adequada para obtenção do Título de “Mestre em Urbanismo, História e Arquitetura da Cidade”, e aprovada em sua forma final pelo Programa de Pós-Graduação em Urbanismo, História e Arquitetura da Cidade (PGAU-Cidade), da Universidade Federal de Santa Catarina.

Florianópolis/SC, __ de Setembro de 2015.

Prof.^a Dr.^a Adriana Marques Rossetto
Coordenadora do PGAU-Cidade

Banca Examinadora:

Prof.^a Dr.^a Margareth de Castro Afeche Pimenta
Orientadora / Presidente
UFSC - Universidade Federal de Santa Catarina

Prof. Dr. Idaleto Malvezzi Aued
UFSC - Universidade Federal de Santa Catarina

Prof. Dr. Nelson Popini Vaz
UFSC - Universidade Federal de Santa Catarina

Prof. Dr. Paulo Marcos Borges Rizzo
UFSC - Universidade Federal de Santa Catarina

À tríplice: Catarina, Alexandre e
família.

AGRADECIMENTOS

Este trabalho só foi possível, primeiramente, com o suporte espiritual da minha amada Catarina, por quem deixei tudo para trás em busca não só do meu progresso profissional, mas também do intelectual e pessoal. Ela, mais do que ninguém, me fez querer ser uma melhor pessoa e com um melhor futuro, só para ela. Obrigada, meu amor.

Posteriormente, contei com o essencial suporte moral (e às vezes até mesmo financeiro) da minha família: especialmente dos meus pais, Humberto e Denise, dos meus sogros, Sérgio e Delizi, do meu irmão Humberto e cunhados, da minha querida vó Dalva e, finalmente, do meu companheiro de hoje e sempre, Alexandre, de quem obtive mais do que o carinho e o apoio nos momentos difíceis, mas, inclusive, a colaboração intelectual nas revisões de textos e no processo de desenvolvimento do raciocínio crítico. A todos vocês, e por tudo isto, muito obrigada.

No âmbito intelectual, porém, a colaboração maior veio da minha cara orientadora (e coautora deste trabalho), Professora Margareth de Castro Afeche Pimenta, quem pacientemente me guiou, exigindo sempre o melhor e nunca abrindo brechas para a mediocridade, e de quem o exemplo de respeito à educação, à ciência e à coisa pública levarei como bagagem para toda a vida. À minha mestra, com carinho, sou eternamente grata.

Ao camarada e também professor Idaletto Malvezzi Aued, que me aconselhou a buscar a Professora Margareth como orientadora e não poderia ter me dado uma sugestão melhor. E, por fim, toda minha gratidão aos professores e colegas do PGAU e à Universidade Federal de Santa Catarina, que tornaram possíveis a minha formação.

Graças a todos vocês, este foi, até o momento, o maior e o mais recompensador desafio da minha vida.

Por mais que aquelas centenas de milhares de pessoas amontoadas num espaço pequeno se empenhassem em estropiar a terra sobre a qual se comprimiam, por mais que atravancassem a terra com pedras para que nela nada crescesse, por mais que arrancassem qualquer capinzinho que conseguisse abrir caminho para brotar, por mais que esfumaçassem o ar com carvão e petróleo, por mais que cortassem todas as árvores e expulsassem todos os animais e os pássaros – a primavera era a primavera, mesmo na cidade.

Leon Tolstói

RESUMO

Balneário Camboriú é cúmplice de um processo de urbanização corporativa baseado numa tênue e permeável linha entre o Estado e o poder econômico, representado pelas grandes construtoras da cidade. O seu Plano Diretor não planeja, não controla, não direciona, apenas regulamenta os anseios do mercado imobiliário e institucionaliza o metabolismo do capital. Este metabolismo, baseado na acumulação pela acumulação e produção pela produção, no caso de Balneário Camboriú, é muito bem representado pela dinâmica do mercado imobiliário local, cuja produção desenfreada de torres de apartamentos está longe de atingir a necessidades sociais, tendo como propósito apenas atividades especulativas e consumidores altamente capitalizados, ao explorar economicamente a área mais valorizada da cidade, a orla da Praia Central, onde se localiza o seu maior e único espaço público. Para manter a lucratividade do setor, as grandes construtoras necessitam da reprodução continuada de seus empreendimentos, a despeito dos limites geográficos e de infraestrutura da cidade e, a partir dos anos 2000, esta reprodução continuada deu início à escassez dos terrenos na Praia Central, fazendo com que o mercado imobiliário passasse a investir em imóveis de alto padrão – que possibilitam a extração de maiores retornos econômicos dos poucos terrenos ainda disponíveis na orla – e atingisse os limites geográficos desta praia, caracterizados pelas áreas ambientalmente sensíveis nas pontas norte e sul da baía. Isto é, além da ocupação privada e excludente da Praia Central por empreendimentos de luxo inacessíveis à maioria da população, a expansão destes empreendimentos para as margens de rios e para a mata atlântica nativa das encostas têm impedido o usufruto coletivo destas áreas, que deveriam ser protegidas, causando ainda impactos à paisagem urbana e ao patrimônio público. Todavia, o Plano Diretor não sustentou este processo sozinho, seu êxito se deve ao suporte de uma rede regulatória territorial que alcança da esfera federal, à estadual e municipal, com zoneamentos e códigos ambientais que permitem a exploração econômica “sustentável” de áreas de marinha e de preservação permanente. Em conjunto à inseparabilidade descarada entre mercado imobiliário e Estado em Balneário Camboriú, intensificou-se este processo e os impactos ambientais não se ativeram ao patrimônio natural do município, mas também ao patrimônio construído, que entrou na lógica acumulativa do capital imobiliário na cidade, sendo também, literalmente, privatizado ou destruído em favor desta lógica.

Palavras-chave: Estado. Mercado Imobiliário. Regulação Territorial. Balneário Camboriú.

ABSTRACT

Balneário Camboriú is an accomplice of a corporate urbanization process based on a thin and permeable line between the State and the economic power, represented by the largest construction companies of the city. The city's Master Plan does not plan and does not control, it only regulates the desires of the real estate market and institutionalizes the capital's metabolism. This metabolism, based on the accumulation for accumulation's sake and production for production's sake, in the case of Balneário Camboriú, is very well represented by the dynamics of the local real estate market, whose unstoppable production of residential towers is far from achieving social needs, working only by the purpose of speculative activities and achieving highly capitalized consumers, while it economically exploits the most valuable area of the city, the waterfront of the Praia Central, where the city's largest and only public space is located. To maintain the industry's profitability, these construction companies need to guarantee the continued reproduction of their residential towers, in despite of the city's geographical and infrastructural limits and, from the 2000s, this continued reproduction started to occupy all the available land in the Praia Central, forcing the real estate market to invest in high-end projects - that enable the extraction of higher profits from the few plots still available on the waterfront - and to reach the geographical limits of this beach, formed by environmentally sensitive areas in the north and south ends of the bay . So, in addition to the private and exclusive occupation of the Praia Central by high-end residential towers that are inaccessible to the majority of the population, the expansion of these projects to river banks and native rainforest slopes have obstructed the democratic use of these areas, which should be protected, causing further impacts on the urban landscape and on the public property. However, the Master Plan did not do this all alone, it's success is due to the support of a territorial regulatory network that reaches from the federal, to the state and the municipal scales, with the help of zoning and environmental codes that allow "sustainable" economic exploitation of public and protected areas. With the shameless inseparability of the Real Estate Capital and the State in Balneário Camboriú, this process is intensified as the environmental impacts do not only reach the natural public property, but also the built public property, which are functioning on the cumulative logic of the real estate market, and being privatized or destroyed by this logic.

Keywords: State. Real Estate Market. Territorial Regulation. Balneário Camboriú.

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 -	Localização geográfica do Município de Balneário Camboriú/SC.....	71
Figura 2 -	Localização da Barra Norte e Barra Sul na Praia Central.....	73
Figura 3 -	Av. Atlântica e Av. Brasil, avenidas que delineiam a Quadra-Mar.....	74
Figura 4 -	Acima Barra Norte; abaixo Barra Sul. Verde: áreas de encostas (rios e morros). Azul: Rio Marambaia (Barra Norte) e Rio Camboriú (Barra Sul).....	74
Figura 5 -	Mapa Multimodal, Santa Catarina.....	75
Figura 6 -	Rodovias BR 470(vermelho) e BR 101(amarelo) e as principais cidades do entorno.....	76
Figura 7 -	Rodovia Osvaldo Reis (SC – 100) e travessia Ferry Boat.....	77
Figura 8 -	Propaganda de Empreendimento comercial em construção na Rodovia Osvaldo Reis (SC – 100), entre Itajaí e Balneário Camboriú...78	
Figura 9 -	Propaganda de Empreendimento residencial em construção na Rodovia Osvaldo Reis (SC – 100), entre Itajaí e Balneário Camboriú...78	
Figura 10 -	Branco: Atual divisa entre Camboriú e Balneário Camboriú. Vermelho: o sentido do início das ocupações. Azul: Rio Camboriú (sul), Rio Marambaia (norte). Amarelo: Estrada de Rodagem/Rod. Osvaldo Reis. Roxo: BR 101.....	81
Figura 11 -	Azul: Porto de Itajaí na foz do Rio Itajaí-Açu. Rosa: Praia de Cabeçudas. Vermelho: Rodovia Osvaldo Reis. Verde: orla da Praia Central. Amarelo: BR 101.....	84
Figura 12 -	Strand Hotel, de Jacó Schmidt.....	85
Figura 13 -	Hotel Miramar (década de 1950).....	85
Figura 14 -	A Praia de Camboriú em 1952.....	86
Figura 15 -	A orla de Balneário Camboriú em 2015.....	86
Figura 16 -	Aerofotografia da orla de Camboriú em 1938 (com e sem edições).....	87
Figura 17 -	Localização estimada das antigas lagoas, baseado em relatos de Corrêa (1985) Pontos A, B, C são a Lagoa da Ponta; pontos 1, 2 e 3 são a Lagoa Grande.....	88

Figura 18 -	Lagoa da Ponta em 1952, onde é possível ter noção de suas dimensões.....	89
Figura 19 -	Inauguração de ponte sobre A Lagoa da Ponta, 1942.....	89
Figura 20 -	Hospedaria Alice Schreppe, 1938.....	90
Figura 21 -	Vista dos primeiros loteamentos na orla de Camboriú, década de 1940.....	90
Figura 22 -	Crescimento do número de construções requeridas de 1948 a 1952.....	91
Figura 23 -	Vista aérea da Avenida Central, 1950.....	92
Figura 24 -	Rota da Estrada de Ferro Santa Catarina (EFSC).....	93
Figura 25 -	Aerofotografia da praia de Camboriú em 1957. É possível visualizar o desenho dos primeiros loteamentos estruturando a malha urbana.....	94
Figura 26 -	Vista da Praia de Camboriú em 1958.....	95
Figura 27 -	Hotel Fischer, na Barra Sul, entre o Rio Camboriú e o mar. As proporções de sua arquitetura antecipam a futura elitização da orla. Foto da década de 1970.....	96
Figura 28 -	Edifício Eliane, os primórdios da verticalidade em Camboriú. Foto da década de 1960.....	97
Figura 29 -	Construção do hotel circular Marambaia na ponta norte da baía, próxima ao Rio Marambaia. Década de 1960.....	98
Figura 30 -	Aerofotografia de Balneário Camboriú, 1969.....	100
Figura 31 -	Ressaca, Av. Atlântica, 2008. Alagamento, Av. Brasil, 2010.....	102
Figura 32 -	Vista da Barra Norte da orla de Balneário Camboriú, década de 1970.....	104
Figura 33 -	Vista da Barra Sul de Balneário Camboriú.....	104
Figura 34 -	Aerofotografia de Balneário Camboriú em 1978.....	105
Figura 35 -	Concentração da verticalização e da ocupação na porção central da orla, década de 1980.....	106
Figura 36 -	Exemplo da verticalidade já alcançada na década de 1980.....	107
Figura 37 -	Vista do Parque Unipraias, década de 2000.....	109

Figura 38 -	Ed. Palazzo Ducale, 2960, Av. Atlântica, pela FG Empreendimentos. Percebe-se a praia como extensão da área de lazer no térreo e a arte na fachada.....	110
Figura 39 -	Localização da Avenida Beira Rio, na Barra Sul.....	111
Figura 40 -	Aerofotografia de Balneário Camboriú, 2000.....	112
Figura 41 -	Aerofotografia de Balneário Camboriú em 2007.....	113
Figura 42 -	Divisão da análise por clusters. Os recortes de estudo se encontram nas pontas norte e sul do cluster Beira-Mar, atingindo uma pequena porção do cluster Centro.....	115
Figura 43 -	Ranking do número de alvarás de construção expedidos acumulados de 2008 a 2013, em Santa Catarina.....	118
Figura 44 -	Cidades com maiores áreas para construção aprovadas (2008 a 2013).....	119
Figura 45 -	Cidades catarinenses com maior proporção entre área expedida para construção e área territorial, entre 2008 e 2013.....	120
Figura 46 -	PIB por setor em Balneário Camboriú e Santa Catarina para o ano de 2012.....	121
Figura 47 -	Ranking das cidades com maior participação do emprego na Construção Civil em Santa Catarina, 2010.....	122
Figura 48 -	Ranking de Destinos Indutores em 2008 para a Macrorregião Sul.....	123
Figura 49 -	A predominância da verticalidade e da paisagem construída nas imagens de marketing turístico.....	124
Figura 50 -	Revista turística elaborada pelo Poder Público apresentando o lazer náutico e as piscinas internas aos condomínios como opções de lazer da cidade.....	125
Figura 51 -	Passeios de veleiro e helicóptero organizados pela construtora FG.....	125
Figura 52 -	Estatísticas de domicílios ocupados e desocupados em Balneário Camboriú e Santa Catarina em 2012.....	126
Figura 53 -	Ranking de verticalidade dos municípios brasileiros.....	127
Figura 54 -	Domicílios segundo tipologia arquitetônica em 2012....	128
Figura 55 -	Edifício Beach Tower, entregue em 1998, pela antiga FG Procave. Tipologia predominante nos anos 1990: área de lazer no térreo, no	

mesmo nível do espaço público, sofrendo a questão do sombreamento tal qual a praia; verticalidade entre os 20 e 30 andares.....	129
Figura 56 - Edifício One Tower, de 70 andares com áreas de lazer nos pavimentos 56º e 57º, ainda em lançamento pela FG Empreendimentos. Tipologia arquitetônica de luxo utilizada a partir dos anos 2000: Edifícios acima dos 30 e 40 andares e área de lazer elevada, sem problemas de insolação e sombreamento.....	130
Figura 57 - Sombreamento da Praia Central pelas torres na Avenida Atlântica no período vespertino.....	131
Figura 58 - Maquete demonstrativa de um trecho do projeto de Alargamento da Praia Central. Tráfego com 3 pistas, bolsões de estacionamento, calçada de 9 metros de largura, com equipamentos, mobiliários e arborização.....	132
Figura 59 - Avenida Atlântica em 2015: Duas pistas de baixa velocidade, com faixas elevadas de pedestre, ciclovia e calçada, sem área de parada e estacionamento para carros.....	133
Figura 60 - Levantamento dos empreendimentos imobiliários por tipologia (padrão) e preços.....	135
Figura 61 - Índice de Verticalização por Cluster, em 2010.....	136
Figura 62 - Preços do metro quadrado e áreas dos apartamentos, por cluster.....	137
Figura 63 - Concentração dos novos empreendimentos na cidade, 2013.....	138
Figura 64 - Localização dos empreendimentos em construção pela FG.....	139
Figura 65 - Localização dos empreendimentos em construção pela EMBRAED.....	139
Figura 66 - Localização dos empreendimentos em construção pela PROCAVE.....	140
Figura 67 - Localização dos empreendimentos em construção pela Cechinel.....	140
Figura 68 - Localização dos empreendimentos em construção pela Mendes Sibara.....	141
Figura 69 - Localização dos empreendimentos em construção pela Tha.....	141

Figura 70 - Mapeamento de todos os empreendimentos atualmente em construção na orla.....	142
Figura 71 - Domicílios particulares de acordo com a situação de posse, 2012.....	144
Figura 72 - Domicílios segundo a ocupação em 2012, divididos em Ocupados, Não Ocupados, Não Ocupados de Uso Ocasional e Vagos.....	145
Figura 73 - Domicílios por faixa de rendimento familiar por cluster, em 2012.....	148
Figura 74 - Linhas arquitetônicas do empreendimento de luxo Vila Serena, da Embraed, 2015.....	149
Figura 75 - Edifícios mais altos do Brasil, de acordo com o Council on Tall Buildings and Urban Habitat CTBUH, 2015. Na categoria de uso residencial, o Vila Serena está em segundo lugar em altura.....	150
Figura 76 - Residencial Vila Serena no Skyline de Balneário Camboriú, em 2011.....	150
Figura 77 - Edifícios mais altos do Brasil em construção, de acordo com o Council on Tall Buildings and Urban Habitat CTBUH, 2015.....	152
Figura 78 - Fotomontagem (à esquerda) e maquete 3D (à direita), da fachada e interiores do edifício Epic Tower, pela FG Empreendimentos, na Barra Sul. O foco da empresa tem sido a estética contemporânea, de formas e linhas mais puras.....	152
Figura 79 - Imagem publicitária retratando a verticalidade da arquitetura da FG, a orla de Balneário Camboriú, e a atriz Sharon Stone como garota propaganda.....	153
Figura 80 - Construtoras mais citadas na categoria “recall espontâneo”.....	153
Figura 81 - Gráfico referente ao portfólio de obras entregues ou em construção pelas duas maiores construtoras atuantes em Balneário Camboriú: Embraed Empreendimentos, FG Empreendimentos/Procave1.....	157
Figura 82 - Em tracejado rosa, as áreas dos recortes de estudo. Em contorno e hachura verdes, as delimitações das faixas marginais dos rios Marambaia (norte) e Camboriú (sul), de acordo com suas larguras e as disposições da Lei 12.651/2012.....	164

Figura 83 - ZEEC estadual para a área que abrange o Setor 2, no qual se encontra Balneário Camboriú e outros 8 municípios. Percebe-se a predominância da Zona de Uso Urbano na totalidade dos recortes de estudo, a despeito das margens dos rios existentes e as exigências do Código Florestal. Ao norte (área 14) o Rio Marambaia, e ao sul (área 15) o Rio Camboriú.....	165
Figura 84 - Zoneamento Ecológico Econômico do Plano Diretor de Balneário Camboriú.....	167
Figura 85 - Recortes de estudo no Zoneamento Ecológico Econômico do Plano Diretor de Balneário Camboriú.....	168
Figura 86 - Zonas abrangidas pelos recortes de estudo no Mapa de Zoneamento Uso e Ocupação do Solo. A zona ZACC I A representada por toda a Avenida Atlântica; ZACC I B pelas áreas que não fazem testada com a Av. Atlântica, estendendo-se até a Av. Brasil; ZACC I C entre Av. Brasil e Terceira Avenida; e ZEE II, pelas áreas de lazer/esporte/turismo náuticos à beira-rio do Rio Camboriú.....	177
Figura 87 - Em azul, destaque da autora feito ao Rio Marambaia, na Barra Norte da Praia Central, completamente inserido na Zona de Ambiente Construído Consolidado Qualificado de Alta Densidade ZACC I B, sem A.P.Ps.....	178
Figura 88 - Índices Urbanísticos para o uso R2 - Uso Residencial Multifamiliar vertical semi-isolado edifícios de apartamentos, na zona ZACC I A.....	181
Figura 89 - Índices Urbanísticos para o uso R2 - Uso Residencial Multifamiliar vertical semi-isolado edifícios de apartamentos, na zona ZACC I B.....	182
Figura 90 - Índices Urbanísticos para o uso R2 - Uso Residencial Multifamiliar vertical semi-isolado edifícios de apartamentos, na zona ZEE - II.....	183
Figura 91 - Exemplo de edificação na Avenida Atlântica, Barra Sul: paredões de até 16 metros nos embasamentos ocupando as extremas. Os embasamentos dos edifícios são colados uns aos outros.....	184
Figura 92 - Exemplo da construção de duas torres pela FG Empreendimentos na Rua Justiniano Neves, Barra Norte. À direita, o Edifício Infinity Coast, que terá 66 andares, e à esquerda, o Sky Tower, que	

terá 55 andares, com ocupação de 100% da base e o enclausuramento do Edifício Antares, da década de 70, no centro.....	184
Figura 93 - Áreas Privativas Mínimas dos apartamentos para a zona ZACC – I – A (Avenida Atlântica).....	186
Figura 94 - Quantidade Máxima de Unidades Habitacionais por edificação, para a zona ZACC – I – A (Avenida Atlântica).....	186
Figura 95 - Trânsito sobrecarregado e lento na Avenida Brasil, em 2012.....	187
Figura 96 - Quantidade mínima de vagas de garagem por unidade habitacional, para a zona ZACC – I – A, Avenida Atlântica (e também para a zona ZACC – I – B).....	188
Figura 97 - Frota de veículos em Balneário Camboriú, em 2000, 2010 e 2012.....	188
Figura 98 - Algumas das principais avenidas de Balneário Camboriú.....	189
Figura 99 - Rua 1.600, exemplo comum de via local transversal entre Av. Atlântica e Av. Brasil.....	190
Figura 100 - Quantidade Máxima de Unidades Habitacionais por edificação, para a zona ZACC – I – B (Entre Avenida Atlântica e Avenida Brasil).....	190
Figura 101 - Tapumes de construção do condomínio Infinity Coast, às margens do Rio Marambaia, na Rua Julieta Lins.....	191
Figura 102 - Trinta metros mais à frente, tapumes de construção do condomínio Sky Tower, também às margens do Rio Marambaia, na Rua Julieta Lins.....	191
Figura 103 - Questão da falta d'água em Balneário Camboriú denunciada nos jornais em 2013.....	192
Figura 104 - Questão da falta d'água em Balneário Camboriú denunciada nos jornais em 2014.....	192
Figura 105 - Questão da falta d'água em Camboriú denunciada nos jornais em 2015.....	193
Figura 106 - Questão da falta d'água em Balneário Camboriú e a intervenção do MP/SC.....	193
Figura 107 - Questão da falta d'água em bairros de Balneário Camboriú e no município de Camboriú, em 2015.....	194

Figura 108 - Edifício Ecoville Residence, da FG Empreendimentos..	197
Figura 109 - Representação esquemática de altura, metragem quadrada e número de habitacionais máximos fora das exigências de E.I.V. pelo Plano Diretor.....	198
Figura 110 - Fechamento da Rua Jacob Schmidt pelo empreendimento Infinity Coast. Detalhe da placa de rua ainda posicionada na esquina da Jacob Schmidt com a Avenida Brasil.....	199
Figura 111 - Ocupação do condomínio Infinity Coast (em azul) no prolongamento da Rua Jacob Schmidt (em vermelho), paralela à Rua Julieta Lins.....	200
Figura 112 - Atual estado da construção do condomínio Infinity Coast, sobre a Rua Jacob Schmidt, agora com tapumes ocupando a totalidade da antiga rua.....	200
Figura 113 - Edificação em construção sobre parte de rua pública, a parte restante é transformada em acesso privado ao empreendimento. A projeção da Rua 4700 cruzava por onde se encontra a obra em andamento.....	202
Figura 114 - Edificação em construção (azul) sobre parte de rua pública (vermelho), a parte restante é transformada em acesso privado ao empreendimento. A projeção da Rua 4700 cruzava por onde se encontra a obra em andamento.....	203
Figura 115 - Igreja Luterana, década de 1960 (à esquerda), e em 2010 (à direita).....	204
Figura 116 - Projeto da Torre Residencial La Chapelle (à esquerda) e a foto de sua obra concluída (à direita).....	204
Figura 117 - Hotel Fischer, na década de 1970. É possível observar suas duas tipologias históricas, a teuto-brasileira (à esquerda), dos anos 1950, e a moderna (à direita), dos anos 1970. Ambas demolidas em 2012.....	205
Figura 118 - Aerofotografias de 2011 (acima) e 2015 (abaixo), retratando a área entre o rio e o mar onde se encontrava o Hotel Fischer antes e depois de sua demolição.....	206
Figura 119 - Barra Sul, Foz do Rio Camboriú, e Bairro da Barra.....	207
Figura 120 - Localização da Marina Tedesco e obstrução das margens (visual e física) do Rio Camboriú por seus muros privados	208

Figura 121 - As áreas da zona ZEE II (hachura laranja) atingem as delimitações do Parque privado Interpraias (em contorno azul), e da Marina Tedesco (em amarelo). Em contorno vermelho, áreas que também começaram a abrigar as tipologias verticais presentes na orla.....	209
Figura 122 - Maquete digital do Marina Beach Towers – Condomínio/marina particular com garagens para barcos que descem direto para o rio.....	210
Figura 123 - Localização do empreendimento no mapa de Zoneamento Uso e Ocupação do Solo, 2008.....	211
Figura 124 - Marina Beach Towers em construção, 2014.....	212
Figura 125 - Localização do Marina B. Towers e do manguezal à beira do Rio Camboriú.....	212
Figura 126 - Localização da Estrada da Rainha, em vermelho.....	213
Figura 127 - Construção da via particular (azul escuro) com acesso ao terreno (vermelho) do ex-Secretário e ao condomínio Terraços da Rainha (rosa), juntamente da duplicação (azul claro) da Estrada da Rainha.....	214
Figura 128 - Zonas (ZAN I e ZAN III) atingidas pelas intervenções nas encostas da Estrada da Rainha (azul). Em X rosa, o condomínio Terraços da Rainha. Em X vermelho, o terreno permutado pelo ex-Secretário.....	215
Figura 129 - Desmatamento e desbarrancamento acontecido entre 2005 e 2012, e “duplicação”/contenção feita em 2015.....	216
Figura 130 - Estrada da Rainha antes do mau uso de suas encostas. Ver o depois na Figura 135.....	217
Figura 131 - Estrada durante a construção da torre Terraços da Rainha, 2009.....	217
Figura 132 - Parte do desbarrancamento causado devido à construção do acesso ao edifício Terraços da Rainha e ao terreno permutado pelo ex-Secretário.....	218
Figura 133 - Desbarrancamento da Estrada da Rainha.....	218
Figura 134 - Áreas dos deslizamentos de terra e de intervenção do projeto.....	219
Figura 135 - Duplicação ou acesso particular?.....	220
Figura 136 - Duplicação ou contenção em função das intervenções de interesse privado na estrada?.....	220

Figura 137 - Repórter do CQC, Oscar Filho, e o movimento Salve Rainha, no protesto ocorrido na estrada em 2013.....	221
Figura 138 - Fotomontagem esquemática da torre Infinity Coast e sua relação com a escala dos edifícios do entorno.....	222
Figura 139 - Distância de 11,92m entre o Infinity Coast e o Rio Marambaia (azul).....	223
Figura 140 - Distância de 11,92m entre o Infinity Coast (azul) e o Rio Marambaia; e de aproximadamente 7,00m entre o Sky Tower (rosa) e o mesmo rio.....	224

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 -	Crescimento das Indústrias de Transformação e Construção Civil no Brasil de 1947 a 1970.....	65
Tabela 2 -	Ranking IDHM dos municípios em 2010.....	117
Tabela 3 -	Levantamento de todos os empreendimentos atualmente em construção na orla de Balneário Camboriú, por localização, quantidade média de pavimentos e área privativa média. (*Empreendimentos com impacto ambiental).....	143
Tabela 4 -	Levantamento de imóveis na Avenida Atlântica e origem de seus proprietários, entre 2000 – 2007.....	147
Tabela 5 -	Evolução das Taxas de Ocupação, Índices de Aproveitamento e Gabaritos nos planos diretores a partir de 1997. (*Antigas nomenclaturas das zonas nos mapas de zoneamento de 1997 e 2002).....	180

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

AMC – Área de Multiuso Central
APA – Área de Proteção Ambiental
APP – Área de Proteção Permanente
BNH – Banco Nacional da Habitação
CAGED – Cadastro Geral de Empregados e Desempregados
CASAN – Companhia Catarinense de Águas e Saneamento
CEPAL – Comissão Econômica para a América Latina
CREA – Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Santa Catarina
CUB – Custo Unitário Básico
EFSC – Estrada de Ferro Santa Catarina
EIA – Estudo de Impacto Ambiental
EIV – Estudo de Impacto de Vizinhança
EMASA – Empresa Municipal de Água e Saneamento de Balneário Camboriú
FATMA – Fundação do Meio Ambiente
FGTS – Fundo de Garantia de Tempo de Serviço
FMI – Fundo Monetário Internacional
IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
INCC – Índice Nacional de Custos da Construção
IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano
MP/SC – Ministério Público de Santa Catarina
ONU – Organização das Nações Unidas
OPEP – Organização dos Países Exportadores de Petróleo
PIB – Produto Interno Bruto
PNGC – Plano Nacional de Gerenciamento Costeiro
PORTONAVE – Porto de Navegantes
RIMA – Relatório de Impacto Ambiental
SECTUR – Secretaria de Turismo de Balneário Camboriú
SFH – Sistema Financeiro de Habitação
SFS – Sistema Financeiro de Saneamento
SINDUSCON - Sindicato da Indústria de Construção Civil
TPC – Transferência de Potencial Construtivo
TSE – Tribunal Superior Eleitoral
UNIVALI – Universidade do Vale do Itajaí
VGV – Valor Geral de Vendas
ZACC - Zona de Ambiente Construído Consolidado
ZAN – Zona de Ambiente Natural
ZDN – Zona de Diversão Noturna
ZEE – Zona de Estruturação Especial

ZEE – Zoneamento Ecológico Econômico

ZEEC – Zoneamento Ecológico Econômico Costeiro

ZPP – Zona de Proteção Permanente

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	25
1 REFERENCIAL TEÓRICO	29
1.1 O MÉTODO	29
1.2 A RELAÇÃO CAPITAL X ESTADO	33
1.2.1 O Processo de acumulação	38
1.2.2 O Processo de acumulação no território	39
1.2.3 Estado e território	42
1.3 A MERCADORIA IMOBILIÁRIA	46
1.3.1 Introdução à análise da mercadoria imobiliária	47
1.3.2 A renda da terra	49
1.3.3 O valor da terra	55
1.3.4 O Circuito Secundário de Capital	59
1.3.4.1 O papel do Regime de Acumulação Flexível por trás do Circuito Secundário	62
1.3.5 A incorporação imobiliária no Brasil	65
2 O OBJETO DE ESTUDO	71
2.1 CONTEXTUALIZAÇÃO GEOGRÁFICA	71
2.2. O RECORTE ESPACIAL DE ESTUDO	72
2.3 ESTRUTURAÇÃO ECONÔMICA E ESPACIAL DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ	75
2.4 HISTÓRICO DE OCUPAÇÃO TERRITORIAL DA ORLA DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ ATÉ OS PRESENTES DIAS	79
2.4.1 A transição republicana	79
2.4.2 A ruptura na década de 1920 e o advento do turismo	82
2.4.3 A evolução das conexões regionais no pós-guerra	91

2.4.4 A B.R. 101 e a aceleração da urbanização de Balneário Camboriú	101
2.4.5 A internacionalização do turismo e a intensificação da verticalidade.....	106
2.4.6 A superação da sazonalidade e a consolidação das edificações de alto padrão na Avenida Atlântica	108
2.4.7 O recorte temporal de estudo: Anos 2000, “o céu é o limite”.	113
2.5 O MERCADO IMOBILIÁRIO EM BALNEÁRIO CAMBORIÚ.	114
2.5.1 Peculiaridades do mercado imobiliário em Balneário Camboriú	115
2.5.2 O mercado imobiliário e a relação entre o turismo e os serviços em Balneário Camboriú.....	122
2.5.3 O perfil da mercadoria imobiliária em Balneário Camboriú ...	127
2.5.4 O perfil consumidor da mercadoria imobiliária em Balneário Camboriú	146
2.5.5 Os maiores grupos da incorporação e construção imobiliárias em Balneário Camboriú.....	148
2.6 ESTADO, MERCADO IMOBILIÁRIO E TERRITÓRIO EM BALNEÁRIO CAMBORIÚ	158
2.6.1 (Des)regulamentação territorial escalonada.....	159
2.6.1.1 O Projeto Orla.....	161
2.6.1.2 O Código Estadual do Meio Ambiente.....	169
2.6.2 Secretaria de Planejamento e Mercado Imobiliário	174
2.6.3 Zoneamento e Índices urbanos que não limitam.....	176
2.6.3.1 Gabarito, Taxa de Ocupação, Índice de Aproveitamento, Lotes Mínimos e Recuos	180
2.6.3.2 Áreas mínimas das unidades habitacionais.....	185
2.6.3.3 Número máximo de unidades habitacionais	186

2.6.3.4 Outorga Onerosa de Potencial Construtivo e Transferência de Potencial Construtivo - TPC.....	195
2.6.3.5 EIV – Estudo de Impacto de Vizinhança.....	196
2.6.5 Falta espaço privado, vende-se rua pública.....	199
2.6.6 Desrespeito ao patrimônio histórico construído.....	203
2.6.7 Casos problemáticos no recorte de estudo.....	207
2.6.7.1 Barra Sul.....	207
2.6.7.2 Barra Norte.....	213
CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	225
REFERÊNCIAS.....	229
ANEXOS.....	237

INTRODUÇÃO

A cidade é a síntese concreta das relações sociais e dos mecanismos de acumulação capitalistas, materializados através do processo de urbanização; no entanto, ela é mais do que consequência ou plano de fundo, é o meio e também o guia por qual o sistema socioeconômico se dinamiza. Espacialmente, a cidade atua dialeticamente através do seu caráter fixo, em função de sua forma geográfica e construída que conserva processos acumulativos históricos anteriores, influenciando os atuais, e também através de seu caráter flexível, com a constante transformação e expansão de seu território. Por expressar fisicamente, por meio do design espacial, a lógica socioeconômica do capital, a forma urbana assume as contradições, os conflitos de interesses e a correlação desigual de forças inerentes ao metabolismo capitalista, que opõe as classes produtoras da classe proprietária, e reforça esta oposição por meio da divisão *espacial* do trabalho, necessitando de uma estrutura reguladora máxima que seja capaz de atuar na totalidade, tal qual o capital atua, a fim de controlar e assimilar estas contradições desencadeadas pelo poder totalizante do capital: esta estrutura reguladora máxima é o Estado.

O poder totalizante do capital e sua tendência expansiva e acumulativa necessita asseverar que o *meio* por qual se dinamiza e se estabelece, o espaço, garanta o livre ciclo produtivo, forçando a lógica econômica sobre o espaço e tornando o próprio espaço uma mercadoria, sustentada pelos pilares da propriedade privada e da regulação estatal. Não à toa, para além do circuito primário de acumulação (a produção industrial), de onde o capital mais comumente extrai mais-valia, a base espacial, fundamental para a realização deste circuito e por onde o processo de produção, distribuição, circulação (troca) e consumo de mercadorias se realiza plenamente – Marx (2011) afirmava que a *condição espacial* faz parte do próprio processo de produção –, torna-se uma *força produtiva* que garante este processo e ainda expande a extração de mais-valia a um segundo circuito de acumulação, exercido pelo próprio espaço, e representado principalmente pelo mercado imobiliário. O mercado imobiliário, por sua vez, também depende do poder político do Estado em prol de seus interesses, visto que o poder regulatório estatal sobre o território, exercido através das leis e códigos urbanos e ambientais, necessitam ser constantemente adaptados à lógica da mercadoria imobiliária. Por isso, da mesma forma que no circuito primário de acumulação de capital, o poder econômico privado atuante no segundo circuito precisa se inserir progressivamente no poder público estatal, com fins de direcionar a regulação territorial ao seu favor.

No Brasil, o mercado imobiliário é um setor estratégico e poderoso da economia, que envolve os grandes grupos monopólicos dos ramos da fabricação de materiais de construção, da construção e da incorporação imobiliárias, e dos mercados de financiamento. Invariavelmente, o crescimento e estabelecimento deste setor enquanto um poder econômico influente também dependeu do suporte do Estado, o qual, através dos programas nacionais de crescimento – especialmente nas áreas de financiamento, projeto e execução de obras habitacionais e de infraestrutura – e da readaptação de um amplo aparato regulatório territorial, sobretudo nos últimos 15 anos do novo milênio, com a atualização dos códigos ambientais, da gestão territorial nacional, e da regulamentação dos artigos 182 e 183 da Constituição Federal, chegando às menores escalas com os planos diretores municipais, impulsionou o processo de acumulação de capital no segundo circuito e transformou os mercados desta esfera paralela de acumulação, representados principalmente pelo mercado imobiliário mas também com forte atuação do mercado turístico, em um dos principais agentes das transformações espaciais brasileiras, as quais têm sido moldadas aos seus interesses.

No litoral norte de Santa Catarina, a cidade de Balneário Camboriú, o objeto do presente estudo, se apresenta como um exemplo recorrente em todo Brasil, especialmente nas áreas litorâneas de potencial turístico, sendo um produto desta dialética entre o território, o Estado e o sistema econômico. Tendo seu território como base para um nicho de mercado competitivo e lucrativo, o município sofre a progressiva inserção dos interesses econômicos dominantes em sua máquina estatal, principalmente através dos grandes grupos da construção civil, os quais transformaram e seguem transformando o espaço e as legislações urbanísticas municipais, na disputa pela área mais atrativa da cidade, a beira-mar, cujo uso do solo é cada vez mais elitizado. Neste processo podemos perceber a excludente concentração (espacial) de riquezas, própria da estrutura socioeconômica dominante, através da acumulação dos investimentos do poder público na orla da cidade e das constantes atualizações de suas legislações ambientais e urbanísticas em favor do mercado atuante principalmente nesta área. Em Balneário Camboriú, o Plano Diretor, entre outras legislações municipais, frequentemente vêm sobrepondo as legislações federais, proporcionando ao município a autonomia de atender aos ensejos imediatos dos interesses econômicos sobre a cidade, sob a convivência do Estado nacional, o qual, em conjunto aos governos estaduais, pouco a pouco também se adapta, a fim de dirimir estes conflitos. Esta (des)regulamentação territorial em níveis federais, estaduais e municipais, tem permitido que áreas públicas, de marinha, de encostas de morros e rios, sejam intensamente ocupadas e

privatizadas, a despeito até mesmo a nova versão do Código Florestal Brasileiro, a qual já se apresenta permissiva. Portanto, ao analisar a peculiaridade do caso de Balneário Camboriú, onde a atuação do mercado imobiliário e sua relação com o Poder Público local se mostra de maneira extremizada, é preciso considerar o processo escalonado de adaptação legal do território, e da cumplicidade das estruturas governamentais federais e estaduais na facilitação deste processo.

Diante deste contexto, o presente estudo visa demonstrar o papel do Estado na mercadologização do espaço urbano de Balneário Camboriú, dirigida pelo capital imobiliário e direcionada aos seus interesses, bem como as consequências deste processo espacializadas: os impactos ambientais e a privatização do solo urbano. Para isto, escolheram-se como recortes de estudo as pontas norte e sul da orla da Praia Central, os atuais focos da construção civil de luxo na cidade. Em função da curta extensão e intensa ocupação desta praia, pertencente à costa urbana do município e onde foi iniciada sua ocupação no começo do século passado, cresce a necessidade da expansão do mercado imobiliário para a Barra Norte e a Barra Sul, áreas localizadas nos cantos opostos da baía da Praia Central, contornadas por espaços ambientalmente sensíveis de rios, mangues e encostas de morros, que exigem uma maior flexibilização das legislações urbanísticas e ambientais para a consecução deste processo. A expansão do mercado imobiliário nos recortes espaciais de estudo se intensificou a partir dos anos 2000, que é também o recorte temporal desta pesquisa; e, apesar de já ser conhecida pela histórica verticalidade de seu skyline, é a partir desta época que Balneário Camboriú passa a receber prédios ainda mais altos, ultrapassando os 40 andares, e a focar nesta verticalidade como marketing para o mercado imobiliário de alto padrão, entrando em rankings nacionais e sul-americanos dos arranha-céus mais altos.

Para isto, no Capítulo 1 da presente pesquisa levantaremos o referencial teórico que dará suporte à compreensão do processo desencadeado em Balneário Camboriú, abordando primeiramente a relação entre Estado e Capital e posteriormente o papel do Estado no processo de acumulação de capital e sua extensão ao território. Posteriormente, como o cerne desta pesquisa está na relação entre Estado e Capital em Balneário Camboriú, onde o poder econômico privado se insere no poder público municipal e é representado majoritariamente pelos empresários da construção civil, isto é, a relação entre o Estado e o Capital *Imobiliário*, partiremos, então, para o estudo da própria mercadoria imobiliária: os mecanismos da renda imobiliária, como o espaço se torna uma mercadoria passível de acumulação de trabalho e valor, o Circuito Secundário de Capital, por onde esta mercadoria se realiza e, finalmente, a abordagem de

como este processo se deu na realidade brasileira, com o histórico da incorporação imobiliária no Brasil.

No capítulo 2 atingiremos diretamente o objeto de estudo, a cidade de Balneário Camboriú; sua contextualização geográfica, histórica e econômica, bem como os recortes espaciais e temporal de análise, que definem a atual situação e o logro do avanço do mercado imobiliário na cidade. Posteriormente compreenderemos a peculiaridade do mercado imobiliário de Balneário Camboriú, sua relação com o turismo e os serviços, o perfil da mercadoria imobiliária, o perfil do consumidor desta mercadoria e os maiores grupos da construção civil atuantes na cidade. Definidas as especificidades do objeto de estudo e conhecidas as características do maior agente de transformação espacial da cidade, o mercado imobiliário, partiremos para a relação deste com o Estado. No entanto, para compreender o processo dado em Balneário Camboriú, é preciso ir além dos limites do município, analisando o processo regulatório escalonado, da escala federal, à estadual e municipal, que corroboram por conformar as particularidades do objeto de estudo, através de uma rede de legislações territoriais atualizadas nos anos 2000, que vão desde o Estatuto da Cidade e o novo Código Florestal, até o Projeto de Gestão Integrada da Orla Marítima (Projeto Orla), da esfera Federal, e o Código Estadual do Meio Ambiente de Santa Catarina, adentrando, finalmente, Balneário Camboriú e prestando suporte a sua própria regulação territorial. Desta forma, conheceremos o aparato legal utilizado pelo poder econômico local, e sua ligação inseparável do Poder Público, para a conquista de seus interesses, através da constante transformação das legislações urbanísticas e ambientais municipais, com zoneamentos e índices urbanísticos cada vez mais permissivos, e sempre evoluindo ao seu favor. Serão abordados ainda alguns casos atípicos de empreendimentos imobiliários construídos em margens de rios e mangues, encostas de morros e, literalmente, em cima de ruas públicas e patrimônios históricos da cidade, exemplos da peculiaridade do mercado imobiliário em Balneário Camboriú, que se mostra audacioso e sem limites na cidade, instigando o desenvolvimento da presente pesquisa.

1 REFERENCIAL TEÓRICO

A análise de qualquer objeto de estudo só é possível através da definição de um método e de um marco teórico que guie seu desenvolvimento, iluminando os caminhos dos objetivos às conclusões. Portanto, antes de partir para a análise propriamente dita, é necessária a conceituação do método e do corpo teórico que conduzem o presente estudo.

1.1 O MÉTODO

A organização da pesquisa em capítulos que partem da fundamentação teórica ao objeto de estudo é baseada no método científico marxiano, o qual estabelece que para estudar um fenômeno que nos *aparece* de forma já sintetizada, concreta, é necessário que nos afastemos deste enquanto ponto de partida, apesar de ser o ponto de partida da intuição e da percepção, devendo torná-lo ponto de chegada, ao tomarmos como caminho as determinações abstratas que o formam.

A fim de captar a realidade para além da forma como ela se apresenta, compreendendo-a em *essência*, o que é dificultado se iniciarmos a análise pela sua *aparência* imediata – levando-nos ao o risco de tornar esta análise mero descritivismo, com uma representação caótica do todo e uma naturalização do senso comum –, Marx (2003) enfatiza que o método científico correto é aquele que parte do abstrato ao concreto. Isto é, que somente através da análise das múltiplas determinações abstratas de uma realidade considerada, cuja síntese produz o concreto, é possível a reprodução do concreto apreendido pela via do pensamento (Idem, p. 248):

O concreto é concreto por ser a síntese de múltiplas determinações, logo, unidade da diversidade. É por isso que ele é para o pensamento um processo de síntese, um resultado, e não um ponto de partida, apesar de ser o verdadeiro ponto de partida e portanto igualmente o ponto de partida da observação imediata e da representação. (...) as determinações abstratas conduzem à reprodução do concreto pela via do pensamento.

No entanto, ao definir o concreto como unidade da diversidade, Marx o faz de forma dialética, isto é, considerando, na análise, o concreto e suas múltiplas determinações como em constante movimento, através do qual um ao outro, concreto e abstrato, alimentam-se e retroalimentam-se,

permitindo, ao fim, remontar a totalidade. Para tal, não se trata de analisar as determinações de maneira isolada, mas de considera-las como interdependentes, em um processo integrado no qual estas se complementam e transpõem suas próprias individualidades. Mais precisamente, não é a mera soma das partes que produzem a totalidade. Prado Jr. (2001) ao explicar o método marxiano, assinala:

E encontra também expressão no fato tão notório que uma totalidade é sempre mais que a simples soma de suas partes. E em que consiste esse “mais”? Precisamente na relação que congrega aquelas partes e faz delas um sistema de conjunto que absorve e modifica sua individualidade anterior. Ou antes, a transforma em nova individualidade que é função do todo e somente existe nesse todo.

Esta nova individualidade é percebida de forma clara quando estendemos o método marxiano à análise espacial. O espaço, enquanto síntese material dos processos socioeconômicos, é das instâncias de análise a mais visível e a que mais expressamente se representa como concreta. A peculiaridade de cada porção espacial é dada por sua posição em uma rede de conexões da cadeia produtiva global. A cidade, por exemplo, é um subsistema exercendo uma função dentro de outro sistema, cuja teia de relações não permite analisa-la de forma isolada, pois a individualidade de cada cidade se deve ao todo, só podendo existir inserida neste todo.

A questão do método na análise do espaço se torna ainda mais essencial na medida em que o espaço não deve ser visto somente como síntese, mas como um fator social. Santos (1997) afirma que o espaço, formado por “todos os processos sociais representativos de uma sociedade em um dado momento”, transpõe o estado passivo de *forma* para o estado ativo de *forma-conteúdo*:

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 espaço está na economia. (...) Isso quer dizer que a essência do espaço é social. Nesse caso, o espaço não pode ser apenas formado pelas coisas, os objetos geográficos, naturais e artificiais, cujo conjunto nos dá a Natureza. O espaço é tudo isso,

mais a sociedade: cada fração da natureza abriga uma fração da sociedade atual. (Idem, *ibidem*, p. 1)

Enquanto forma-conteúdo o espaço se torna dinâmico, estando sujeito a constantes mudanças, de acordo com o movimento de suas determinações. No entanto, o espaço não é apenas receptor, mas também ator. É preciso relevá-lo como forma ativa devido a sua tendência à durabilidade. Ainda que as rápidas transformações da sociedade atinjam o espaço, novos tempos e funções muitas vezes coexistem com formas passadas, e estas, quando resistem, influenciam nestas novas transformações.

Face à durabilidade das formas, a construção da paisagem converte-se em um legado aos tempos futuros. Por isso, as transformações da sociedade são, em certa medida, limitadas e dirigidas pelas formas preexistentes. (Idem, *ibidem*, p. 54)

Ainda assim, a resistência das formas não é absoluta. Por serem, a sua medida, constantemente transformadas pelas necessidades de um dado momento, é fundamental o esforço de periodização da análise, definindo um recorte temporal, bem como o recorte espacial de estudo, de maneira a clarificar o trabalho interpretativo. Ao fazer o recorte cronológico-espacial, obteremos o *lugar* como *localização* em um determinado momento do processo histórico (Idem, *ibidem*, p. 2):

Cada localização é, pois, um momento do imenso movimento do mundo, apreendido em um ponto geográfico, um lugar. Por isso mesmo, cada lugar está sempre mudando de significação, graças ao movimento social: a cada instante as frações da sociedade que lhe cabem não são as mesmas.

Não confundir *localização* e *lugar*. O lugar pode ser o mesmo, as localizações mudam. E lugar é o objeto ou conjunto de objetos. A localização é um feixe de forças sociais exercendo num lugar.

Contendo e estando contido na economia, cada lugar exerce uma função no processo produtivo, sendo, portanto, parte da análise a interpretação da função do lugar enquanto parte da totalidade. Segundo Santos (1997):

Cada lugar, ademais, tem, a cada momento, um papel no processo produtivo. Este, como se sabe, é formado pela produção propriamente dita, circulação,

distribuição e consumo. (...) Como os circuitos produtivos se dão, no espaço, de forma desagregada, embora não desarticulada, a importância que cada um daqueles processos tem, a cada momento histórico e para cada caso particular, ajuda a compreender a organização do espaço. (Idem, ibidem, p. 3)

Todavia, não se trata de se ater a uma análise meramente funcionalista. Também por questões de método, Santos (Idem) analisa a organização do espaço por três conceitos gerais, utilizados em outros estudos sociais: à forma e à função, adiciona-se, ainda, a estrutura. Apenas um estudo que releva estas três categorias analíticas consegue associar em sua crítica as partes ao todo, e vice-versa. Por exemplo: o estudo de um fenômeno que examina apenas a sua forma, é mero descriçionismo, empirismo, positivismo. Já um estudo que considera somente a estrutura, ignora a influência das formas dadas. Mais precisamente, nenhuma destas categorias existe separadamente, e somente uma análise que combine as três consegue alcançar o movimento da totalidade. O todo não é a soma das partes, ou muito menos é imóvel e determinista. A totalidade é o movimento dialético entre estrutura, forma e função. Por fim, cingindo as três categorias de análise há, ainda, a noção de tempo e continuidade, que se desenvolvem em direção a algum resultado, esta é a noção de *processo*:

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

Este estudo pretende alcançar as três categorias, forma, função e estrutura, e suas relações dentro de um processo, baseando-se no método da economia política de Marx e na aplicação espacial deste à luz de Lefebvre, Gottdiener, Harvey e Santos. Para a análise espacial, será considerada, especialmente, a perspectiva lefebvriana do espaço como *força produtiva* da sociedade, conceito a ser desenvolvido, posteriormente, na continuidade do referencial teórico.

1.2 A RELAÇÃO CAPITAL X ESTADO

O Estado moderno é fruto de seu próprio tempo e das contradições das relações socioeconômicas de seu tempo. Diferente de suas formas históricas pré-capitalistas, ainda que tenha evoluído destas, o Estado capitalista moderno exsurge como um terceiro na relação entre capital e força de trabalho, não sendo uma entidade neutra mediadora, nem exclusivamente ao serviço imediato do poder econômico. Como o próprio capitalismo, o Estado é contraditório, se formando e transformando de acordo com os picos e quedas da luta de classes e do conflito de interesses entre estas. Deste conflito de interesses vem a necessidade da regulação, e o Estado é o instrumento que dá resposta a esta necessidade; sem a regulação, o domínio do capital sobre o trabalho seria o domínio direto, da escravidão, como em modelos societários anteriores (MASCARO, 2013). No entanto, colocando as opostas classes, as classes capitalistas e as classes produtoras, sob a igualdade jurídica da democracia burguesa, dissolve-se, em aparência, esta oposição com o auxílio da ideologia, facilitando as relações de exploração:

“Daí a dificuldade em se aperceber, à primeira vista, a conexão entre capitalismo e Estado, na medida em que, sendo um aparato terceiro em relação à exploração, o Estado não é nenhum burguês em específico nem está em sua função imediata. A sua separação em face de todas as classes e indivíduos constitui chave da possibilidade da própria reprodução do capital: o aparato estatal é a garantia da mercadoria, da propriedade privada e dos vínculos jurídicos de exploração que jungem o capital e o trabalho”. (Idem, p. 18)

Ainda que sob a aparente igualdade de poder político do sufrágio universal e da constituição, o Estado burguês age menos como um garantidor desta igualdade do que um controlador e mantenedor do modo de produção capitalista. A separação da relação direta entre produtores e meios de produção por uma estância apartada garante a perpetuidade desta oposição através da regulação estatal. Somente através do Estado é assegurado o processo permanente de troca das mercadorias e da exploração da força de trabalho assalariada, a qual, nos picos das lutas de classes, assimila esta oposição, se rebela e só pode ser contida, novamente, através do aparato estatal - seja pela negociação de reformas que mantêm o controle e a continuidade desta relação, ou, em casos insustentáveis, por

meio da repressão pela força. Mesmo assim, a organização da classe trabalhadora na luta de classes pode conquistar espaços de controle e ferramentas jurídicas dentro do Estado burguês a seu favor:

O Estado que se origina da necessidade de manter os antagonismos de classe sob controle, mas que também se origina no meio da luta entre as classes, é, normalmente, o Estado da classe economicamente dirigente, que, por seus recursos, torna-se também a classe politicamente dirigente, e, assim, obtém novos meios de controlar e explorar as classes oprimidas. O Estado antigo era, antes de mais nada, o Estado dos senhores de escravos para controlar os escravos, assim como o Estado feudal era o órgão da nobreza para oprimir os servos camponeses, e o Estado representativo moderno é o instrumento para explorar a mão de obra assalariada pelo capital. No entanto, ocorrem períodos excepcionais – quando as classes antagônicas quase igualam as forças – em que o poder do Estado, como aparente mediador, adquire, naquele momento, certa independência em relação a ambas as classes. (ENGELS apud HARVEY, 2006, p. 79).

No entanto, nesta conquista de espaço pelas classes oprimidas pode estar seu sucesso revolucionário ou declínio, visto que a tomada de meios institucionais pode se dobrar em outro mecanismo de comando da exploração, a depender da resistência ou cooptação de sua organização. Através desta possibilidade de conquista do Estado por uma classe ou outra, ou, pelo menos, da possibilidade de ser *independente* em relação a ambas, o Estado, também enquanto mecanismo assimilador reivindicações sociais – sob a atraente aparência de solucionador dessas reivindicações –, exitosamente expande seus tentáculos das macros às microestruturas institucionais, guiando e limitando seus diversos desdobramentos até as menores escalas, das escalas nacionais às municipais, e das estruturas estatais às paraestatais, como os movimentos sociais, as entidades de classe e as organizações não governamentais, que buscam nele a solução para seus problemas. Isto é, as estruturas de controle do capital alcançam inclusive os grupos sociais e as ideias resistentes ao próprio capital:

As instituições estatais se desdobram em poderes e em órgãos de governo e administração, civis e militares, mas as instituições políticas não se esgotam aí. Organismos e entidades não diretamente estatais,

como partidos políticos, organizações não governamentais, grupos de pressão, associações, sindicatos, entidades de classe, ou mesmo determinados arcabouços culturais, símbolos, ritos e práticas, estando intimamente ligados à vida política, podem ser denominados por instituições políticas, ainda que não imediata ou formalmente estatais. Trata-se, em alguns casos, de um relativo apartamento – podendo se considerar tais instituições políticas mais como sociais do que propriamente estatais – mas, em muitas ocasiões, tais instituições encontram-se em estreita dependência estatal. Muitas vezes, o reconhecimento e a própria existência de tais instituições dependem expressamente de sua formalização jurídico-estatal. (MASCARO, 2013, p. 36 e 37)

O Estado é, portanto, o maior mecanismo de controle das classes produtoras sob a classe capitalista e a ordem do capital, pois tem o poder de alcançar as formas de organização social e as vivências dos indivíduos em suas condições mais nucleares. Através de sua atuação indispensável, percebemos como o sistema do capital não é autossuficiente. Na Idade Média, por exemplo, o sistema socioeconômico permitia um certo grau de autossuficiência nas relações de produção da época, desde as tribos primitivas, até os feudos e as economias domésticas escravistas, pois estas relações (incluindo as econômicas) se restringiam a territórios limitados. No entanto, com a evolução do mercantilismo e a indomabilidade do dinheiro, que diferentemente da terra do senhor feudal não pode ter um proprietário permanente, as relações econômicas se tornaram incontroláveis e a expansão dos mercados às instâncias globais inevitáveis, impedindo a conservação desta autossuficiência. O capital expandido depende não somente da produção, mas do elo entre produção e consumo, dado pela circulação; assim, submeteu o território e a todas as sociedades que cruzaram seu caminho, e absorveu, por tabela, as estruturas de controle destas sociedades, tornando-as homogêneas e interconectadas sob e a serviço destas relações, e formando historicamente, num processo contraditório, o Estado moderno como o conhecemos hoje:

“Mencionemos aqui de passagem apenas que o Estado moderno imensamente poderoso – e igualmente totalizador – se ergue sobre a base deste metabolismo socioeconômico que a tudo engole, e o *complementa* de forma indispensável (e não apenas

servindo-o) em alguns aspectos essenciais. (...) para poder funcionar como um modo totalizador de controle sociometabólico, o sistema do capital deve ter sua estrutura de comando historicamente singular e adequada para suas importantes funções. Consequentemente, no interesse da realização dos objetivos metabólicos fundamentais adotados, a sociedade toda deve se sujeitar – em todas as suas funções produtivas e distributivas – às exigências mais íntimas do modo de controle do capital (...). (MÉSZÁROS, 2002, p. 98 e 99)

Ou seja, não há mais delimitações territoriais para a atuação do metabolismo socioeconômico, dificultando as resoluções de problemas em pequenas escalas, pois estas servem às grandes, que servem à estrutura da sociedade. Não só as relações socioeconômicas das diversas escalas territoriais devem obedecer à ordem estrutural – para qual, em constante movimento, reorganizam-se, renovam-se e refazem-se –, mas o Estado, também homogeneizado e interconectado em sua própria hierarquia (estatal e paraestatal), isto é, *ampliado* por esta ordem, tornou-se a poderosa ferramenta que junte estas relações.

“(...) justamente porque espreado, o Estado ampliado é a causa da permanência de relações diversas, contraditórias, conflituosas e em crise, cuja dinâmica de reiterado rearranjo e refazimento somente alimenta a constância da forma pela qual se instituem e a qual se prestam: a forma-mercadoria.” (MASCARO, 2013, p. 72)

A administração desta *não-autossuficiência* demonstra o sucesso das estruturas de controle do capital, que, além de dispor do papel do Estado, se apoiou sob a divisão social do trabalho e contou com o reforço extra da ideologia. Através da necessária oposição entre produção e controle da produção, e entre as classes proprietárias e as classes produtoras – dentro da qual a subdivisão entre produção e controle do trabalho também é antagonizada por uma série de fragmentações hierárquicas funcionais, técnicas e tecnológicas, por meio da qual a classe produtora é oprimida por uma classe gerencial dentro do próprio proletariado, gerando, nas palavras de Mézszáros (2002, p. 99), contradições “explosivas” –, o capital pôde permear as relações políticas e de trabalho até suas instâncias mais infinitesimais:

Sob um dos principais aspectos, esse processo de sujeição assume a forma da divisão da sociedade *em classes sociais* abrangentes mas irreconciliavelmente opostas entre si em bases objetivas e, sob o outro dos aspectos principais, a forma da instituição do *controle político* total. (...) Esta imposição da divisão social hierárquica do trabalho como a força cimentadora mais problemática – em última análise, realmente explosiva – da sociedade é uma necessidade inevitável. Ela vem da condição insuperável, sob o domínio do capital, de que a sociedade deva se estruturar de maneira antagônica e específica, já que as funções de *produção* e *controle* do processo de trabalho devem estar radicalmente separadas uma da outra e atribuídas a diferentes classes de indivíduos. (Idem)

A contribuição da ideologia como reforço deste metabolismo socioeconômico se guiou pelo fato das relações de servidão não estarem mais associadas a uma *persona*, como acontecia nos regimes escravocratas anteriores, mas à inevitabilidade imposta às classes produtoras de terem de vender sua força de trabalho que não é, aparentemente, mais propriedade de nenhum senhor em específico. Sob aparência, o escravo era agora livre para “escolher” vender sua força de trabalho, condição enuviada pela atmosfera dos ideais de igualdade e liberdade das revoluções burguesas que viriam a explodir posteriormente por todo o globo. Dentro dos limites do próprio sistema do capital que abria espaços atípicos para exceções as suas regras e a sua ordem, isto é, o indivíduo que não mais nasceria e morreria escravo, poderia contar com a possibilidade - ainda que remota, porém necessária para sustentar a ideologia sob critérios meritocráticos - de crescer nesta hierarquia do proletariado e até mesmo se tornar um burguês, encontravam-se frestas para a difusão destas ideias. É a maquiagem da escravidão assalariada da força de trabalho, cuja “escravização ao capital se dissimula apenas com a mudança dos capitalistas a que se vende” (MARX, 2009, p. 716). Deste modo, o aparato ideológico transforma exceções em regras e se estabelece como uma instância paralela de poder, ao ser, para além do controle da força de trabalho e da produção, o controle da subjetividade das relações sob a ordem do capital, lubrificando as engrenagens do processo de extração máxima e ininterrupta de excedentes e de expropriação do valor do trabalho das classes produtoras.

1.2.1 O Processo de acumulação

A extração máxima de trabalho excedente, “*raison d’être*” do capital (MÉSZÁROS, 2002, p. 99), é o propósito do capital na medida em que este só existe através do trabalho acumulado, e que não há produção sem trabalho acumulado, pois, “entre outras coisas, o capital é, também, um instrumento de produção, é também trabalho passado, objetivado” (MARX, 2003, p. 228). Portanto, o processo de acumulação, inexorável ao sistema capitalista e a sua perpetuação, exige também a implacável subordinação do valor de uso pelo valor de troca; ou seja, toda produção humana necessita se tornar mercadoria, inclusive a própria força de trabalho, a fim de se garantir sempre novos espaços de expansão e reprodução do capital.

“Orientado para a expansão e movido pela acumulação” (MÉSZÁROS, 2002, p. 100), o capital é uma relação que tem impedido exitosamente o seu controle de forma durável e radical, visto que se torna irresistível enquanto conseguir acumular trabalho excedente. Para o capitalista, por exemplo, a acumulação se torna irresistível uma vez que, ao acumular, ele garante o capital para reinvestimentos e a continuidade do ciclo; sem a acumulação, o simples desfrute desta extração de excedentes impediria esta continuidade. O capitalista que desfruta do valor expropriado, às vezes até mesmo por uma motivação moral, como o aumento do salário dos trabalhadores – isto é, a diminuição da quantidade de trabalho não pago por este ao trabalhador (MARX, 2009, p. 722) –, em vez de utilizar de todos os artifícios para acumulá-lo, seja através do investimento de uma parte do excedente produzido em meios de produção: numa força de trabalho maior ou menor (mais qualificada), no aumento da produtividade através do conhecimento técnico e inovação tecnológica, ou na concentração de capital fixo na indústria e no território, etc., estará prejudicado na desigual correlação de forças com o capitalista acumulador, ao competir com este no mercado. Sem a acumulação, a competitividade e a manutenção do sistema é solapada. Sendo assim, o capitalista só se mantém capitalista enquanto for a personificação do capital, o que acarreta em assumir a lógica coercitiva do capital para si, acumulando:

O capitalista é respeitável apenas quando personifica o capital. Nessa função, partilha com o entesourador a paixão da riqueza pela riqueza. Mas o que neste é mania individual, é naquele uma resultante do mecanismo social. O capitalista é apenas uma das forças propulsoras desse mecanismo. Além disso, o desenvolvimento da produção capitalista torna

necessária a elevação contínua do capital empregado num empreendimento industrial, e a concorrência impõe a cada capitalista as leis imanentes do modo capitalista de produção como leis coercitivas externas. Compele-o a expandir continuamente seu capital, para conservá-lo, e só pode expandi-lo por meio da acumulação progressiva. (MARX, 2009, p. 690).

Estas leis coercitivas globalizadas incidem, invariavelmente, sobre o território, visto que a organização espacial e a expansão geográfica se tornaram elementos fundamentais ao processo de acumulação no capitalismo globalizado, seja para a extensão do processo de produção, com a facilitação da distribuição e da circulação (troca), ou pela busca de novos mercados e consumidores. Segundo Marx (2011), a mercadoria só se torna mercadoria ao vencer o momento espacial – o levar o produto ao mercado, com a exceção de quando o local de produção é o próprio mercado –; isto é, a mercadoria depende também da circulação (troca) para a realização de si mesma. Consequentemente, a dinâmica da acumulação depende da condição espacial, visto que esta condição é um momento do próprio processo de produção:

Considerada do ponto de vista econômico, a condição espacial, o levar o produto ao mercado, faz parte do próprio processo de produção. O produto só é efetivamente produto quando está no mercado. O movimento pelo qual chega lá ainda faz parte dos seus custos de fabricação. Ele não constitui um momento necessário da circulação, considerada como processo particular do valor, pois um produto pode ser comprado e mesmo consumido no seu local de produção. Todavia, esse momento espacial é importante, na medida em que a extensão do mercado, a possibilidade de troca do produto, está relacionada com ele. (Idem, p. 440).

1.2.2 O Processo de acumulação no território

Segundo Marx (2011, p. 332), é do próprio conceito do capital a tendência ao *mercado mundial*, onde “cada limite aparece como barreira a ser superada”. Portanto, é cada vez mais inevitável o vínculo entre produção e consumo dado pela circulação (troca) e pela distribuição.

Devido a esta inevitabilidade, a circulação também foi capaz de contribuir na geração de mais-valia, pois a mercadoria não tem valor nenhum ao proprietário se não sair da fábrica e, para tal, ela precisa ser trocada, *trocar de mãos*: “essa mudança de mãos constitui sua troca, e sua troca as relaciona umas com as outras como valores e realiza-as como valores” (MARX, 2008, p. 110). Ademais, neste momento espacial da produção de mercadorias, proporcionado pela circulação/troca, geram-se nichos de mercado, por exemplo, no âmbito dos transportes e das comunicações, que precisam ser cada vez mais rápidos e eficientes para garantir sua competitividade e a redução de custos com o deslocamento de matérias-primas, de produtos acabados e da própria força de trabalho, uma vez que “a redução nos custos de realização e circulação ajuda a criar espaço novo para a acumulação de capital” (HARVEY, 2006, p. 48); isto é, enquanto parte do próprio processo de produção, a indústria de transportes e os mercados da logística e das comunicações, alguns dos representantes da extensão da produção na esfera da circulação e da distribuição, também criam valor e geram mais valia, e o mais importante: colaboram, em associação à instituição da propriedade privada, para que o processo produtivo seja intrinsecamente territorial. Por conseguinte, as condições físicas por onde o processo de produção e sua extensão são dadas, e onde a tendência ininterrupta à expansão do capital sempre demanda conquistar e/ou renovar, precisam ser vencidas enquanto se apresentarem como barreiras à acumulação e à transformação de valores de uso em valores de troca:

Quanto mais a produção se baseia no valor de troca e, em consequência, na troca, tanto mais importantes se tornam para ela as condições físicas da troca. É da natureza do capital mover-se para além de todas as barreiras espaciais. A criação das condições físicas da troca – de meios de comunicação e transporte – devém uma necessidade para o capital em uma dimensão totalmente diferente – a anulação do espaço pelo tempo. (MARX, 2011, p. 432)

Sendo assim, as dinâmicas de circulação, distribuição, assentamento, transporte e comunicações, dadas sobre o espaço, necessitam favorecer o processo de acumulação e a sua continuidade, e o próprio território é submetido à condição de valor de troca. Em função do caráter acumulador do capital, gera-se a tendência à aglomeração e à concentração espacial de valores em lugares já trabalhados, pois, como já visto, capital é trabalho

acumulado e necessita de trabalho acumulado passado para se expandir; conseqüentemente, os espaços já trabalhados, ou seja, dotados de valor, são favorecidos uma vez que funcionam como instrumentos de produção que garantem uma maior produtividade e favorecem as relações de produção e os fins da acumulação. Esta lógica forma espaços desiguais entre si, os quais, no movimento da totalidade, exercem funções específicas e cuja própria desigualdade serve ao mecanismo socioeconômico e a sua necessidade de opor as classes sociais, através da divisão social do trabalho, ao corroborar opondo os espaços. Deste modo, se dá a divisão *espacial* do trabalho, que é reflexo desta necessidade:

A nova estrutura da acumulação tem um efeito certo sobre a organização do espaço, visto que ela agrava as disparidades tecnológicas e organizacionais entre lugares e acelera o processo de concentração econômica e geográfica. Todo esforço no sentido de descentralizar tem como resultado uma concentração, (...) porquanto a organização do espaço não é indiferente à “qualidade” do capital instalado nos diferentes pontos do espaço. Uma vez que a acumulação de capital depende da rapidez de sua circulação, os meios de produção tendem a acumular-se mais nos lugares de produção, junto aos instrumentos de trabalho fixos. (SANTOS, 2007, p. 23)

Portanto,

“É por isso que a sociedade não se distribui uniformemente no espaço: essa distribuição não é obra do acaso. Ela é o resultado de uma seletividade histórica e geográfica que é sinônimo de *necessidade*”. (Idem, Ibidem, p.61)

Todavia, esta tendência constante de acumular capital em determinados lugares encontra seus limites de saturação, fazendo com que o capital necessite sempre atingir novos espaços e construa novos centros de acumulação – acarretando, muitas vezes, na deterioração dos centros antigos (MARX apud HARVEY, 2006, p. 51). Esta necessidade expansiva e sedenta por novos espaços, mercados, matérias-primas e força de trabalho, universaliza a lógica deste mecanismo socioeconômico, porém de forma antagônica. No âmbito da distribuição, a produção trabalha o espaço discriminadamente, ao distribuir no território, conforme as leis sociais, os valores produzidos socialmente; isto é, repartindo-os de modo desigual. A

ordem capitalista, portanto, atinge os espaços conforme suas particularidades e seus papéis na cadeia produtiva, com reflexos mais ou menos proveitosos, ou mais ou menos agravantes, às suas realidades e relações. Os efeitos advindos da desigualdade endossada pela divisão espacial do trabalho são, portanto, inerentemente contraditórios e conflituosos, suscitando a ação das estruturas de controle do capital, a fim deste manter sua dinâmica ileisa. Assim, a extensão do processo produtivo dada pela circulação e pela distribuição fez com que o território e o domínio do território se tornassem, mais do que nunca, fundamentais, e, novamente, o Estado emerge como assimilador de contradições, através da regulação e do controle destes efeitos adversos do metabolismo socioeconômico.

1.2.3 Estado e território

A relação entre capital e Estado é dada através da inserção da esfera econômica na esfera política, e articulada, principalmente, pelos mecanismos políticos e jurídicos da *regulação* estatal. A fim de asseverar a livre produção, circulação e distribuição de mercadorias no espaço, cujo dinamismo transforma o próprio espaço num meio de produção e numa mercadoria – entranhado de valor de troca e de interesses conflitantes entre quem o utiliza e produz, e quem o possui e domina –, o sistema socioeconômico, guiado pelo desígnio acumulativo do capital e pelo regime da propriedade privada, também suscita o papel regulador do Estado sobre o território e seus antagonismos.

O Estado *ampliado* (MASCARO, 2013), através de seu poder regulador, é a única estrutura totalizadora que se equipara ao poder também totalizador do capital. Assim, atua sobre o território ao arranjá-lo de forma que este desempenhe, uno, a lógica capitalista desde as escalas globais, até às nacionais, estaduais e locais. Os arranjos espaciais, por conseguinte, tendem a assumir as necessidades da estrutura e superestrutura da sociedade em um determinado momento e, no capitalismo monopolista contemporâneo, adquiriu a forma da *urbanização corporativa* (SANTOS, 2009). Portanto, as atuais formas urbanas não são somente o reflexo de um jogo de mercado, mas também das escolhas premeditadas do Estado na esfera da *distribuição*. O Estado exerce o poder quase monopólico do planejamento e do controle dos maiores investimentos (os públicos) no espaço, reunindo “todas essas decisões em uma rede de regulamentos e de justificações que apenas ele pode entender”:

“O papel do Estado é decisivo. Há, de um lado, premeditada escolha das infraestruturas a instalar e de

sua localização, com a criação de equipamentos do interesse específico de certas atividades. De outro lado, tomam-se disposições para facilitar o intercâmbio internacional e interno, mediante incentivos tanto genéricos como particulares a cada caso, que vão desde as tarifas de favor nos Correios e Telecomunicações, ao estabelecimento de linhas de crédito.” (Idem, p. 118)

Por isso, quando falamos de cidade, não falamos de uma conformação isolada, mas de um subsistema dentro de um sistema, que obriga-se a estar em movimento em favor da totalidade para existir. O Estado é a estrutura que costura a cidade nesta rede de ligações entre sistemas, regulando-a em associação às estruturas estatais superiores (estaduais e da nação), e garantindo o funcionamento do espaço total. Portanto, as cidades exercem funções das mais primordiais e hegemônicas até as acessórias; por vezes, algumas cidades, por sua insignificância no funcionamento do todo, necessitam buscar uma função para si que interaja com esse todo, para sua própria sobrevivência. Em suma, toda esta rede de ligações de sistemas está a serviço das atividades econômicas centrais, fazendo com que a formação das metrópoles, das cidades grandes, das cidades médias e até das pequenas cidades, não sejam espontâneas. Tratam-se de escolhas da esfera distributiva da produção, feitas através de projetos e programas do poder político do Estado em associação ao poder econômico hegemônico privado, findando por determinar a distribuição de valores sobre o território. A “anarquia” da cidade capitalista obedece, então, a uma ordem.

As cidades são, de um lado, os elos de uma cooperação e de uma regulação que se devem dar em escala nacional, a serviço das atividades com dimensão nacional, isto é, as grandes empresas e o Estado. Por isso devem ser localmente equipadas para o exercício dessa vocação “nacional” (...). As respectivas tarefas são consideradas prioritárias e as aglomerações urbanas são preparadas para realizá-las a contento. As demais tarefas, consideradas menos relevantes, agregam-se, por necessidade funcional, mas de forma subordinada, às tarefas hegemônicas. A cidade se define segundo as modalidades dessas combinações dependentes do grau de desenvolvimento regional e da amplitude da

respectiva divisão territorial do trabalho. (Idem, *Ibidem*, p. 119 e 120)

Deste modo,

Essas atividades *centrais* se dispõem em rede e sistema, interessando à totalidade dos núcleos urbanos, não importa onde estejam localizados. É nesse sentido que podemos falar de uma *urbanização corporativa*. (Idem)

Em função da disposição das atividades centrais em uma rede de sistemas, as cidades obedecem a uma cadeia de interesses econômicos relacionados, direta ou indiretamente, a essas atividades. Tomando como raiz a relação entre Estado e capital, que não se trata de uma mera relação servil do poder político ao econômico, mas de uma relação simbiótica, na qual Estado moderno e capital necessitam um do outro para existir (MÉSZÁROS, 2002), a inserção econômica na esfera política tem seu exemplo mais claro no financiamento privado de campanha. A formação de grupos econômicos (maiores ou menores), os ditos *lobbies*, são uma das formas de organização política que o poder econômico encontra para manter a reprodução continuada de capital, através de investimentos em campanhas e mandatos políticos favoráveis – e, por sua vez, a fim de se conservarem no poder, estes mandatos políticos necessitam do contínuo financiamento privado. Em maioria, estes interesses privados respondem às atividades econômicas centrais e monopólicas, porém, por vezes, sob anseios econômicos opostos – uma das muitas contradições do capitalismo –, grupos econômicos digladiam-se entre si pela conquista do Estado e dos recursos públicos, investindo em linhas políticas partidárias diferenciadas para a consecução dos seus próprios objetivos.

No poder legislativo, os *lobbies* representados pelos parlamentares atuam na criação de ferramentas regulatórias que permitam a consecução destes objetivos. Algumas ferramentas regulatórias estatais são destinadas efetivamente ao espaço, como os códigos ambientais, os programas habitacionais, as leis urbanísticas, os planos diretores, os códigos de obras, os zoneamentos, etc.; todos estes são importantes instrumentos de transformação espacial e, por tal, são frequentemente disputados e explorados, especialmente, pelo capital imobiliário. Este aparato legal é instituído pelo poder público desde as escalas federais, às estaduais e municipais, numa estrutura de regulação escalonada que junte o território como um todo. O poder privado, por sua vez, força esta legalidade a ser constantemente atualizada, refeita, e até mesmo infringida, ao pressionar o

poder público a ceder sempre mais em seu favor. A própria legalidade é uma das formas do Estado bancar a viabilidade dos empreendimentos privados e, com a proteção da ideologia – por qual se justifica o direcionamento de recursos públicos maciços em favor das grandes empresas, promovidas como as únicas garantidoras do crescimento econômico e do progresso social, por serem “geradoras de empregos” e riqueza –, legitimam-se as destinações desiguais de recursos públicos e sua acumulação por interesses privados. No Brasil,

A ideologia desenvolvimentista dos anos 1950 e a posterior ideologia do crescimento e do Brasil potência justificavam e legitimavam a orientação do gasto público em benefício das grandes empresas, (...) As administrações locais viam reduzidos os seus recursos próprios e, ainda por cima, perdiam o poder de decisão sobre os recursos que lhes eram alocados. O essencial dos meios com que contavam era (e ainda é) destinado aos gastos com a economia, e a própria indigência dos cofres municipais aconselhava a atração de atividades capazes de pagar impostos e, desse modo, ampliar as receitas locais. Esse raciocínio também conduziu a dar prioridade aos investimentos em capital geral do interesse de umas poucas empresas, em lugar de canalizar os dinheiros obtidos para dar resposta aos reclamos sociais. (SANTOS, 2009, p. 113)

Este processo de acumulação progressiva tem como expressão espacial a distribuição concentrada de infraestrutura, equipamentos e serviços em algumas áreas, geralmente as centrais, onde as relações econômicas são mais dinâmicas – estejam estas áreas centrais num plano territorial, representadas pelas metrópoles, ou nos planos locais, representadas pelos centros e áreas ricas das cidades. Nos níveis mais locais, esta concentração de investimentos privilegia áreas da cidade em detrimento de outras, e os imóveis nestas áreas privilegiadas, por serem melhor abastecidos, tornam-se valorizados e têm seus preços elevados, alimentando processos especulativos e permitindo que somente grupos econômicos hegemônicos e os mais ricos possam fazer uso pleno destes espaços. Esta lógica será melhor abordada ao estudarmos, a seguir, a mercadoria imobiliária e o seu papel no metabolismo socioeconômico.

1.3 A MERCADORIA IMOBILIÁRIA

Após esclarecer a relação entre Estado e Capital no capitalismo, é preciso compreender as especificidades da mercadoria imobiliária, que diverge de todas as outras mercadorias.

Em *Contribuição à Crítica da Economia Política*, Marx (2003) inicia sua explanação sobre o capital abordando o conceito de mercadoria. Já em seu primeiro parágrafo, expõe que a riqueza da burguesia nos aparece, a primeiro momento, na acumulação de mercadorias, sendo a mercadoria a forma elementar da riqueza. Porém, adianta-nos que, ainda que seja a forma *elementar* da riqueza, a mercadoria não é um conceito singular, possuindo uma dupla face: a do valor de uso e a do valor de troca (Idem, p. 11). A dialética desta dupla face da mercadoria gera contradições, uma vez que, com a propriedade privada dos meios de produção, a produção social de mercadorias não está ao serviço do abastecimento das necessidades humanas, mas sim da extração de mais-valia. Esta contradição é, sobretudo, eminentemente capitalista, pois “o valor, por exemplo, não é uma categoria universal, mas algo exclusivo do capitalismo, um produto da era burguesa” (HARVEY, 2013, p. 113), e o conflito entre valor de uso e valor de troca representa a máxima dicotomia do sistema do capital: a oposição entre a produção social de riquezas e a propriedade privada dos meios de produção.

O valor de uso representa o suprimento de uma necessidade humana e/ou social por um determinado objeto. Posteriormente, com a possibilidade de permuta de valores de uso e sua inserção em relações econômicas, se tornará valor de troca:

"Os valores de uso são, de modo imediato, meios de subsistência. Mas, por seu lado, estes meios de existência são eles próprios produtos da vida social, o resultado de um dispêndio de força vital humana, são *trabalho materializado*." (MARX, 2003, p. 13)

O trabalho materializado possui valor, que depende do tempo de trabalho exigido para produzi-lo. Este tempo de trabalho, concentrado no valor de uso das mercadorias produzidas, representa a medida de grandeza de valor das mercadorias enquanto valores de troca, em determinadas condições gerais de produção. As mercadorias podem ser trocadas enquanto unidades equivalentes entre si, ou pela sua equivalência universal: o dinheiro.

O que encontramos por trás do valor de troca é o conceito unitário de valor, definido como tempo de trabalho socialmente necessário (...). O valor interioriza uma dualidade entre trabalho concreto e abstrato, que se unem num ato de troca por meio do qual o valor é expresso na dualidade das formas relativa e equivalente de valor. Isso engendra uma mercadoria-dinheiro como representante da universalidade do valor, porém disfarça o significado interno deste como relação social, produzindo assim o fetichismo das mercadorias, entendido como relações materiais entre pessoas e relações sociais entre coisas. No mercado, as pessoas se relacionam entre si não como pessoas, mas como compradores e vendedores de coisas. (HARVEY, 2013, p. 112)

No entanto, o valor não está unicamente ligado à produção fabril da mercadoria; no valor de uma mercadoria estão incluídos os custos, inclusive do tempo de trabalho, exteriores à produção fabril, porém inerentes a ela. A produção é um processo marcado por diferentes momentos. Segundo Marx (2003, p. 246), são momentos da produção: a produção, a distribuição, a troca (circulação), e o consumo, e só através deste ciclo completo é possível gerar capital para iniciar o ciclo novamente, *ad eternum*. É preciso antecipar, porém, que o valor não necessariamente é equivalente ao preço da mercadoria. O preço da mercadoria, para além do seu valor, é regulado por oscilações de oferta e demanda do mercado e, inclusive, por dinâmicas especulativas.

1.3.1 Introdução à análise da mercadoria imobiliária

Também no desenvolvimento do espaço urbano é refletido o conflito entre valores de uso e valores de troca do sistema capitalista: a cidade valor de uso, um espaço de vivências, de heranças construídas pelo trabalho, de suporte da produção e da reprodução humanas; e a cidade valor de troca, estruturada *pela* e *para* a produção, a distribuição, a circulação (trocas), o consumo de mercadorias e a extração de mais-valia. No capitalismo, o valor de troca é dominante, e a urbanização assume um caráter corporativo oposto às necessidades sociais da vida na cidade. O espaço estruturado pelo valor de troca se torna valor de troca:

A principal contradição espacial da sociedade é a confrontação entre espaço abstrato, ou a

exteriorização de práticas econômicas e políticas que se originam com a classe capitalista e com o Estado, e espaço social, ou o espaço de valores de uso produzidos pela complexa interação de todas as classes na vivência diária. (GOTTDIENER, 1993, p. 131)

A mercadoria não é apenas o objeto produzido a ser imediatamente consumido pelo indivíduo. A produção cria também meios de produção e capital fixo. Subjugada pelo valor de troca, a terra, para alguns teóricos, pode ser considerada um meio de produção, e não só para fins de agricultura, mas por sua capacidade de incorporar capital fixo – o capital acumulado num espaço físico desenvolvido, representado por edificações, equipamentos, etc., produzidos através do trabalho humano, ao mesmo tempo em que fazem parte do processo de produção. Todavia, é preciso compreender a formação da mercadoria imobiliária. A terra, ainda que passível de compra e venda e da instituição de seu próprio mercado, não nos aparece como a mercadoria comum, e necessita de uma análise exclusiva às suas especificidades, pois:

(...)o espaço é produzido como nenhuma outra mercadoria. Tem ao mesmo tempo uma realidade material e uma propriedade formal que o capacita a encerrar a realidade material de outras mercadorias e suas relações sociais. Exatamente como outras mercadorias, ele representa ao mesmo tempo um objeto material e um processo que envolve relações sociais. Ao contrário de outras mercadorias, ele recria continuamente relações sociais ou ajuda a produzi-las; (...) É, portanto, ao mesmo tempo objeto material ou produto, o meio de relações sociais, e o reproduzidor de objetos materiais e relações sociais. (Idem, ibidem, p. 133)

Há duas maneiras de analisar a mercadoria imobiliária: através da *renda da terra* e do *valor da terra*. A renda da terra não considera, a primeiro momento, o valor do espaço, mas sim a capacidade deste gerar renda simplesmente através de sua posse (propriedade). Em complementação, o valor da terra considera os bens imóveis incorporados a ela como bens produzidos pelo trabalho e dotado de valor. Tentaremos, portanto, analisar brevemente ambas as concepções para posteriormente considerá-las no objeto de estudo.

1.3.2 A renda da terra

Marx (2008) analisa a renda da terra em suas diferentes formas, mas antecipa uma característica comum a todas elas: a apropriação da renda da terra é a forma econômica de realização da propriedade privada da terra. Isto é, parte da mais-valia gerada no processo de produção é apropriada pelo proprietário fundiário através da renda, tendo este tomado parte ou não no ciclo de produção de riquezas; na verdade, na valorização da propriedade fundiária há o paradoxo da maior parte deste sobrelucro não necessariamente resultar de investimentos do proprietário ou do possuidor, mas do acúmulo de trabalho social dispendido coletivamente no entorno desenvolvido. E a tendência é que quase sempre se aumente este sobrelucro transformado em renda, pois, para além da especulação, “o nível da renda fundiária (e com ela o valor da terra) aumenta no curso do desenvolvimento social; é resultado da totalidade do trabalho social” (Idem, p. 848). Esta possibilidade advém da condição inexorável da terra como base para todas as atividades humanas, e da associação desta condição ao estatuto da propriedade privada, o qual supõe que:

“(…) certas pessoas têm o monopólio de dispor de determinadas porções do globo terrestre como esferas privativas de sua vontade particular, com a exclusão de todas as demais vontades. Isto posto, trata-se de esclarecer o valor econômico, isto é, a valorização desse monopólio na base da produção capitalista.” (Idem, ibidem, p. 825)

A valorização deste monopólio não trata somente do simples aumento de sua renda, e disto trataremos na seção seguinte, que abrange o valor da terra. Antes, porém, é preciso apresentar brevemente as diferentes formas de renda da terra, e qual delas mais se aproxima ao objeto de estudo.

Marx categorizou em três conceitos as formas de renda, de acordo com suas peculiaridades e esferas de atuação, estes são: a *renda absoluta*, a *renda diferencial* e a *renda de monopólio*. Enquanto a renda absoluta se atém à propriedade e à produção agrícolas ou à extração de recursos naturais, sendo resultante da capacidade monopolista de comandar o preço das mercadorias de modo independente dos ditames do mercado, pois estes recursos, essenciais à produção e exclusivos à determinada área, são em si os próprios produtos (GOTTDIENER, 1993, p. 176); a renda diferencial é aplicável tanto ao espaço rural/natural quanto ao urbano. Para explicar a renda diferencial, Marx (2008) fragmentou-a em dois grupos: *renda*

diferencial I e renda diferencial II. A renda diferencial I, resumidamente, é aquela proporcionada por uma produtividade especial de determinada porção espacial, seja pela fertilidade do seu solo, no caso da produção agrícola, ou por sua localização privilegiada, no caso do mercado de terras urbano. Em ambos os casos, esta condição especial de determinada porção espacial propicia um sobrelucro em relação às outras, mesmo com o mesmo investimento de capital em diferentes contextos espaciais. Por outro lado, a renda diferencial II é fruto dos investimentos sucessivos de capital em determinadas áreas em relação a outras, através, por exemplo, da concentração do capital fixo e do emprego de infraestruturas, equipamentos, materiais, tecnologias e outros melhoramentos diversos. Marx (2008, p. 918 e 919) sintetiza a renda diferencial II da seguinte forma, que podemos adaptar ao contexto do espaço urbano e do mercado de imóveis:

“Quando mais se desenvolve o modo capitalista de produção, tanto mais acresce a concentração de capital na mesma área, tanto mais se eleva portanto a renda calculada por acre. Assim, em dois países em que fossem idênticos os preços de produção e as diferenças entre os tipos de solos, e igual a massa de capital aplicado, num porém mais na forma de aplicações sucessivas em área limitada, no outro mais na forma de aplicações paralelas em superfície mais vasta, a renda por acre e portanto o preço da terra seriam maiores no primeiro do que no segundo, ainda que fosse igual nos dois países a massa de renda.”

Portanto, diferentemente da renda diferencial I:

“A diferença na magnitude da renda não se explicaria aí pela divergência de fertilidade natural dos tipos de solos, segundo a quantidade de trabalho aplicado, mas unicamente pela maneira diversa de aplicar capital.”
(Idem)

Obviamente, há momentos que renda diferencial I e II se fundem de modo a quase não ser possível identificar uma da outra, requerendo-se sempre manter uma visão dialética do processo.

No que diz respeito à renda de monopólio, para o caso dos espaços urbanos, esta advém da capacidade dos proprietários de criarem uma escassez somente em seu próprio proveito, ao manterem o domínio

monopolístico de porções espaciais específicas e disputadas na cidade, e exigirem retorno econômico por elas. A renda de monopólio não pode ser medida somente através da lei do valor, mas pelo nível da demanda e de capacidade do comprador pagar por ela. Este tipo de renda é dado pela exclusividade da mercadoria em si, cujas vantagens não podem ou somente podem parcialmente ser proporcionadas por outras mercadorias, gerando um *preço de monopólio* que é fruto desta exclusividade. No caso de determinadas áreas urbanas da cidade, a renda de monopólio pode criar mercados paralelos de acordo com a capacidade de pagamento do público alvo, e estes mercados se expandem rumo à periferização, das áreas centrais ou mais ricas da cidade, às áreas medianas e até as áreas empobrecidas, colaborando – em um processo dialético com as rendas diferenciais e as valorizações espaciais – para a definição de preços divergentes em porções específicas da cidade.

Na renda de monopólio, há a possibilidade do proprietário – muitas vezes destituído da figura individual de proprietário pelo capital imobiliário – explorar o progresso social desenvolvido coletivamente, de forma passiva, sem nada contribuir e sem nada arriscar (diferente do capital industrial), por meio do poder de intensificar a miséria e a escassez. Isto é, o preço de suas propriedades aumentam cada vez mais e se valorizam às custas do trabalho coletivo e da pré-condição que outros não tenham propriedade ou pelo menos possuam dificuldade de pagar por ela. Ao unir capital imobiliário e capital industrial, o poder absoluto sobre a vida e a produção da vida estão sob o jugo privado, alienado à maioria dos indivíduos:

Concorrem para elevar necessariamente a renda fundiária relativa a construções o aumento da população, a necessidade crescente de habitações daí resultante e o desenvolvimento do capital fixo, todos os edifícios industriais, ferrovias, armazéns, estabelecimentos fabris, docas, etc. (Idem, *ibidem*, p. 1026)

E a respeito desta junção entre capital imobiliário e capital industrial – que trataremos adiante na discussão sobre o circuito secundário –, Marx (Idem) continua sua explanação, demonstrando sua inseparabilidade ao utilizar o exemplo do calçamento das ruas de Londres com as rochas extraídas de propriedades de penhascos na Escócia, que arrecadou aos seus proprietários a renda pela extração destes recursos, antes sem uso algum:

Cabe aí considerar dois aspectos: a exploração da terra com o fim de reprodução ou de extração, e o

espaço, elemento necessário a toda produção e a toda atividade humana. E a propriedade fundiária cobra seu tributo nos dois domínios. A procura de terrenos para construir aumenta o valor do solo na função de espaço e de base, e ao mesmo tempo faz crescer a procura de elementos da terra que servem de material de construção.

Em determinados momentos, principalmente nas cidades onde o caráter imobiliário é muito influente, a construção na terra não é a atividade mais rentável em si, e sim a construção em massa (ou não construir *at all*) para especular que se apresenta como um investimento mais interessante que a construção industrial propriamente dita. Isto não quer dizer que a renda se descole do valor, mas que ela exproprie parte do trabalho excedente produzido socialmente para si, e esta parte é cada vez maior na medida em que o progresso social se desenvolve:

Apenas os direitos de propriedade sobre o globo terrestre, detidos por certo número de pessoas, capacitam-nas a se apropriarem, tributando, de parte do trabalho social excedente, a qual se torna cada vez maior com o desenvolvimento da produção. Essa realidade é dissimulada pela circunstância de a renda capitalizada, isto é, esse tributo capitalizado, aparecer na forma de preço da terra e esta poder ser vendida como qualquer outro artigo do comércio (Idem, *ibidem*, p. 1028)

Por fim, segundo Marx (Idem, *ibidem*, 1029), há duas maneiras de aumentar o preço da terra: através da incorporação e/ou concentração de capital a ela, com o aumento do seu valor pelo tempo de trabalho social despendido em si, sem elevar necessariamente a renda; e através da renda, simplesmente por seu aumento baseado em privilégios localizacionais e/ou no simples poder de criação de escassez – também extraído do excedente social, nunca se inocentando desta condição. Deste modo, as diversas rendas (diferenciais ou de monopólio) atuam no espaço e nos mercados de terras. No entanto, ao aplicar o conceito de renda da terra aos estudos de urbanização, alguns teóricos focados apenas na renda impuseram barreiras teóricas para compreendermos o espaço urbano como produto construído socialmente, ao assumirem a premissa de que o espaço não possui valor. Apresentaremos aqui – sem menosprezar a validade de algumas destas considerações – como esta linha de pensamento pode nos criar

complicações teóricas, antes de partirmos para as considerações sobre o valor da terra.

Entre os teóricos focados na renda da terra, podemos citar Paul Singer (1978) e Luiz Cesar de Queiroz Ribeiro (1997), que argumentam que o espaço, apesar de ser a base por onde se dão as atividades produtivas - ou quaisquer outras atividades humanas -, não é fruto do trabalho humano e, portanto, não possui valor:

"Em nossa opinião, o debate somente tomará caminhos mais profícuos se partir de uma constatação fundamental: o fato de que a terra não é um bem produzido que, portanto, não tem valor mas adquire um preço. (...) Trata-se da demanda capitalista por solo. (...) A tese que esposamos é que a terra urbana somente adquire um preço porque o seu uso permite aos agentes econômicos obterem ganhos extraordinários nos investimentos que realizam na cidade. O preço da terra é somente um reflexo da disputa entre os diversos capitalistas pelo controle das condições que permitem o surgimento dos sobrelucros de localização." (RIBEIRO, 1997, p. 39 e 40)

Apesar da propriedade privada dos meios de produção ser a condição vital para a exploração da força de trabalho e a extração de mais-valia, segundo estes autores, a terra, sob o regime da propriedade privada, “não pode ser assimilada a um fator de produção” (Idem, ibidem, p. 38), sendo apenas uma condição e um efeito das relações capitalistas de produção. Sendo assim, o potencial lucrativo do espaço sob o regime da propriedade privada decorre exclusivamente da renda e da especulação para quem o detém.

Este raciocínio supõe que a renda proporcionada pela disputa da propriedade privada do solo é apenas ilusoriamente assemelhada ao capital. Segundo Singer (1978, p.22) o capital imobiliário é um falso capital, e a terra se valoriza através de uma valorização fictícia, que não é produto do trabalho humano ou dos custos de produção. Esta “valorização” é resultado da disputa intercapitalista baseada na capacidade de pagar pela terra, aumentando apenas o seu *preço*. Deste modo, a tendência à monopolização se manifesta espacialmente, pois a lógica da propriedade privada confere privilégios de comandar e concentrar terra a quem pode pagar mais.

De acordo com a visão de Singer (1978) e de outros teóricos focados na renda da terra, nem mesmo as benfeitorias – infraestruturas, equipamentos, serviços, edificações, etc. – usufruídas pelo bem imóvel ou

por seu entorno conferem valor à terra, visto que este aparente “valor” não passa de renda especulada sobre as vantagens ou desvantagens de sua localização. Singer argumenta que, a primeiro momento, o preço terra é definido pela compensação de sua rentabilidade agrícola perdida ao ser incorporada às zonas urbanas, que se expandem e alcançam antigas áreas rurais da cidade (Idem, *ibidem*, p. 23). Posteriormente, este preço está submetido unicamente às oscilações violentas da especulação e às vantagens localizacionais, que permitem um lucro extra às empresas instaladas em partes economicamente favoráveis da cidade, bem como uma renda extra aos imóveis nestas áreas.

Estes teóricos tentam explicar as contradições e conflitos de classe no espaço urbano através da renda e do poder de compra, que geram a segregação espacial baseada na desigualdade social; porém, deixam a segundo plano a lógica de acumulação de capital no espaço. Não esclarecem como, sob a lógica da renda, algumas áreas da cidade concentram investimentos (especialmente os públicos) em detrimento de outras, culpando a especulação imobiliária por todas as mazelas e absolvendo o Estado de reforçar a segregação socioespacial nas cidades (Idem, *ibidem*, p. 35 e 36). Justifica-se esta concentração de riquezas no espaço de modo superficial, com base somente nos *efeitos úteis de localização*, causados pelas vantagens da reunião de elementos, os quais, isoladamente, não desfrutariam dos benefícios que possuem ao agrupar-se. Por exemplo, uma área que tende a acumular maior número de efeitos úteis de aglomeração tende a ser mais cara, devido ao caráter meramente especulativo do preço da terra urbana; os acessos a estes efeitos proporcionariam um sobrelucro à exploração econômica da área, causando uma tendência de concentração de investimentos na mesma, a fim de ampliar cada vez mais os efeitos úteis de aglomeração e o consequente sobrelucro. No entanto, ao responsabilizar somente o jogo de mercado pela concentração de riquezas espacial, como se explicam, então, as constantes transformações de legislações e planos urbanos pelos poderes públicos, cada vez mais em favorecimento do mercado imobiliário, e a acumulação de investimentos públicos em determinadas áreas da cidade? Não é difícil constatar a divergência de qualidade ambiental entre áreas ricas e áreas periféricas urbanas.

Outra questão que estes teóricos não parecem alcançar é, se a terra, desenvolvida ou não desenvolvida (com ou sem benfeitorias), não possui valor, e a capacidade de prover retorno econômico advém somente da renda e da especulação, como é explicada a produção de bens imóveis sobre ela e o crescimento da indústria da construção civil, especialmente no Brasil? Os trabalhadores assalariados da construção civil e dos serviços urbanos, que

produzem edificações e benfeitorias urbanas, não geram mais-valia? Ao receber trabalho humano – sejam de obras privadas ou públicas –, gerar lucro e contribuir com a produção social de riquezas, a terra não se transforma em mercadoria e em um meio de produção?

Para o caso da orla de Balneário Camboriú e da expansão das incorporações e construções imobiliárias de alto padrão nas pontas sul e norte da Praia Central, é preciso compreender lógica de acumulação de capital no espaço urbano da cidade, e a visão destes autores baseada exclusivamente na renda se torna insuficiente, se não for considerado, também, os *valores* espaciais e como estes estão distribuídos na cidade.

1.3.3 O valor da terra

Para uma compreensão mais integral da mercadoria imobiliária, buscou-se tomar o espaço também como produto do trabalho humano, isto é, como bem imóvel provido de valor. Para isto discorda-se, em parte, dos autores focados exclusivamente na renda e considera-se a possibilidade prevista por Marx (2008, p. 828) de incorporação de capital à terra: “o capital pode ser fixado à terra, a ela incorporado, em caráter mais ou menos transitório (...) e em caráter mais ou menos permanente”. Portanto não se trata de descartar o conceito de renda da terra. É da herança intelectual de Marx a sua análise nos estudos de economia política. Ainda que a noção de rendas diferenciais e de monopólio contribuam para análise da acumulação espacial de capital, é preciso relevar também um conceito marxiano anterior: o conceito de valor. Aplicando a noção de valor à análise da terra, compreendemos o espaço como se produzido socialmente, como trabalho materializado. Deste modo, a forma espacial é fruto da distribuição material de riquezas pelo território.

Os produtos espaciais são as edificações, as vias, as infraestruturas, os equipamentos, etc., que são providos de valor, pois configuram tempo de trabalho concretizado no espaço. O agrupamento destes valores no espaço produz, ainda, outra noção de valor, específico à urbanização: o valor da localização. Baseado no pensamento crítico do teórico marxista Henry Lefebvre, o valor da localização é defendido por estudiosos como Gottdiener (2003), que resume esta concepção como:

Seu valor é criado por uma matriz sócio-espacial de localizações e atividades associadas à produção de riqueza, a qual então dá aos sítios urbanos particulares valor de uso que é função mais daquele padrão espacial determinado socialmente do que uma

qualidade intrínseca do próprio recurso (Idem, ibidem 1993, p 179).

Ou seja, áreas privilegiadas não geram apenas renda devido aos “efeitos” de localização, mas também valor, devido à incorporação de capital fixo ao espaço que aumenta, por exemplo, a produtividade da construção civil, tal qual acontece em outros processos produtivos industriais ao se investir em meios de produção. O agrupamento de produtos urbanos é concentração de trabalho humano, que é capaz de efetivamente valorizar áreas e colaborar no processo de extração de mais-valia. Ou seja, há uma diferença obscurecida entre renda e lucro, quando analisamos a terra como fator econômico; no caso da renda, a terra é disputada entre forças econômicas para melhor localizarem suas empresas e empreendimentos; e no caso do lucro e da mais-valia, a terra é o meio direto de produzir riquezas (Idem, ibidem, p. 178). Em ambos os casos, é preciso enfatizar que não se tratam de relações anônimas e autônomas da mão invisível do mercado, o mercado imobiliário se apresenta como expressivo mediador:

(...) enfatizamos a natureza social do espaço, mais do que uma teoria de seu valor segundo o trabalho, quando focalizamos o mercado imobiliário como mecanismo mediador que traduz os valores de uso produzidos pela matriz espacial de atividades de acumulação de capital em valores de troca de mercadoria refletidos no preço do bem imóvel. Em suma, a conexão entre valor de uso da localização, que é um produto social, e o preço pelo uso do espaço, que é expropriado pelos particulares, é percebida quando entendemos o mercado imobiliário como um elo mediador no processo de acumulação de capital. (Idem, p. 179 e 180).

Não é pretensão deste estudo calcular o preço ou o valor da terra, mas compreender como a *distribuição* de produtos imóveis – edificações, infraestruturas, equipamentos – se expressa no espaço e colabora no processo de acumulação. Consideremos, então, a capacidade de se incorporar valor à terra urbana e desta adquirir valor de troca, com esta observação de Marx (2003), que postula:

"Não sendo o valor de troca senão uma relação entre os trabalhos dos indivíduos, considerados como trabalho igual e geral, sendo apenas a expressão

objetiva de uma forma de trabalho especificamente social, é uma tautologia dizer que o trabalho é a única fonte de valor de troca e por conseguinte da riqueza, na medida em que esta consiste em valores de troca. A mesma tautologia é dizer que em si a matéria no estado natural não contém valor de troca, visto que não contém trabalho, e que o valor de troca em si não admite a matéria no estado natural." (Idem, *ibidem*, p.21)

Ou seja, as áreas centrais, ou áreas valorizadas da cidade, não são definidas apenas por um processo especulativo. Valorizam-se através do acúmulo de trabalho social em suas delimitações ou entorno, conforme se expandem ou são alcançadas por outras áreas desenvolvidas. Por serem áreas atraentes para negócios e vivências, tendem a gerar uma sinergia e um ciclo de acumulação de trabalho materializado em si mesmas. Induzem a convergência de investimentos privados e públicos para suas áreas de influência, pois são nas áreas infraestruturadas, equipadas e bem localizadas em uma rede de comunicações regional e nacional, onde os agentes do poder econômico mais facilmente reproduzem e acumulam capital. Isto é, o processo de desenvolvimento das cidades é a manifestação espacial do processo de acumulação. Nesta lógica, Harvey (1973 apud GOTTDIENER, 1993, p. 93) observa que urbanismo implica na concentração de excedentes em uma porção espacial, e é desta maneira que o espaço colabora no processo social de produção de riquezas. Através dos edifícios, estradas, portos, o espaço viabiliza o ciclo produtivo, transformando-se em um meio de produção. E vai além, para alguns teóricos da urbanização capitalista, como Lefebvre e Gottdiener, o espaço é também uma *força de produção*:

Isto é, deve-se considerar o espaço um elemento das forças produtivas da sociedade, especialmente através da atuação da forma ou *design*. A economia política tradicional apenas reconhece a importância da terra como meio de produção ao lado da importância do capital e do trabalho. Segundo Lefebvre, contudo, o design espacial é, ele próprio um aspecto das forças produtivas da sociedade – que, juntamente com a tecnologia, o conhecimento humano e a força de trabalho, contribuem para nosso “potencial de produção”. (...) Em vez de reduzir o espaço a meros meios de produção, Lefebvre considera-o uma das forças de produção (...). (GOTTDIENER, 1993, p. 127 e 128)

Diferentemente da análise pela perspectiva exclusiva da renda, feita pelos teóricos citados anteriormente, que tornaram o espaço um mero efeito, considerar o espaço como força de produção, especialmente nos estudos urbanos, é efetivamente relevá-lo na análise das relações sociais de produção capitalistas, cujas contradições não são apenas abstratas e internas ao processo produtivo, pois é através do espaço que manifestam-se, concretizam-se e perpetuam-se estas contradições. A renda gerada pelos bens imóveis é, portanto, consequência de seus valores individuais e de agrupamento expressos pela localização; o controle e a concentração destes valores, bem como a consequente segregação social mantida pela segregação espacial, garante a perpetuidade do sistema do capital e da propriedade privada pelos grupos econômicos dominantes e pelo Estado:

A renda dos economistas políticos é mero epifenômeno da produção social do espaço. A extração de retornos monopolistas no imóvel é, então, uma função da capacidade de grupos capitalistas que trabalham às vezes com o Estado de aplicarem poderes conspiratórios para canalizar recursos e desenvolvimento em direções espaciais particulares. (Idem, *ibidem*, p. 180)

É preciso ficar atento, porém, ao caráter heterogêneo da propriedade da terra, pois seu mercado é formado por diversos atores, e não somente pelo poder econômico monopolista do capital imobiliário e pelo Estado. O design espacial é formado, também, por interesses menores, de grupos sociais não homogêneos, que envolvem desde frações da classe trabalhadora que conseguiram concentrar renda para investir no mercado imobiliário, até as pequenas construtoras e incorporadoras, e os setores bancários, financeiros e de seguros. Ou seja, o mercado de imóveis é elástico, pois o espaço pode ser explorado economicamente para uma diversidade de usos, causando uma relativa segurança à constante expansão deste mercado, que se faz sempre atraente para uma gama variada de investidores, ainda que sob a ordem monopolista do capital.

Por fim, o espaço não é apenas onde se realiza o consumo, seja através de seu valor de uso ou valor de troca. Além de força e meio de produção, o espaço é o próprio *objeto* de consumo, noção que é expressa claramente pelo turismo. Os atrativos naturais, recreativos ou, até mesmo, de convenções e negócios, tornam o próprio lugar uma mercadoria e, “desse modo, as relações socioespaciais impregnam o modo de produção ao

mesmo tempo como produtor e produto, relação e objeto” (Idem, *ibidem*, p. 129). Tanto o mercado turístico quanto o mercado imobiliário exploram o espaço como fonte direta de produção de riquezas. Não por acaso, a associação de ambos os mercados tem sido exitosa na extensão do processo de acumulação de capital para o espaço. Em tempos de recessão (ou de superacumulação) e de capital desvalorizado, novos investimentos em novos mercados são necessários para dar continuidade ao processo de acumulação. Para Lefebvre (2008, p. 144), é neste momento que o mercado do espaço exerce seu papel, sendo o suporte alternativo para as crises do circuito primário (industrial), na forma de um circuito secundário onde é possível que o capital se reestabeleça e retome sua produtividade e lucratividade.

1.3.4 O Circuito Secundário de Capital

A elasticidade do uso do espaço como mercadoria se tornou o refúgio das crises do capital no circuito primário a partir da década de 1970. Ainda que o mercado imobiliário também pudesse ser afetado pelas crises, e mesmo sob o regime da propriedade privada, o espaço social é sustentado por uma cadeia diversa de indivíduos e grupos sociais/econômicos/institucionais que mantêm seu custeio, destacando-se entre estes mantenedores do espaço o próprio Estado. A manutenção da mercadoria espacial é cara, no entanto, diferente do capital fixo no setor privado, que tem (relativamente) de arcar com seus gastos com maquinários, instalações, materiais, e com as instabilidades força de trabalho e das crises da economia, o espaço social do valor de uso é mantido pela coletividade e pelo Estado, e é dele que o espaço abstrato do valor de troca expropria valores e dispõe dos custeios coletivos para apoiar as aventuras do capital e seus consequentes riscos. Este tem sido o papel do urbanismo na produção de bens imóveis no capitalismo contemporâneo. O espaço exerce uma função paralela ao setor primário da produção de bens móveis e não-duráveis, atuando como um segundo setor que amortece as oscilações violentas do capital, através da exploração e expropriação econômica dos valores produzidos socialmente no solo urbano (LEFEBVRE, 2008). Não à toa, o espaço se tornou uma forma segura de investimentos, pois:

Apesar das flutuações dos retornos financeiros dos bens imóveis, sempre se pode orientar a propriedade para outros usos e, potencialmente, fazer parecer um investimento lucrativo. Este *potencial* é que é uma função do espaço social e constitui um valor

produzido socialmente; assim, o investimento na terra é atraente, mesmo em tempos difíceis. De fato, nos períodos de depressão e recessão, em que todo capital é desvalorizado, pode-se romper com mais facilidade a barreira que o capital fixo representa em relação ao passado no ambiente construído existente. Por conseguinte, o bem imóvel tende a atrair investimentos mesmo nas épocas em que as atividades de produção primária não o atraem. (GOTTDIENER, 1993, p. 184).

Ou seja, a extração da mais-valia do mercado imobiliário não se basta à produção e à exploração da força de trabalho na construção civil. Ela provém também do excedente produzido socialmente nos melhoramentos do ambiente construído, que tornam a “produção mais produtiva” (Idem, p. 186). Temos, portanto, a extração de mais valia não somente na produção, mas na distribuição e na circulação. Segundo Marx (2003), o capital não se basta à produção, ele necessita da realização completa do ciclo de produção, distribuição, troca (circulação) e consumo, para manter a dinâmica da acumulação. Ao reinvestir parte do capital em melhoramentos do ambiente construído, por exemplo, garante-se a realização de novos lucros em períodos subsequentes à produção, valorizando localizações e, conseqüentemente, a produção imobiliária nestas localizações, uma das formas pelas quais o circuito secundário se pulveriza e se flexibiliza no território. Para ficar mais claro, podemos utilizar a abordagem do ciclo produtivo de Marx para compreender a acumulação capitalista no espaço: por *produção*, a produção material do ambiente construído, através das edificações ou das benfeitorias urbanas diversas, realizada pelo poder público ou privado: equipamentos urbanos e comunitários como arruamentos, calçadas, praças, iluminação, redes de água e esgoto, escolas, hospitais, etc.; por *distribuição*, a distribuição destes produtos no espaço – tendo em vista que a distribuição no capitalismo é desigual, a concentração destes valores em determinadas localizações da cidade privilegia algumas áreas em detrimento de outras; e a *circulação*, o capital circula e é reinvestido nos setores paralelos à produção propriamente dita: para o caso da produção imobiliária, através das financiadoras ou incorporadoras, das companhias de seguro, dos bancos, dos mercados de materiais e técnicas de construção, etc.

Ou seja, o capital pode extrair mais-valia de formas variadas no espaço: através da renda, por intermédio da especulação e da contrapartida econômica exigida pelos proprietários de imóveis em troca do uso destes bens; dos juros ou lucros da incorporação e construção imobiliárias, que

atuam materialmente no ambiente construído; e das localizações, que são a concentração de valores produzidos socialmente no espaço construído. E aí reside o caráter vantajoso do bem imóvel como mercadoria, especialmente nos espaços urbanos, ao possibilitar o prolongamento da expropriação do trabalho social pelos proprietários de determinadas porções espaciais, pois :

“Assim cresce sua renda, ou o valor da terra fica aumentado no caso de querer vendê-la, e logo veremos como se determina seu preço. Vende, além da terra, o solo melhorado, o capital incorporado à terra que nada lhe custou. Aí está um dos segredos – se abstraímos o movimento da renda fundiária propriamente dita – do enriquecimento ascendente dos proprietários de terra, do aumento contínuo de suas rendas e do valor monetário crescente de suas propriedades com o progresso do desenvolvimento econômico. Assim, embolsam o resultado produzido pelo progresso social sem qualquer interferência de sua parte (...)” (MARX, 2008, p. 829)

Principalmente na exploração dos valores das localizações, é onde o intervencionismo do Estado atua mais expressivamente através da regulamentação, dos subsídios e da taxação do ambiente construído, a fim de manter a lucratividade também na acumulação secundária (MARX, 2003, p. 96).

É para este circuito secundário que convergem os capitais em momentos críticos, mas não somente. De tão atraente, acaba por solapar o circuito principal ao induzir a maior parte dos capitais para si, transformando-se da função de compensador à prevalecente na economia. Deste modo, tende a gerar mais investimentos do que é capaz de suportar, supersaturando-se e trazendo consigo outras crises e prejuízos socioeconômicos e urbanos – a serem custeados pelo espaço social –, em um ciclo vicioso.

O avanço do circuito secundário, protagonizado pelo espaço, é fruto de um processo de financeirização da economia, acentuado com o colapso do sistema fordista-keynesiano e com a transformação das relações de produção anteriores para a consolidação do regime de acumulação flexível. Esta transição faz parte de uma reorganização internacional da economia capitalista e é marcada pelo rompimento unilateral do acordo de Bretton Woods – pelos Estados Unidos, num contexto de crise do petróleo em 1971 – e pela emergência das políticas neoliberais.

1.3.4.1 O papel do Regime de Acumulação Flexível por trás do Circuito Secundário

A crise do petróleo na década de 1970, somada à política de substituição de importações no Terceiro Mundo e o êxito da inserção do fordismo nestes, bem como a capacidade competitiva da indústria europeia e japonesa, intensificaram a concorrência internacional e afetaram a supremacia da economia estadunidense. Na entrada de outra recessão econômica, os Estados Unidos tentaram, então, asseverar sua hegemonia e retomar o crescimento que obtiveram no pós-guerra, após assinarem o acordo de Bretton Woods, em 1944. Este acordo, que regulamentava as relações comerciais entre os países industrializados e inseria o modelo keynesiano de intervenção estatal na economia, veio, posteriormente, a se tornar um obstáculo ao crescimento econômico americano, e se mostrou incapaz de conter as contradições inerentes ao capitalismo, impedindo o avanço do mesmo a partir de meados da década de 1960 (HARVEY, 2006).

O papel da crise do petróleo neste momento crítico do sistema fordista-keynesiano deve-se à decisão protecionista dos países membros da Organização dos Países Exportadores de Petróleo (OPEP) de aumentar os preços do petróleo, com a assinatura do acordo de Teerã em 1971, o qual preconizava relações comerciais mais justas e a regulação dos preços do petróleo de acordo com a inflação e a demanda. No mesmo ano, os Estados Unidos romperam o tratado de Bretton Woods, desvalorizaram sua moeda e quebraram o cartel da OPEP e o Acordo de Teerã, pois, cotado em dólar, o petróleo também veio a ser desvalorizado (ARAÚJO, 2011). Posteriormente, os países árabes membros da OPEP, liderados pela Arábia Saudita, decidem diminuir a produção de petróleo em resposta ao apoio dos Estados Unidos a Israel na Guerra de Yon Kippur, até apelarem para o embargo definitivo da exportação deste produto para o Ocidente. Esta crise aumentou os custos com energia e trouxe a necessidade de economia energética e uma readaptação tecnológica e organizacional de todo o aparelho produtivo, deflagrando um período de recessão, desemprego, racionalização e intensificação do controle do trabalho (HARVEY, 2011). Em represália, os Estados Unidos impõem um bloqueio econômico aos países da OPEP e impedem estes de utilizar seus saldos comerciais para comprar mercadorias e ações de empresas europeias e americanas. Esta medida gerou um acúmulo ocioso de petrodólares nos bancos internacionais e estimulou os bancos a utilizarem este excedente para concederem empréstimos em todo o mundo, tomando parte do endividamento dos países de Terceiro Mundo, entre eles o Brasil, através da dívida externa. Este endividamento não foi ao acaso, faz parte da estratégia política de endividar

o endividado, visto que, neste período, julgou-se necessário também impedir a autonomia dos países recém-industrializados, os quais, devido ao crescimento econômico sucedido com a industrialização e o fordismo recém inserido na economia, estavam se tornando competitivos e independentes.

A desvalorização do dólar barateou as mercadorias americanas e colocou a indústria dos Estados Unidos novamente à frente na competitividade, tornando crítica a situação do Terceiro Mundo e instabilizando as conquistas trabalhistas do Welfare State nos países de centro do capitalismo. Tudo isto fazia parte de uma reorganização internacional da economia, a qual teve como primeira medida a liberalização financeira, fruto do fim do acordo de Bretton Woods. Como consequência desta liberalização financeira, foi preciso flexibilizar outro ponto característico do sistema fordista-keynesiano: a necessidade dos investimentos em capital fixo, que contavam apenas com um retorno a longo prazo, supunham um crescimento estável da economia e dependiam do mercado de consumo invariante; esta característica inserida num quadro de fortalecimento do poder de organização da classe trabalhadora, também se tornou um freio ao livre funcionamento do metabolismo econômico, criando a necessidade de um controle maior do Estado e do trabalho pelas grandes corporações. Uma das flexibilizações contra esta rigidez fordista se deu através do rompimento com as travas do capital produtivo, com a liberalização da impressão de moeda e, como dito anteriormente, da concessão de créditos.

Como segunda medida neste processo de reestruturação econômica do capitalismo, vieram as políticas de austeridade caracterizadas pelos ataques ao Estado do Bem-Estar Social (Welfare State), cujos acordos entre o capital, o Estado e as organizações sociais não convinham à reprodução e acumulação deliberada de capital. Os principais expoentes dessa nova agenda política, que veio a ser chamada de neoliberalismo, eram representados por Margareth Thatcher, na Inglaterra, Ronald Reagan, nos Estados Unidos, e Helmut Kohl, na Alemanha, no final da década de 1970 e início da década de 1980.

Estes foram um conjunto de processos que abalaram a rigidez do fordismo e passaram a exigir dos governos grandes montantes de recursos públicos para embasar e garantir a lucratividade desta busca por novos nichos de mercados dispersados por todo o globo. Para a escala local, com a globalização e a monopolização da economia as demandas sociais que outrora eram mais facilmente atendidas pelos poderes públicos locais agora são prejudicadas pelas necessidades da economia globalizada, que

reclamam o direcionamento destes recursos para seu próprio desenvolvimento, pois:

O capitalismo monopolista supõe, dentro e fora da cidade, a utilização de recursos maciços. De um lado, é preciso dotar as cidades de infraestruturas custosas, indispensáveis ao processo produtivo e à circulação interna dos agentes e dos produtos. De outro, para atingir o mercado nacional, é exigida uma rede de transportes que assegure a circulação externa. (SANTOS, 2009, p.113)

Esta reestruturação econômica elevou os índices de desemprego, criando um excedente ocioso de mão de obra que barateou o custo da força de trabalho, facilitou a “flexibilização” das conquistas trabalhistas, com a adoção de regimes de contratação diferenciados, como as subcontratações, os contratos temporários de trabalho e as terceirizações, alavancando a economia informal (no Terceiro Mundo) e a de serviços. Setores de assistência, finanças, seguros, segmentos da saúde e da educação, e, principalmente, o imobiliário e turístico passaram a crescer exponencialmente.

Também em busca do retorno rápido de capital, o caráter “empreendedor” dos novos negócios é agora medido pela possibilidade de tomadas de decisões rápidas e acertadas, e esta necessidade pode ser mais facilmente atendida através dos mercados do consumo do espaço. O espaço é capaz de oferecer a estrutura necessária já locada, seja através de investimentos dos poderes públicos ou dos patrimônios naturais e historicamente construídos, por onde é possível mais rapidamente reproduzir capital. Assim, através dos eventos, dos espetáculos culturais, da produção e especulação imobiliárias e do turismo, o segundo circuito se dinamiza (HARVEY, 2011). Neste rizoma econômico o lugar é agora um nicho de apostas para mercados aventureiros e fugazes, cujo risco é totalmente assumido pela esfera pública, enquanto o espólio fica com a esfera privada, sobrando algum retorno residual e instável à população local. As culturas locais, as arquiteturas históricas, as tradições, as potencialidades geográficas e naturais, como orlas de praias, beiras de rios, entorno de morros, se tornaram mais do que nunca cenários reificados de potencial mercadológico, especialmente para os setores do turismo e do mercado imobiliário.

1.3.5 A incorporação imobiliária no Brasil

Através de um apanhado histórico sobre o crescimento da construção e incorporação imobiliárias no país, Ribeiro (1997) argumenta que este mercado emergiu junto à industrialização nacional, a partir do final da década de 1940, alcançando uma expressão significativa em meados da década de 1960, quando a indústria da construção civil se equipara à indústria de transformação no Brasil:

Tabela 1 – Crescimento das Indústrias de Transformação e Construção Civil no Brasil de 1947 a 1970.

Taxas anuais de crescimento das Indústrias de Transformação e Construção Civil		
Período	Indústria de Transformação	Indústria da Construção Civil
1947/1959	9,7%	6,2%
1959/1969	7,0%	1,9%
1965/1970	10,4%	10,6%

Fonte: Ferreira, Carlos E. *Construção Civil e Criação de Empregos*. In: RIBEIRO, 1997, p. 162.

Este período de crescimento do setor imobiliário no Brasil está relacionado à conjuntura global da economia, refletindo a política de substituição de importações em alguns países periféricos e a industrialização nacional. Por ocasião da Segunda Guerra Mundial, as importações do país foram afetadas, trazendo a oportunidade para a indústria brasileira se desenvolver, à medida que compensava a carência antes suprida por produtos importados. Esta conjuntura foi reforçada no pós-guerra através do CEPAL, a Comissão Econômica para a América Latina, que foi criada em 1948 pela ONU para avaliar as causas do subdesenvolvimento econômico dos países latino-americanos. A CEPAL apontou a industrialização como a solução para impulsionar o desenvolvimento desses países, através da política de substituição de importações. No Brasil, esta política foi iniciada em partes pelo governo de Getúlio Vargas, explicando o crescimento da indústria de transformação e, conseqüentemente, da construção civil, entre 1947 e 1959 (TABELA 1).

Com a industrialização, a geração de empregos, as ondas emigratórias provocadas pela guerra, a conseqüente busca pela mercadoria habitação e a evolução dos meios de pagamentos, criou-se uma atmosfera favorável ao crescimento do setor imobiliário. Através da disponibilidade do crédito, não só as famílias passaram a trocar o aluguel pelo financiamento da casa própria, como o mercado do financiamento

imobiliário passou a crescer. O imóvel se torna um investimento seguro, sendo utilizado até mesmo como garantia de empréstimos. Sobre esta evolução dos meios de pagamento, Ribeiro (Idem, p. 266) afirma que o crédito imobiliário foi, inclusive, o precursor de um sistema de financiamento da produção no Brasil, que veio a se desenvolver posteriormente através das reformas bancárias e financeiras instituídas pelo governo militar, pós-golpe de 1964. Esta condição expressa a relação íntima entre circuitos primário e secundário no desenvolvimento do capitalismo brasileiro.

Entre a década de 1940 e 1960, ainda não existia no Brasil um sistema financeiro habitacional (o futuro SFH). À época, este tipo de financiamento era realizado por instituições como a Caixa Econômica Federal (até hoje atuante na área), pelos institutos previdenciários da Previdência Social: caixas de aposentadoria e pensões de bancários, comerciários, industriários, etc., e por organizações privadas, como bancos e companhias de seguro privados, ou pequenas e grandes empresas particulares (Idem). As caixas econômicas possuíam um viés mais popular de financiamento, com juros entre 8 a 9%, e prazos de resgate de 15 a 20 anos, uma alternativa atraente para camadas da classe trabalhadora financiarem a compra e a construção de casa própria. Os fundos de pensão, para o desgosto das alas mais à esquerda dos sindicatos, financiavam operações imobiliárias maiores e destinadas ao público de poder aquisitivo superior, sob a justificativa de preservar e ampliar estes fundos com os altos juros cobrados nos empréstimos, e já havendo a perspectiva de utilizá-los para financiar projetos desenvolvimentistas do Estado (Idem, *ibidem*, p. 270, 271 e 272). Assim a participação estatal nos financiamentos imobiliários desenvolvia-se, indicando o prenúncio da ativa e fundamental cumplicidade do Estado no circuito secundário.

A partir da década de 1950, o setor imobiliário sofre uma retração devido a políticas de contenção de créditos para o controle da inflação, iniciadas no final da década de 1940 pelos governos Vargas e Dutra (TABELA 1). Outro motivo para esta retração era o crescimento da influência política dos incorporadores imobiliários no Estado, através de organizações como sindicatos (patronais) da construção civil. Conta-se que o setor imobiliário passou a solapar os investimentos no circuito primário, e a indústria já disputava os investimentos públicos do Estado para si:

Por que aplica-se este conjunto de medidas que bloqueiam a construção habitacional realizada pelas empresas incorporadoras? Esta pergunta torna-se mais importante se levarmos em conta a aparente força do

setor, que se traduzirá mais tarde por uma forte capacidade de intervenção nos debates e nas decisões que serão tomadas pelo Estado com respeito à política habitacional. As informações que recolhemos indicam que se formam no interior do Estado durante os anos 50 um setor de representação dos interesses industriais que disputarão os recursos manipulados direta e indiretamente pelo poder público para o financiamento da montagem do parque industrial brasileiro. Para tanto, irão se valer da avaliação realizada pela Comissão Brasil – Estados Unidos (Missão Abbink) que atribuía o desvio de recursos gerados na indústria e no comércio para o imobiliário um dos importantes empecilhos colocados à industrialização brasileira. (Idem, ibidem, p. 274 e 275)

Outras causas desta retração se devem às medidas autoritárias do governo Dutra, através da contenção dos salários, perseguição de sindicatos de trabalhadores, e à aproximação às políticas estadunidenses e do Fundo Monetário Internacional (FMI), que desestimularam as exportações para fortalecer as importações de máquinas, equipamentos e insumos que desenvolveriam parque industrial brasileiro. Esta aproximação foi uma das causas do aumento da dívida externa do país, motivada pela política imperialista de *endividar o endividado*, cuja influência se intensificaria no período da Ditadura Militar.

Com o retorno de Vargas à presidência em 1950, o setor imobiliário teve sua relevância novamente considerada com a adoção de uma política habitacional, embora com limites ao crédito hipotecário, o que manteve a retração do setor até o final desta década. Ainda assim, neste período houve o que Santos (2009, p. 77) chamou de revolução demográfica dos anos 50, marcada pela tendência à aglomeração populacional e à urbanização, na qual os núcleos urbanos com populações acima dos 20 mil habitantes começaram a elevar sua participação no conjunto da população brasileira progressivamente. Com o desenvolvimento das comunicações regionais e nacionais, impulsionadas pelo Plano de Metas do governo de Juscelino Kubitschek (1956 – 1961), pautado na rodoviarização do país e no incentivo à produção automobilística, acelerou-se o processo de distribuição de excedentes pelo território brasileiro, permitindo o crescimento e o desenvolvimento destes novos núcleos urbanos. Este contexto evoluiu com a implantação da Rodovia BR 101 (1964), que cortava o litoral brasileiro de norte a sul e possibilitou que o mercado

imobiliário fosse alavancado nas regiões litorâneas do país, ao agir como absorvedor destes excedentes provenientes do crescimento industrial, à medida que a circulação e a distribuição do ciclo produtivo davam forma à evolução da estruturação espacial brasileira. Nas áreas litorâneas, o turismo e o mercado imobiliário cresciam com a melhoria do poder aquisitivo da população e a conquista dos direitos trabalhistas, que agora permitiam as viagens, as férias e o lazer, e não somente para os ricos.

Em 16 de dezembro de 1964, a incorporação imobiliária no Brasil foi regulamentada pela Lei Federal 4.591, normatizando a relação entre incorporadores, construtores e compradores, bem como as relações na administração de obras imobiliárias e de posturas nos condomínios. Também em 1964 é criado o BNH – Banco Nacional da Habitação, um banco de segunda linha responsável pela realização de operações de crédito, especialmente com fins imobiliários, por gerir o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço – FGTS, e implementar o Sistema Financeiro da Habitação (SFH) e o Sistema Financeiro do Saneamento (SFS). Com o BNH, a questão habitacional e o mercado imobiliário agora possuíam um interventor estatal exclusivo para suas áreas. O BNH atuava por intermédio de bancos públicos e privados e de promotores imobiliários ou companhias de água e esgoto (que forneciam infraestrutura pública), e foi responsável pela nova ascensão e consolidação da incorporação imobiliária no país entre as décadas de 1960 e 1970 (TABELA 01), através do Sistema Financeiro da Habitação – SFH, que já se mostrava favorável aos interesses privados do setor:

Com efeito, o SFH passou a fornecer exclusiva e diretamente ao incorporador 80% do capital necessário à realização dos empreendimentos – a exceção dos “custos fundiários” – não apenas desobrigando-o a realizar maciços investimentos, mas tornando-o “chefe de orquestra” frente aos outros agentes e aos compradores. Por outras palavras, o incorporador passa a ser o *vértice* de três mercados: o de terras, o de construção e o de crédito. (RIBEIRO, 1997, p. 300 e 301)

Isto é, a criação do BNH, pautada no discurso de melhoria das condições habitacionais dos brasileiros, veio somente a evidenciar o papel do Estado na engrenagem da acumulação de capital e de sua consequente expansão para o segundo circuito, utilizando, para isto, um recurso captado junto à contribuição coletiva dos trabalhadores:

Na verdade, esse Banco tornou-se, em primeiro lugar, o banco da cidade, a instituição financeira estatal destinada a preparar as cidades para melhor exercer seu papel na fase do capital monopolista que se estava implantando. Ele iria realizar essa tarefa mediante utilização de recursos arrecadados juntos a todos os trabalhadores através de suas poupanças voluntárias e também de um fundo, o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço, constante de um percentual dos salários e mensalmente recolhido pelos empregadores. (SANTOS, 2009, p. 123)

Apesar das captações de recursos realizadas junto às contribuições de todos os trabalhadores, sem distinções, o SFH não cumpria a promessa de atingir às camadas populares nos projetos que financiava. Os financiamentos atendiam em maior parte os empreendimentos para a classe média, apesar de algumas obras de habitação popular executadas a partir da década de 1970. O Banco se tornou, então, um canal por onde a comparticipação do tempo de serviço de todos os trabalhadores era desviada para os financiamentos privados, mantendo a lógica da acumulação de capital bem abastecida.

Na década de 1980, no auge das políticas neoliberais por todo o globo, a economia se torna desfavorável à continuidade das ações do SFH. A classe trabalhadora, atacada pelas medidas neoliberais e pela elevação da taxa de juros do governo endividado, tem sua capacidade de crédito diminuída, afetando, por tabela, o público-alvo das incorporadoras: a classe média. Em um quadro de estagflação e do aumento da dívida, o governo paralisa os financiamentos e força a expansão destes para fontes externas ao SFH. Em 1986, o BNH é extinto e incorporado à Caixa Econômica Federal, que passa a ser a gestora dos recursos do FGTS.

Durante a redemocratização, na chamada “década perdida” marcada pela inflação dos governos dos presidentes Sarney e Collor – cujo confisco de poupanças afetou de imediato as pequenas e médias firmas do ramo da construção, e todo o país vivenciava o trauma da falência sistemática de empresas –, o setor imobiliário permaneceu estagnado, e as transações econômicas agora eram feitas diretamente entre as construtoras e incorporadoras maiores e o consumidor mais capitalizado. Esta situação passa a se recuperar somente no final dos anos 1990, através da estabilização econômica iniciada com o Plano Real.

Posteriormente, no início dos anos 2000 – o recorte temporal do presente estudo –, com a alta da economia global e as novas medidas governamentais, como a política econômica desenvolvimentista e

massivamente subsidiária do setor privado, a criação do Ministério das Cidades, as novas regulamentações urbanas e os programas habitacionais, o mercado do espaço emerge com um *boom* imobiliário. Esta conjuntura será estudada com mais detalhes e aplicada ao objeto de estudo no capítulo 2.6, que trata da *desregulamentação escalonada*, embasada nesta nova série de medidas estatais que favoreceram o capital imobiliário da escala nacional, à estadual e local.

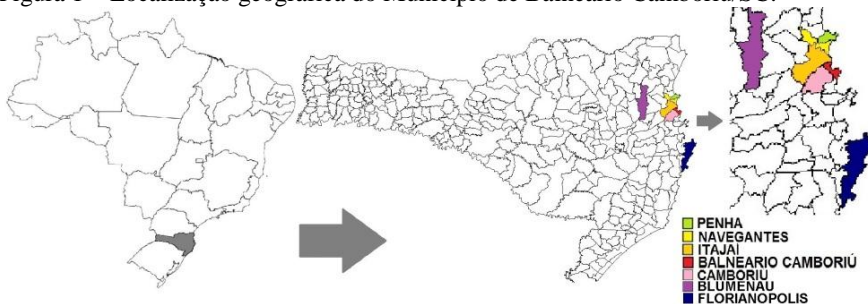
2 O OBJETO DE ESTUDO

Para a compreensão do objeto de estudo, é preciso contextualizá-lo geográfica, histórica e economicamente. Ainda que o recorte espacial da pesquisa seja as pontas norte e sul orla da cidade, estas não devem ser tomadas de maneira isolada. É necessário compreender o processo histórico como plano de fundo para a atual configuração espacial e para o avanço do capital imobiliário de alto padrão na beira-mar de Balneário Camboriú. Deste modo, ao fim, alcançaremos também o recorte temporal da pesquisa: os anos 2000 até os presentes dias.

2.1 CONTEXTUALIZAÇÃO GEOGRÁFICA

Balneário Camboriú é um município brasileiro situado no litoral norte de Santa Catarina, a 80 quilômetros de Florianópolis e a 60 de Blumenau. Pertence à Região Metropolitana da Foz do Rio Itajaí-Açu, composta por nove municípios: Itajaí (cidade-polo), Navegantes, Balneário Camboriú, Camboriú e Penha (Figura 1), cuja área de expansão metropolitana é caracterizada pelos municípios de Bombinhas, Itapema, Piçarras e Porto Belo (SANTA CATARINA, 2010). Possui uma área de 46,244 km² e limita-se ao Sul com o município de Itapema, ao Norte com o de Itajaí, ao Leste com o Oceano Atlântico e à Oeste com o município de Camboriú (IBGE, 2010).

Figura 1 – Localização geográfica do Município de Balneário Camboriú/SC.



Fonte: Google Images e adaptações pela autora 2014.

A orla da Praia Central de Balneário Camboriú, outrora parte do município de Camboriú, é uma planície quaternária, cortada em suas duas pontas pelos rios Marambaia, ao norte, e Camboriú, seu maior e mais importante rio, ao sul, ambos desaguando no mar.

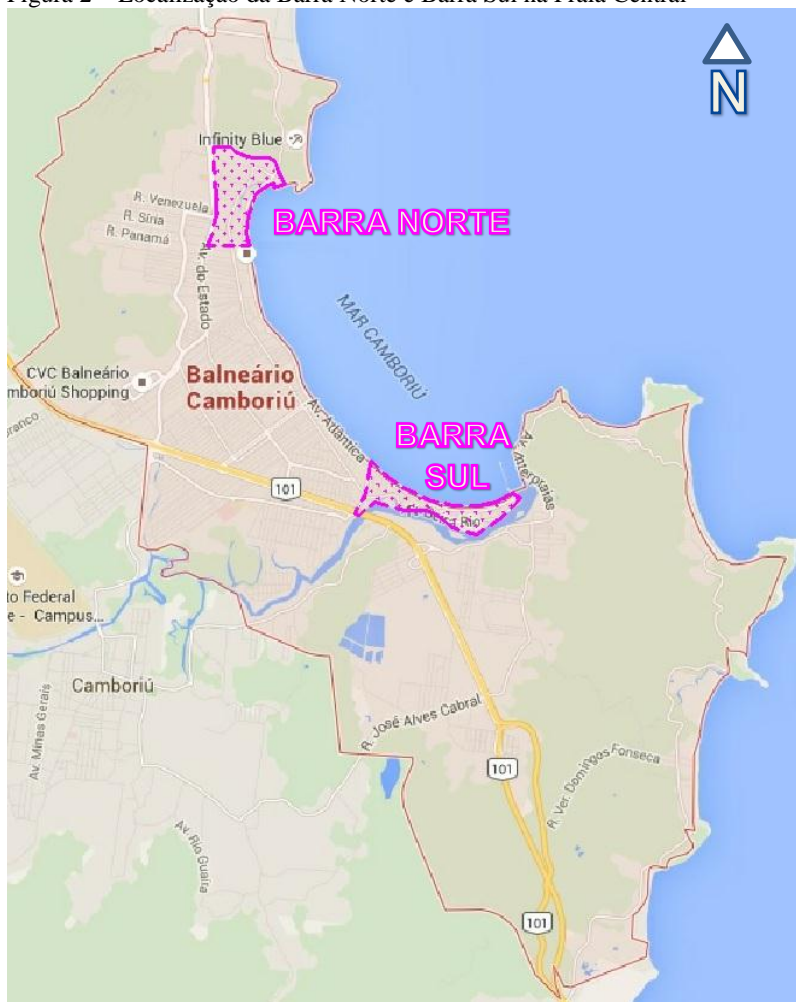
O Rio Camboriú, associado a uma cadeia de morros que delineiam a orla, mantiveram a praia em um sítio isolado do núcleo urbano de Camboriú. Este sítio de relevo acidentado ao norte e ao sul, com uma continuação da linha de morros a leste e oeste, onde encontram as curvas do Rio Camboriú, orientou a ocupação territorial da orla de forma perpendicular à praia, no sentido orla → interior, e ponta norte → faixa central da baía (FIGURA 2). No entanto, esta ocupação somente se deu com a quebra do isolamento da área, a qual, apesar de manter uma baía navegável, apenas com a abertura territorial de estradas, primeiramente, a Rodovia Osvaldo Reis, próxima à orla, e posteriormente com o estabelecimento da BR 101, o processo de ocupação, associado ao turismo de veraneio e à construção de moradias de segunda residência, foi intensificado.

2.2. O RECORTE ESPACIAL DE ESTUDO

Como Balneário Camboriú possui pouco menos que 47 km², o equivalente a 10% da área da capital Florianópolis, e apenas 7 quilômetros de orla, o capital imobiliário têm disputado terrenos nas pontas sul e norte da Praia Central, áreas ambientalmente sensíveis onde há ainda disponibilidade de espaço. Portanto, o recorte de estudo se baseia, inicialmente, nestas recentes investidas das grandes construtoras e incorporadoras da cidade que, não encontrando mais terrenos na área central da orla da Praia Central, tem expandido seus empreendimentos para áreas ainda não totalmente ocupadas e ambientalmente delicadas, em função de encostas de morros, margens de rio, mangues e restingas: as pontas norte e sul da Praia Central, conhecidas como Barra Norte e Barra Sul (FIGURA 2).

Nestas áreas, apesar da fragilidade da vegetação nativa e das margens de rios em constante ameaça e ataque pela construção civil, o processo acelerado de ocupação e verticalização é tão intenso quanto o da área central da orla, já massivamente ocupada e edificada. No Plano de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo de Balneário Camboriú, estas áreas não recebem precaução excepcional em razão de sua sensibilidade ambiental; as pontas norte e sul estão incluídas em uma zona única representada pela primeira quadra da Praia Central, limitada ao leste pela Avenida Atlântica, de frente para o mar, e ao oeste pela Avenida Brasil (FIGURA 3), e são consideradas, tal qual a área central da orla, como Zonas de Ambiente Construído Consolidado, com gabarito livre e taxa de ocupação de 100% do lote para os pavimentos térreo e mais 5 andares de garagem.

Figura 2 – Localização da Barra Norte e Barra Sul na Praia Central



Fonte: Google Earth, 2014. Adaptações pela autora.

No entanto, apesar do Plano Diretor não apresentar restrições à verticalização nestas áreas, existem os limites das taxas de ocupação e dos índices de aproveitamento para as torres; com a aproximação da saturação do espaço para construção, novos pressionamentos têm sido feitos pelas construtoras para aumentarem estes índices na orla e elevarem a rentabilidade de seus investimentos, em detrimento das restingas, mangues e mata atlântica locais.

Figura 3: Av. Atlântica e Av. Brasil, avenidas que delineiam a Quadra-Mar.



Fonte: Google Earth, 2015. Adaptações pela autora.

Em Balneário Camboriú, é histórica a supressão de cursos d'água para uma maior exploração do espaço. Estas intervenções persistem, atingindo agora também as encostas de morro e as áreas de marinha:

Figura – 4: Acima Barra Norte; abaixo Barra Sul. Verde: áreas de encostas (rios e morros). Azul: Rio Marambaia (Barra Norte) e Rio Camboriú (Barra Sul).



Fonte: Google Earth, 2015. Adaptações pela autora.

2.3 ESTRUTURAÇÃO ECONÔMICA E ESPACIAL DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ

O avanço da construção civil e do turismo em Balneário Camboriú se deve também a sua proximidade de cidades importantes da economia catarinense: Itajaí, cidade vizinha a apenas 10 quilômetros de Balneário Camboriú, é um estratégico centro logístico. O complexo portuário do Rio Itajaí-Açu, que conta com o Porto de Itajaí, com a Portonave e com o aeroporto internacional de cargas e passageiros Ministro Victor Konder, estes dois últimos em Navegantes, mantêm trocas dinâmicas com a BR – 101, geram concentração e fluxo de capital, e reprodução da força de trabalho na região.

Figura 5 – Mapa Multimodal, Santa Catarina.

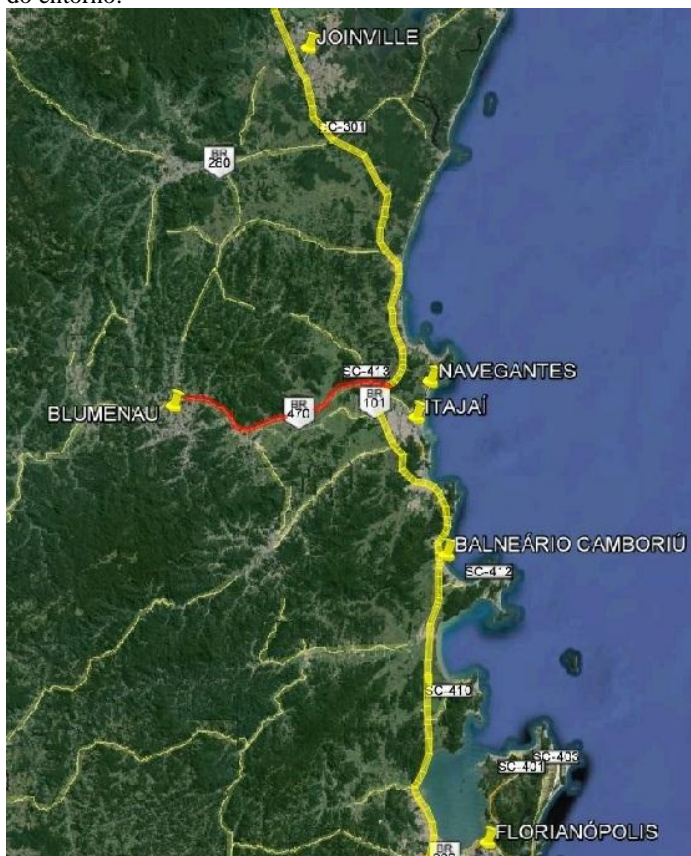


Fonte: Departamento Nacional de Infraestrutura de Transportes - DNIT, 2009. Disponível em: <<http://www.dnit.gov.br/mapas-multimodais/mapas-multimodais>>. Acesso em: Jan., 2013. Adaptações pela autora

Além da função complementar ao complexo logístico e portuário do Rio Itajaí na movimentação de cargas, o Aeroporto Internacional de Navegantes, fundado na década de 1970, exerce com grande relevância também a movimentação de passageiros. Devido a sua maior proximidade à região logística de Itajaí e à região industrial do Vale do Itajaí – em relação ao aeroporto da capital Florianópolis e ao aeroporto de Joinville –, o aeroporto de Navegantes, que recebe voos comerciais e particulares, é porta

de entrada e saída para o empresariado envolvido em relações econômicas com as cidades da região, em função de suas conexões áreas diárias para Porto Alegre, Rio de Janeiro e principalmente São Paulo, o centro econômico do país. Com a expansão nacional e internacional do turismo e o estabelecimento da vocação de Balneário Camboriú como núcleo absorvedor das necessidades de lazer e moradia das classes ascendentes envolvidas economicamente com a região (principalmente o empresariado do Vale do Itajaí), o Aeroporto Internacional de Navegantes é a via mais próxima e mais rápida entre Balneário Camboriú, o restante do país e o exterior.

Figura 6 – Rodovias BR 470(vermelho) e BR 101(amarelo) e as principais cidades do entorno.



Fonte: Google Earth, e adaptações pela autora.

Completando o ciclo da movimentação de passageiros e cargas da região, a Rodovia BR – 101 é essencial para este complexo logístico, pois proporciona o escoamento das cargas que saem e entram nos portos e aeroporto de Itajaí e Navegantes. A rodovia também conecta as duas maiores cidades do estado de Santa Catarina, Joinville e a capital Florianópolis; sendo também onde a BR - 470, que liga o litoral a Blumenau e ao Vale do Itajaí, desemboca (FIGURA 6). O vale industrial do Rio Itajaí-Açu e sua principal cidade, Blumenau, foram condicionantes fundamentais para o desenvolvimento de Balneário Camboriú, como veremos a seguir no histórico.

Outra importante via de conexão se dá entre os centros das cidades Navegantes, Itajaí e Balneário Camboriú, que se conectam intermunicipalmente através do Ferry-Boat, entre Navegantes e Itajaí, e a Rodovia Osvaldo Reis (SC – 100), entre Itajaí e Balneário Camboriú. Devido à rodovia SC - 100 e a grande proximidade entre as áreas centrais de Navegantes, Itajaí e Balneário Camboriú, existe o intercâmbio entre estas cidades pela classe trabalhadora; ou seja, é comum entre os habitantes dos três municípios residirem numa cidade e trabalharem em outra.

Figura 7 – Rodovia Osvaldo Reis (SC – 100) e travessia Ferry Boat.



Fonte: Google Earth, e adaptações pela autora.

A importância deste eixo econômico para o relacionamento entre as cidades é utilizada como propaganda de empreendimentos imobiliários na Rodovia Osvaldo Reis, que ressaltam a conveniência da proximidade do Porto de Itajaí como centralizador de negócios e, ao mesmo tempo, a proximidade do Aeroporto de Navegantes, das universidades – UNIVALI

Campi Itajaí e Balneário Camboriú –, de equipamentos de saúde, das praias e de Balneário Camboriú, configurando a via como local ideal para moradia, negócios e lazer:

Figura 8 – Propaganda de Empreendimento comercial em construção na Rodovia Osvaldo Reis (SC – 100), entre Itajaí e Balneário Camboriú.

RIVIERA III CONCEPT

ACORDAR TODOS OS DIAS E VER O MAR

- > ENDEREÇO DOS SONHOS DE MUITAS PESSOAS.
- > ENTRE BALNEÁRIO CAMBORIÚ E ITAJAÍ.
- > ACESSO RÁPIDO PARA AS DUAS CIDADES.
- > PERTO DE ESCOLAS, UNIVERSIDADES, CLÍNICAS MÉDICAS, SUPERMERCADOS, BARES, RESTAURANTES, LOJAS DE DEPARTAMENTO E DO MAR.



Fonte: Riviera Empreendimentos Imobiliários. Disponível em: <<http://www.gruporiviera.com.br/>>. Acesso em: Jan., 2013.

Figura 9 – Propaganda de Empreendimento residencial em construção na Rodovia Osvaldo Reis (SC – 100), entre Itajaí e Balneário Camboriú.

RIVIERA III CONCEPT

O SEU CARTÃO DE VISITAS NUNCA FOI TÃO VALORIZADO

- > ENTRE BALNEÁRIO CAMBORIÚ E ITAJAÍ
- > NA AVENIDA OSVALDO REIS, VIA DE GRANDE FLUXO
- > A POUCOS MINUTOS DO AEROPORTO DE NAVEGANTES
- > ESTRATEGICAMENTE LOCALIZADO NO PRINCIPAL EIXO ECONÔMICO DA REGIÃO
- > FÁCIL ACESSO À BR 101
- > MAIS DE 20.000 EMPRESAS ATUANTES
- > 600.000 CONSUMIDORES EM POTENCIAL



Fonte: Riviera Empreendimentos Imobiliários. Disponível em: <<http://www.gruporiviera.com.br/>>. Acesso em: Jan., 2013.

2.4 HISTÓRICO DE OCUPAÇÃO TERRITORIAL DA ORLA DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ ATÉ OS PRESENTES DIAS

Até meados da década de 1920, a área em que se encontra hoje Balneário Camboriú era apenas a porção costeira isolada de Camboriú, ocupada somente por poucos moradores que sobreviviam da pesca e da agricultura de subsistência. Com a exceção das limitadas áreas agriculturáveis na ponta norte da baía, às margens do Rio Marambaia, o solo era predominantemente arenoso ou pantanoso e não possuía o potencial agrícola de seu município, que obtinha, na época, destaque regional na produção cafeeira (CORREA, 1985). A distância entre Camboriú e sua praia (Figura 10), somada a esta carência de potencial agrícola da orla e à mudança da sede municipal da Barra para o interior, fez com que os próprios habitantes ignorassem a praia, mantendo a área economicamente inexplorada até a chegada dos primeiros turistas de veraneio no início do século XX (CHRISTOFOLLI, 1997).

Para compreender o processo de ocupação iniciado nas pontas norte e sul da baía, nas áreas conhecidas atualmente como Barra Norte e Bairro da Barra, respectivamente, é preciso conhecer o histórico da região, que remonta aos períodos coloniais do Brasil. Deste modo, o histórico da orla será apresentado através de suas rupturas temporais mais importantes: a transição do Império para a República, o advento do turismo a partir de 1926, a evolução das conexões regionais no pós-guerra, a abertura da Rodovia BR 101 na década de 1970, a internacionalização ocorrida nos anos 1980 e a superação da sazonalidade do turismo na década de 1990.

2.4.1 A transição republicana

O Rio Camboriú, na ponta sul da baía, era a divisa entre as duas grandes vilas: A vila de São Francisco do Sul, fundada em 1658, e a vila de Nossa Senhora do Desterro (capital catarinense), fundada em 1672. A área, apesar de fazer parte das terras de Portugal pelo Tratado de Tordesilhas, foi ignorada pelos portugueses até 1736, quando a insistência dos espanhóis em explorarem para além de seus limites forçou Dom João V a oficializar a posse e a defesa da região (REBELO, 1997).

O povoamento da baía de Camboriú teve seu início com o estabelecimento do colonizador português Baltazar Pinto Corrêa, no início do século XIX. Vindo de Porto Belo, de onde a baía de Camboriú também fazia parte, instalou-se ao norte do Rio Camboriú, na área do Canto da Praia, hoje Bairro Pioneiros – em homenagem aos primeiros moradores da cidade –, onde haviam terras agriculturáveis (FIGURA 10). Ali recebeu do

governo do estado a carta de sesmaria, em 1826, que era um instituto jurídico português de regularização da distribuição de terras para produção. Na área se instalaram outras sesmarias e este povoamento ficou conhecido como *Bom Sucesso*, cujo nome decorre do êxito da agricultura no local. Com a fixação destes moradores e a chegada de Tomás Francisco Garcia com sua família e alguns escravos, que se instalaram mais ao interior do Rio Camboriú, em 1836, começaram as mudanças. Entre 1848 e 1849 as áreas limitadas ao leste do Rio Camboriú pelo Morro do Boi, ao norte pelo Canto da Praia (atual Barra Norte), e ao oeste/sul pela cadeia de morros, foram elevadas à categoria de freguesia. Para tal, foi construída uma igreja e um cemitério em atendimento à comunidade.

Uma década mais tarde, em 1859, Itajaí foi promovida à categoria de vila, desmembrando-se de Porto Belo e incorporando as freguesias de Camboriú e de Penha, esta última outrora pertencente a São Francisco do Sul (Idem). No entanto, através da forte militância política dos republicanos locais, a Freguesia de Camboriú se emancipou à categoria de município em 15 de janeiro de 1885, uma data muito próxima à Proclamação da República, e não por acaso. Com a fundação, em esfera nacional, do Partido Republicano (1870), por todo o país surgiram os clubes republicanos, onde os correligionários discutiam seus ideais e ações. A força dos republicanos de Camboriú era tão significativa que o primeiro *Club* do Partido Republicano em Santa Catarina foi fundado em maio de 1887 neste mesmo município (Idem).

A sede do Município de Camboriú era, desde 1885, na localidade da Barra, porém rearranjos burocráticos da nova república e o embate entre imperialistas e republicanos levaram a transferência da sede para o interior do município. A mando dos republicanos, a sede fora transferida para uma área conhecida, à época, como Arraial dos Garcia, posteriormente chamada somente de Garcia, onde a família de Tomás Francisco Garcia havia iniciado a ocupação, e onde a maior parte dos apoiadores do Partido Republicano residia e estava instalado o Club Republicano (FIGURA 10). O interior de Camboriú passou, então, a ser sinônimo de progresso econômico, além de progresso político, visto que no local, em relação à praia, as terras agriculturáveis eram mais abundantes e esta atividade já apresentava resultados expressivos. A Barra foi reduzida à categoria de distrito e entre os camboriuenses esta localidade ficou com a conotação de atraso, gerando um sentimento bairrista entre os moradores do Garcia que passaram a desprezar o local da antiga sede e seus moradores. A exemplo, Rebelo (1997) comenta que, nas eleições de 1996, os eleitores de Camboriú preferiram eleger um candidato de fora do município do que alguém da Barra, tão forte era o preconceito que perpetuava sobre o lugar.

Figura 10 – *Branco*: Atual divisa entre Camboriú e Balneário Camboriú. *Vermelho*: o sentido do início das ocupações. *Azul*: Rio Camboriú (sul), Rio Marambaia (norte). *Amarelo*: Estrada de Rodagem/Rod. Osvaldo Reis. *Roxo*: BR 101.



Fonte: Google Earth, 2015. Adaptações pela autora.

Esta mudança de sede para o Garcia, onde ainda atualmente se encontra a Prefeitura Municipal de Camboriú, foi o prenúncio para o ostracismo econômico da orla até o advento do turismo. Rebelo (Idem, p. 57) enfatiza que o maior impacto da falta de reconhecimento das potencialidades da orla foi a emancipação da atual Balneário Camboriú, que causou prejuízos permanentes ao antigo município:

Outro caso sério e de grande impedimento ao desenvolvimento do município, foi o desmembramento do lugar Praia de Camboriú, atual município de Balneário Camboriú, desde 20 de julho de 1964, que desfalcou Camboriú de importantes arrecadações e que jogou para si muitas pessoas que produzem em Balneário e dormem em Camboriú(...).

2.4.2 A ruptura na década de 1920 e o advento do turismo

É inegável a importância que Itajaí, a cidade portuária vizinha, teve para o desenvolvimento também da orla de Camboriú, dadas as relações mantidas por seu porto desde o século XIX. O Porto de Itajaí foi, e ainda é, um importante canal exportador para as regiões industriais do Vale do Itajaí, como Blumenau, Gaspar e Brusque; mantendo, também, relações econômicas com Camboriú, desde que município era um dos maiores produtores de café de Santa Catarina. Através da concentração de serviços, equipamentos e pessoas, promovida pelas atividades portuárias, e do estabelecimento do litoral catarinense como região de lazer, deram-se as bases para a urbanização da orla de Camboriú.

As primeiras construções na orla de Camboriú se tratavam de casebres e ranchos de pescadores, mantendo-se assim até 1926, devido ao seu isolamento geográfico, cuja única comunicação se dava entre a sede do município e a praia, navegando pelo Rio Camboriú (FIGURA 10). Mas não somente a orla se apresentava isolada, o município era contornado por uma cadeia de morros e, para desenvolver-se, transportava sua produção através dos “picadões do cargueiro”, que eram caminhos até a área comercial e portuária de Itajaí (CORRÊA, 1985).

Todavia, os picadões do cargueiro não prestavam o suporte necessário para o desenvolvimento e escoamento da produção do município. Em 1894, após uma enchente que tornou o Rio Camboriú temporariamente inavegável, o Coronel Benjamim Vieira solicitou ao governo do estado a verba para a construção de uma estrada de rodagem que ligasse Camboriú a Itajaí (Idem). Em 1920, a estrada de rodagem é inaugurada com a presença do governador Hercílio Luz, tendo como caminho por onde passam hoje a Avenida Santa Catarina, a Avenida do Estado e a Rodovia Osvaldo Reis (FIGURA 14 e 15). A estrada de rodagem não somente facilitou as relações econômicas entre as cidades, como possibilitou a conexão entre o Vale Industrial do Rio Itajaí, que mantinha relações vitais com o porto, e a orla de Camboriú, até então geograficamente isolada. Deste modo, a orla da atual Praia Central de Balneário Camboriú pôde ser aos poucos ocupada por veranistas de ascendência alemã, provindos das classes mais abastadas associadas à indústria da região de Blumenau e Brusque, ou já estabelecidas em Itajaí (CHRISTOFFOLI, 1997, p.3).

Para a distribuição e circulação de mercadorias da região industrial de Blumenau e Brusque, havia a obrigatoriedade da comunicação fluvial com o porto de Itajaí navegando pelo Rio Itajaí, já que a ligação territorial só viria acontecer na década de 1950, através da Estrada de Ferro Santa

Catarina (EFSC). Descendo o rio até sua foz, os proprietários dos meios de produção e os profissionais liberais das classes dominantes do Vale foram se estabelecendo em Itajaí e lá implantando as principais empresas e instituições: as barcas que percorriam o rio, as agências de navegação, o melhor hotel da cidade, o melhor clube e a melhor escola (Idem, *ibidem*, p. 34). Junto deles veio também a cultura do turismo de veraneio, que decorre de uma mudança de valores e padrões de conduta, importadas da Europa pelos teuto-brasileiros destas classes ascendentes do Vale. Com a solidificação de uma burguesia industrial no Vale do Itajaí e a transição da cultura do mar como local de subsistência do pescador para o local de lazer e diferenciação social dos *bem-sucedidos* do capitalismo, as praias passaram a ser ocupadas pelas classes dominantes da região.

Em Itajaí, veranistas provenientes do Vale ocuparam primeiramente a praia de Cabeçudas, a praia geograficamente mais próxima à foz do Rio Itajaí-Açu. Em Cabeçudas, Christoffoli (1997) destaca o processo de “territorialização de espaços” das elites, que se fecham em um sítio próprio para a expressão de seus signos e culturas de classe, cujo poder de usufruto era sinônimo de status social:

Haveria aquilo que Rassestin (apud Coradini, 1995, p. 15) considera como *territorializar espaços*, isto é, os alemães através dos símbolos sociais próprios criam uma divisão marcada por atitudes sociais novas, bem como pela inserção e utilização de formas materiais de valorar a importância dos seus componentes, o automóvel, as viagens à Europa, os banhos de mar, a casa na praia, etc.

A pequena extensão territorial e o relevo acidentado da Praia de Cabeçudas facilitavam esta delimitação e, até 1927, as ruas não eram de acesso público, possibilitando o controle da entrada de estranhos. A própria construção das casas à beira-mar barrava o acesso à praia, criando uma faixa costeira de área privativa que reforçava a segregação e exclusividade do lugar. Diante destas limitações, com o disseminação da cultura do banho de mar também entre a classe média, especialmente entre os profissionais liberais ou funcionários de cargos gerenciais que alcançaram sucesso econômico através da industrialização, foi necessária uma alternativa equivalente à Praia de Cabeçudas, que não fosse restrita exclusivamente à burguesia. Esta alternativa tomou como caminho a estrada de rodagem para a baía de Camboriú. A praia de Camboriú, em oposição à Praia Brava – localizada entre a Praia de Cabeçudas e a de Camboriú – é uma baía de águas calmas e mais próprias para os banhistas:

Figura 11 – Azul: Porto de Itajaí na foz do Rio Itajaí-Açu. Rosa: Praia de Cabeçudas. Vermelho: Rodovia Osvaldo Reis. Verde: orla da Praia Central. Amarelo: BR 101.



Fonte: Google Earth e adaptações pela autora.

Segundo Corrêa (1985), datam de 1926 as primeiras casas de veraneio construídas na Praia de Camboriú pelos teuto-brasileiros do Vale do Itajaí, iniciando o hábito das excursões de fins de semana. Em 1928, já com um relativo crescimento do turismo e para atender a esta demanda, Jacó Alexandre Schmidt instalou o primeiro hotel na cidade, chamado *Strand Hotel*, desencadeando o processo de acumulação pelo terceiro setor na orla (FIGURA 12).

Em 1934, o farmacêutico Paulo Onckem constrói o “Balneário Hotel”, a primeira construção de alvenaria da cidade, posteriormente demolida para dar lugar ao Hotel Miramar (FIGURA 13). Estes primeiros hotéis possuíam a arquitetura vernacular teuto-brasileira construída no Vale do Itajaí, de proporções e características mais humildes perante os hotéis construídos a partir da década de 50 e 60, quando a arquitetura adquire um conceito mais moderno ao passo que o turismo extrapola seu caráter regional e alcança as elites. Inicialmente, os veranistas compravam casas e terrenos dos pescadores locais para estabelecerem suas segundas residências ou hotéis, e os imóveis eram ainda muito baratos na praia. O baixo preço dos imóveis associado ao contexto histórico de grandes enchentes que abalaram Blumenau nas décadas de 1920 e 1930 podem ter colaborado para o surgimento do setor de serviços na orla, pela busca de prosperidade econômica no litoral (DANIELSKI, 2009).

Figura 12 – Strand Hotel, de Jacó Schmidt



Fonte: Corrêa, 1985, p. 87.

Figura 13 – Hotel Miramar (década de 1950)



Hotel Miramar, Avenida Atlântica, esquina com Avenida Central
Década de 1950



Fonte: Arquivo Histórico de Balneário Camboriú

Sobre esta conjuntura, Christoffoli (1997) comenta que, com alguns hotéis e residências de veraneio já estabelecidas na orla de Camboriú, fora exigido do poder municipal a abertura de uma estrada que ligasse a estrada de rodagem à orla, para permitir que os veículos alcançassem a praia, anteriormente acessada a pé por caminhos rústicos. Assim, outros caminhos foram abertos além da Estrada de Rodagem: o primeiro deles foi o “Caminho do Arame”, conhecido também como “Saída da Praia”; a ligação deste caminho com a Estrada de Rodagem criou a via comercial mais importante do município, sendo conhecida, atualmente, como Avenida Central, onde o setor de serviços se desenvolveu por ser o principal acesso à praia. Outra via antiga era o “Caminho das Areias” que cortava longitudinalmente a orla, se encontrando com o “Caminho do Arame” e

colaborando com a expansão da ocupação para o sul da orla; este caminho também foi chamado de Avenida do Telégrafo e configura atualmente a Avenida Brasil, uma das mais importantes da cidade de Balneário Camboriú. Nas imagens a seguir, poderemos perceber a evolução das primeiras vias de acesso e a expansão da ocupação na orla. Das transversais, o Caminho do Arame contribuiu com a intensa ocupação da área central da orla, pela busca da proximidade aos serviços que este oferecia. Junto à segunda longitudinal paralela a orla, hoje a Avenida Brasil, encontramos o Rio Marambaia ainda em sua integralidade, cuja extensão e lagoas chegavam à Avenida Central, para posteriormente ser encanado e suprimido pela construção civil. A Avenida Brasil foi o guia inicial para a expansão da ocupação da orla ao sul, consolidada posteriormente com a construção da Avenida Atlântica.

Figura 14 – A Praia de Camboriú em 1952.



Fonte: Correa, 1985, p. 23.

Figura 15 – A orla de Balneário Camboriú em 2015.



Fonte: Google Earth, 2015. Adaptações pela autora.

Na figura 16 é possível observar as ocupações intensificadas ao norte da orla, acompanhando quase exclusivamente a Estrada de Rodagem Itajaí – Camboriú, onde se encontravam as primeiras residências de veraneio e os antigos loteamentos de agricultura, já que a área era a mais fértil para a atividade na orla.

Figura 16 – Aerofotografia da orla de Camboriú em 1938 (com e sem edições).



Fonte: Secretaria de Planejamento Estadual. Adaptações pela autora.

Na parte central da praia, pontuam-se algumas residências de pescadores e, na ponta sul, junto ao Rio Camboriú, a área se encontra predominantemente desocupada, sendo formada em maior parte por dunas, restingas e mangues. O rio Marambaia, ao norte, era de maior extensão e formava algumas lagoas, abastecendo o Canto da Praia com água doce até a implantação de um sistema abastecimento de água na década de 1960 (CORRÊA, 1985) (FIGURA 16). Estas lagoas são evidenciadas em fotografias da época, e faziam parte do lazer dos primeiros veranistas. Uma das principais lagoas se encontrava delimitada pela Rua 701 ao norte, a Praça Almirante de Tamandaré ao sul e a Avenida da Lagoa, a oeste (FIGURA 17 e 18). Esta era Lagoa da Cacimba, nome que, segundo a linguagem náutica, significa para onde convergem outras lagoas. A Cacimba era navegável e rica em frutos do mar e peixes, sendo explorada pela pesca; possuía dois desaguadouros, um deles na Lagoa da Ponta, cujas condições originais suscitaram até mesmo a construção de uma ponte, como evidenciado na Figura 19. O outro afluente desaguava ao norte, nas proximidades do Rio Marambaia, e era conhecida como Lagoa Grande ou Lagoa do Marambaia (Idem). Corrêa (1985) registra ainda que, ao longo da praia, haviam sete lagoas, além dos varadouros, que eram passagens abertas pelas enchentes do Rio Camboriú, usualmente retificadas por obras da municipalidade.

Figura 17 – Localização estimada das antigas lagoas, baseado em relatos de Corrêa (1985) Pontos A, B, C são a Lagoa da Ponta; pontos 1, 2 e 3 são a Lagoa Grande.



Fonte: Google Earth, 2015. Adaptações pela autora.

Figura 18 – Lagoa da Ponta em 1952, onde é possível ter noção de suas dimensões.



A LAGOA DA PONTA em 1952
Gent. Úrsula Wachs.

Fonte: Corrêa, 1985, p. 80.

Figura 19 – Inauguração de ponte sobre A Lagoa da Ponta, 1942.



Ponte sobre a lagoa, hoje Praça Almirante Tamandaré - Década de 1940

Fonte: Ilustração de Borba Corrêa

Fonte: Arquivo Histórico de Balneário Camboriú.



A ocupação prosseguia e, na década de 1940, são abertos outros três hotéis de proprietários de ascendência alemã: o Praia Hotel, de Inês Schmidt Harting, a Hospedaria de Alice Schrepper e o Hotel Baturité, de Florentino Baturité Campos. As instalações dessas edificações seguiam simples e de baixo gabarito, mas alteravam progressivamente o uso original da orla, da pesca de subsistência para o lazer de veraneio, enquanto se constituíam os primeiros loteamentos (CORRÊA, 1985).

Figura 20 – Hospedaria Alice Schrepper, 1938.



Fonte: Arquivo Histórico de Balneário Camboriú.

Figura 21 – Vista dos primeiros loteamentos na orla de Camboriú, década de 1940.



Fonte: Arquivo Histórico de Balneário Camboriú.

Nesta época, conta-se ter surgido também o primeiro armazém na praia, cujos proprietários, segundo Christoffoli (1997), vieram de Gaspar provavelmente já com o intuito de estabelecer o negócio, ao perceber que a orla ainda não possuía nenhuma oferta de serviços, além dos disponibilizados pelos pequenos hotéis. Aos poucos foram se estabelecendo outros comércios (farmácias, restaurantes, lojas de roupas) e o processo de acumulação de capital na orla pelo setor de serviços, geralmente administrados por pequenos proprietários teuto-brasileiros, intensifica-se e desenvolve-se.

2.4.3 A evolução das conexões regionais no pós-guerra

A praia de Camboriú sofreu um hiato em seu desenvolvimento na década de 1940. Com o preconceito e a perseguição dos teuto-brasileiros motivados pelo governo do Brasil na 2ª Guerra Mundial (1939-1945), os veranistas ficaram afastados da orla até o fim do conflito, já que o exército nacional utilizou as residências e hotéis das praias como observatórios da costa brasileira (CORRÊA, 1985). Finda a guerra, os veranistas retornaram ao litoral e cada vez em maior número. Baseando-se na compilação de fotografias e dados realizado pelo jornalista Silveira Júnior, em 1952, através de seu *Álbum Descritivo Fotográfico*, Corrêa (1985) destaca o crescimento de residências na orla neste período, por meio do quadro de “Construções requeridas nos últimos anos”:

Figura 22 – Crescimento do número de construções requeridas de 1948 a 1952.

" *Construções requeridas nos últimos anos* "

1948	-	47	casas
1949	-	59	casas
1950	-	62	casas
1951	-	77	casas
1952	-	620	casas requeridas.

Fonte: SILVEIRA JR, *Álbum Descritivo Fotográfico*, 1952. In: CORRÊA, 1985 p. 82.

Acima podemos perceber o significativo crescimento de construções na praia ocorrido no pós-guerra. Nesta época, Rebelo (1997) comenta que a praia já se tornava a maior fonte de renda e alimentos do município (pesca), enquanto a sede vivia a decadência da produção de café, o que vinha

despertando a ganância entre os líderes políticos da cidade, que já confabulavam a separação da praia do Município de Camboriú. Um episódio curioso demonstra este crescimento e a disparidade econômica da orla em relação à sede de Camboriú, que se fazia cada vez mais expressiva: em 1950, os nativos de Camboriú se revoltaram com a instalação de energia elétrica na praia, enquanto a sede ainda se encontrava no escuro. Este episódio foi marcado pelo corte dos fios dos postes que serviam a praia de Camboriú com a energia elétrica vinda de Cabeçudas, um ato de vandalismo representativo dos antagonismos que viriam desmembrar a praia de seu município original.

Abaixo, fotografia aérea da Avenida Central, antigo Caminho do Arame, principal via de saída para a praia, onde é possível ver o estabelecimento de residências e serviços em sua extensão e o crescimento do número de imóveis na orla. Com apenas 24 anos de ocupação, motivada somente pelo turismo de veraneio, a realidade da fotografia já é completamente diferente de algumas décadas atrás, quando haviam apenas lotes de agricultura e poucos casebres de pescadores. Na imagem podem ser vistos também os primeiros postes das redes públicas de energia elétrica e o estabelecimento das moradias na areia da praia, muito próximas ao mar. Nos dias de hoje, o histórico desta proximidade tem causado problemas ao turismo, visto que a verticalidade intensa de frente para o mar provoca sombreamento em toda a praia, e projetos de alargamentos da faixa de areia, com grandes impactos ambientais, já vêm sendo planejados pela municipalidade.

Figura 23 – Vista aérea da Avenida Central, 1950.



Vista aérea da Avenida Atlântica, esquina com
Avenida Central - Década de 1950



Fonte: Arquivo Histórico de Balneário Camboriú.

Este crescimento na década de 1950 se deve à evolução das conexões territoriais regionais, que alavancaram o desenvolvimento do que viria a ser Balneário Camboriú: com a abertura da estrada de ferro entre Blumenau e Itajaí (1954), e a conclusão da primeira Rodovia Estadual asfaltada (SC-470) durante o governo de Jorge Lacerda (1956-1958), também ligando essas duas cidades, a conexão inter-regional, tanto de mercadorias como pessoas, não dependia mais do transporte fluvial via Rio Itajaí-Açu, dinamizando as relações econômicas e acelerando também o processo de turistificação e produção de loteamentos na praia de Camboriú.

Figura 24 – Rota da Estrada de Ferro Santa Catarina (EFSC).



Fonte: Centro Cultural 25 de julho. Disponível em: <<http://www.25dejulho.org.br/>>. Acesso em: Jan., 2013. Adaptado pela autora.

Entre as décadas de 1950 e 1960, extensas glebas de terras passaram a ser compradas para posteriormente serem loteadas e vendidas, marcando o início da consolidação do mercado imobiliário na cidade e impactando no aumento do número de construções de segunda residência requeridas à municipalidade, como já apontado na Figura 22. O desenho dos loteamentos se deu sobre as propriedades agrícolas preexistentes, que eram compradas por empreendedores e parceladas de forma a alcançar o maior número de lotes possíveis. A imobiliária Leopoldo Zarling era uma das principais loteadoras da cidade, sendo grande responsável pela estruturação da malha urbana da orla, definindo o arruamento local. Leopoldo Zarling era proprietário de uma madeireira em Rio do Sul/SC, cuja venda bancou a

compra das primeiras glebas na praia de Camboriú, alcançando prosperidade econômica e expandindo seus negócios para outras cidades litorâneas catarinenses (SKALEE, 2008).

A área central da orla passa ter sua ocupação expandida com o auxílio da Avenida do Telégrafo/Avenida Brasil (FIGURA 26). Não havia uma noção de planejamento da totalidade da orla e a malha era definida por interesses imobiliários privados, se adaptando aos limites naturais do sítio e se expandindo pela restinga seca e úmida, evitando as áreas pantanosas da ponta sul, próximas ao Rio Camboriú. A predominância do desenho se dava perpendicular à orla e à Avenida Brasil (a segunda via longitudinal da praia), seguindo a malha “espinha de peixe”, com poucas transversais (paralelas à praia) no sentido de seus comprimentos:

Figura 25 – Aerofotografia da praia de Camboriú em 1957. É possível visualizar o desenho dos primeiros loteamentos estruturando a malha urbana.



Fonte: Secretaria de Planejamento Estadual.

Os limites do relevo natural, rios, morros, antigas lagoas e mangues, causaram inclinações no sentido do traçado espinha de peixe e geraram alguns arruamentos orgânicos que prevalecem até os dias atuais, especialmente nas pontas norte e sul da baía, onde a geografia do terreno é dominante. Na aerofotografia de 1957 (FIGURA 25) é possível visualizar as principais vias, a transversal da Avenida Central (Caminho do Arame), com sentido à praia, saindo da Estrada de Rodagem (Rodovia Osvaldo Reis e Avenida Santa Catarina), que segue à oeste, para a sede de Camboriú. A segunda via longitudinal paralela à praia, a Avenida Brasil (Avenida do Telégrafo) já se torna presente, em relação à aerofotografia de 1938 (FIGURA 16), e alcança dois terços da orla, atuando no desenvolvimento dos loteamentos ao sul. À época, ainda não havia previsão da futura BR 101, que veio a definir decisivamente no traçado e limites urbanos de Camboriú. A ocupação dos loteamentos que se expandiam a oeste da Avenida Brasil eram ainda bastante rarefeitas, em oposição à consolidação da ocupação na orla próximo à Avenida Central, que, conforme retrata a fotografia abaixo, em poucos anos se multiplicou:

Figura 26 – Vista da Praia de Camboriú em 1958.



Vista da Praia de Camboriú - 1958

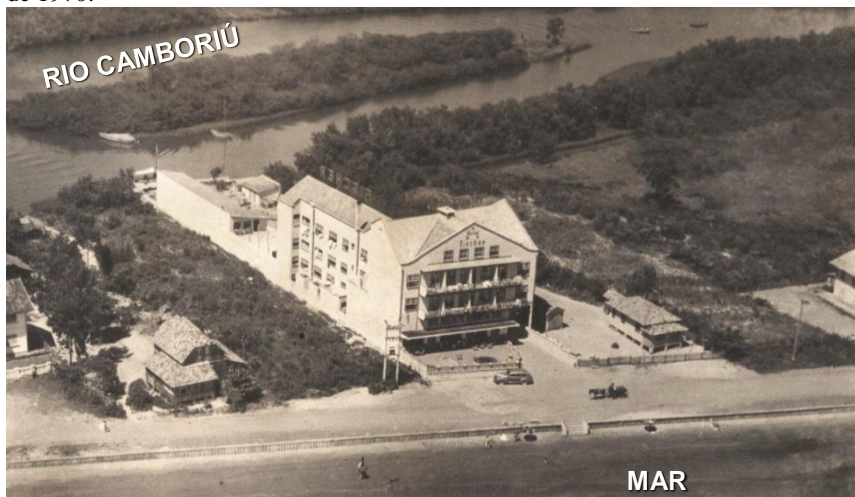
Fonte: Arquivo de Borba Comita



Fonte: Arquivo Histórico de Balneário Camboriú.

Esta procura por um lugar à beira-mar gerou um processo de acumulação de riquezas no comércio, hotelaria e na construção civil e, a partir desta década, os investimentos em hotelaria ficaram mais ousados, rompendo com o padrão de pequenos hotéis até então construídos. Do oeste catarinense veio Adolfo Fischer que, evoluindo de garçom à proprietário, comprou uma área ao sul da Praia de Camboriú, atualmente conhecida como Barra Sul. O local, até então inabitado e desértico, foi a base para a construção do luxuoso *Hotel Fischer* (1958), ideia que inicialmente gerou descrédito entre a população (CORRÊA, 1985, p. 88), para posteriormente desenvolver a ocupação ao sul da orla e atuar na transformação do perfil dos turistas e moradores, cada vez mais capitalizados.

Figura 27 – Hotel Fischer, na Barra Sul, entre o Rio Camboriú e o mar. As proporções de sua arquitetura antecipam a futura elitização da orla . Foto da década de 1970.



Hotel Fischer, Avenida Atlântica - Década de 1970

Fonte: Ibo de Souza Pereira



Fonte: Arquivo Histórico de Balneário Camboriú.

Neste contexto de expectativas e prosperidade, em 1959 é criado, então, o Distrito de Praia de Camboriú, representando as primeiras movimentações políticas para separar a praia de sua sede. Christoffoli (1997) comenta que outro marco histórico se deu no ano de 1959: o primeiro Intendente Municipal nomeado para administrar o Distrito da Praia de Camboriú ordenou o início da abertura da Avenida Atlântica, nos

primeiros dois quilômetros de orla sentido norte → sul, com a ajuda de caminhões das prefeituras de Itajaí e Brusque. A construção da Avenida Atlântica valorizou os lotes à beira-mar e a propriedade na orla passa a se tornar cada vez mais um símbolo de prosperidade econômica e diferenciação social.

Em 1961 é inaugurado o templo da Igreja Luterana, fato que representa a consolidação dos moradores de origem alemã na cidade (Idem, *ibidem*, p. 54). Dois anos mais tarde, em maio de 1963, a Câmara de Camboriú aprova o Projeto 5/63. Esta lei é denunciada por Rebelo (1997) como mais um passo na pretensão de desenvolver a praia de Camboriú para separá-la e posteriormente emancipá-la, já que isentava de imposto predial todo edifício com mais de quatro andares, e ninguém pretendia construir edifícios na sede – nesta época, a sede já era dependente da renda da praia. A Lei 5/63 foi o primeiro estímulo à verticalidade na orla e, neste contexto, deu-se a construção do Edifício Eliane, o primeiro residencial vertical na praia, com quatro pavimentos:

Figura 28 – Edifício Eliane, os primórdios da verticalidade em Camboriú. Foto da década de 1960.



Edifício Eliane, primeiro edifício construído em Balneário Camboriú, localizado na Avenida Brasil - Década de 1960

Foto: Miguel Wegmann/Arquivo Histórico de Balneário Camboriú



Fonte: Arquivo Histórico de Balneário Camboriú

Ainda na década de 1960, o sucesso do Hotel Fischer entre as classes mais abastadas pode ter influenciado a construção do mais famoso hotel de Balneário Camboriú, o *Marambaia Hotel*, que possuía uma filial anterior na Praia de Cabeçudas, onde a elite industrial ainda frequentava. Em 1967, o Marambaia de Camboriú, com sua ousada arquitetura circular, foi manchete de jornais de circulação por todo país, chegando à imprensa internacional e localizando Balneário Camboriú como destino turístico no sul do Brasil (Idem, *ibidem*, p. 88). Cada vez mais a orla da cidade de Camboriú, antes economicamente irrelevante ao seu município, passa a adquirir um destaque econômico próprio e, em 1964, devido a este crescimento e ao ganho de visibilidade nacional e, posteriormente, internacional, a porção costeira de Camboriú foi desmembrada, tornando-se o município independente de Balneário Camboriú. Fortalecendo-se com o turismo e com as relações regionais, aos poucos o mercado da hotelaria foi sobreposto pelas edificações de segunda residência e até mesmo de residência fixa para novos moradores na região da orla da Praia Central, gerando um forte nicho de mercado que definiu a economia da cidade até os presentes dias: a produção de loteamentos e a construção civil (DANIELSKI, 2009).

Figura 29 – Construção do hotel circular Marambaia na ponta norte da baía, próxima ao Rio Marambaia. Década de 1960.



Construção do Hotel Marambaia - Década de 1960

Fonte: Arquivo histórico de Balneário Camboriú.



O primeiro prefeito eleito de Balneário Camboriú, o progressista Higinio João Pio, eleito na gestão 1965/1969 e morto pela Ditadura Militar, foi responsável pelo abastecimento de infraestrutura que modernizou e desenvolveu Balneário Camboriú. Algumas de suas principais obras foram a implantação de um muro de arrimo de 6.300 metros lineares que permitiram a ampliação da Avenida Atlântica; a iluminação e arborização desta avenida; a pavimentação das avenidas Brasil e do Estado (prolongamento urbano da Rodovia Osvaldo Reis); o convênio com a Companhia de Águas e Saneamento de Santa Catarina (CASAN), para abastecimento público de água, até então feito por entes privados; e ainda o planejamento das ruas da cidade – cuja nomenclatura seguia uma numeração crescente a partir da Avenida Central, conforme sugestão do jornalista Silveira Jr, inspirado nos nomes das ruas de Nova York (CORRÊA, 1985). O prefeito proveu ainda ao novo município escolas, biblioteca pública, postos de saúde e a construção de habitações de caráter popular. A inclinação política progressista de Higinio Pio e sua amizade com o ex-presidente da república João Goulart, que frequentava o Hotel Marambaia e posteriormente comprou uma casa de veraneio em Balneário Camboriú, trilharam seu sequestro e assassinato, em 1969, pela marinha catarinense no Regime Militar.

Através de uma entrevista concedida pela arquiteta e professora universitária, Heloísa Moura, residente e profissional atuante em Balneário Camboriú, Danielski (2009), em sua pesquisa, enfatiza a importância da gestão (1969 – 1970) do engenheiro civil, Egon Alberto Stein, nomeado pelo Governo Federal para administrar a cidade após a morte de Higinio Pio. Neste período foram elaborados os anteprojetos para as 3ª (como prolongamento da Av. do Estado) e 4ª avenidas, que seriam grandes avenidas paralelas à Avenida Brasil, quebrando o traçado espinha de peixe, cujo arruamento preponderava perpendicular à praia, sentido leste-oeste, e não permitiam a permeabilidade da circulação no sentido norte-sul do município (FIGURA 30).

Na gestão posterior, do prefeito Gilberto Américo Meirinho, os anteprojetos de Egon Alberto Stein foram concretizados, juntamente com a abertura da Avenida Atlântica em sua totalidade (1970/1971), porém sem projeto prévio, tentando fazer o mesmo com a Avenida Brasil:

(...) Meirinho, que mais tarde viria a ser prefeito, abriu “à força” a totalidade da Avenida Atlântica por volta de 1970/ 1971, sem um projeto prévio, indo contra os interesses dos moradores com terrenos de frente para o mar, inclusive com cobertura da mídia

televisiva nacional. Apesar deste esforço, não obteve o mesmo êxito na abertura (total) da Avenida Brasil. Aliada à ampliação da malha viária municipal, foi aproximadamente em 1969 que uma importante obra do governo federal começava a ser implantada, acelerando o processo de ocupação de Balneário Camboriú – a abertura da rodovia BR-101, trecho Itajaí-Itapema. (Idem, ibidem, p. 91)

Figura 30 - Aerofotografia de Balneário Camboriú, 1969.



Fonte: Prefeitura Municipal de Balneário Camboriú. Adaptações pela autora.

Na aerofotografia de Balneário Camboriú do ano de 1969 (FIGURA 30), podemos observar a intensificação da ocupação da orla, que se prolonga ao interior do município, para além da Avenida Brasil e da Rodovia Osvaldo Reis, representando uma evolução em relação à aerofotografia de 1957 (FIGURA 25), quando nestas áreas ainda não havia ocupação. A intensa procura por um lugar à beira-mar estimulou o uso da propriedade como fonte de renda e a cidade passou a se verticalizar, especialmente na Avenida Atlântica, a área mais disputada do mercado imobiliário. A Rodovia BR 101 já se encontrava em obras no trecho Itajaí – Itapema, cortando Balneário Camboriú e iniciando uma barreira entre a ocupação a leste e a oeste do município.

2.4.4 A B.R. 101 e a aceleração da urbanização de Balneário Camboriú

No mesmo ano de fundação do município de Balneário Camboriú, com os polos produtivos do país estabelecidos na porção costeira do território nacional, tornou-se essencial uma maior integração entre esses polos e aprovou-se a lei 4.592/1964, a qual dá origem à B.R. 101 (BRASIL, 1964). Em 1971, a rodovia é inaugurada em Santa Catarina, cortando longitudinalmente o litoral catarinense e fortalecendo as relações econômicas do estado. No mesmo ano, priorizando-se o transporte rodoviário, a Estrada de Ferro Santa Catarina (EFSC) foi desativada. Ainda que o acesso à foz do Itajaí fosse feito pela EFSC e pela Rodovia Jorge Lacerda, a supressão do transporte ferroviário não deteve o turismo e a ocupação da cidade, que aceleraram com a implantação da BR-101, conectando Balneário Camboriú ao resto do país. A BR 101 estimulou o processo de urbanização em seu eixo de conexão, sendo, portanto, forte condicionante para o desenvolvimento de Balneário Camboriú, já que seu curso de ligação entre Joinville, foz do Itajaí (conectando-se com o final da SC-470) e Florianópolis, se deu paralelo à orla da cidade, facilitando seu acesso e fomentando ainda mais sua ocupação.

Em um processo de ocupação e verticalização ainda mais acelerado, o município demandava políticas de ordenamento e planejamento territorial, resultando em sua primeira lei urbanística: a Lei Municipal nº128/1970, que “Institui o Plano de Urbanização de Balneário Camboriú e suas normas ordenadoras e disciplinadoras”, cujos anexos estabeleciam o zoneamento da cidade e os mapas dos arruamentos e das áreas públicas de lazer. Em sua maior parte, devido às necessidades da época, esta lei regulava os loteamentos e a urbanização de antigos lotes rurais, ambos ainda em expansão. Quanto às edificações, exigiam-se pela municipalidade taxas de ocupação mínimas e os recuos frontais (4 metros) e laterais (1,5 ou

2,5 metros), regras que se modificarão nos códigos mais atuais, que permitem 100% de ocupação do terreno e andares de garagem, sem quaisquer afastamentos. Pela primeira vez é definida a obrigatoriedade de estacionamento para os edifícios residenciais, o que muitas edificações multifamiliares não possuíam até o momento. No entanto, não foram exigidos os números mínimos de vagas por unidade habitacional, deixando a cargo das construtoras defini-los, geralmente pela área de sobra da projeção do prédio, sob pilotis. Muitas das edificações desta época seguem em plena utilização em Balneário Camboriú, demandando estacionamento particulares, aluguel de vagas em edifícios vizinhos ou sobrecarregamento da infraestrutura viária, ao se manterem veículos estacionados em vias públicas. Esta lei já não aplicava limites de gabarito para as edificações (como nos dias atuais), e a verticalidade era liberada em qualquer zona do município.

Em seu artigo 47, já havia a previsão de permissão para o aterramento de *qualquer* curso d'água, desde que aprovado pela municipalidade. Este foi, provavelmente, o embasamento legal para o aterramento de lagoas e rios, especialmente ao norte da orla, onde estes eram em maior número e de proporções menores. Sem um planejamento de drenagem, preservação dos antigos cursos d'água, e devido à superexploração do espaço e à pouca distância entre as edificações e o mar, a cidade sofre, até os presentes dias, um grave problema de impermeabilidade, especialmente em épocas de intensa chuva e de ressacas marítimas, como pode ser visto nas fotografias a seguir, referente aos períodos de enchentes em Santa Catarina no ano de 2008, e chuvas intensas em 2010, respectivamente:

Figura 31 – Ressaca, Av. Atlântica, 2008. Alagamento, Av. Brasil, 2010



Fonte: CLIC RBS, 2010. Disponível em: <<http://wp.clicrbs.com.br/itajai/tag/chuvas/page/29/>>. Acesso em: Março, 2015.

Em épocas de “milagre econômico” do Brasil, a Lei Municipal 128/1970 foi revogada pelo primeiro Plano Diretor do Município, Lei nº 299/1974, no contexto desenvolvimentista da ditadura, cuja implantação do Plano Estratégico de Desenvolvimento, que focava no crescimento econômico do país – indústria/infraestrutura, em detrimento de avanços sociais –, estimulou o estabelecimento de políticas de organização territorial em nível municipal.

O Plano Diretor detalha, agora, as dimensões mínimas para lotes e determina especificações especiais para cada zona. Nesta lei foi definida também uma faixa mínima de terras de marinha (33 metros), da qual as edificações deveriam se afastar, pela primeira vez regulando a ocupação na orla da praia. Na Avenida Atlântica eram exigidos recuos frontais, de fundos e laterais, que aumentavam de acordo com o número de pavimentos, chegando até os 30 metros de recuo frontal – para o número máximo de pavimentos autorizado: 20 andares –, sendo 6 metros o afastamento mínimo. Realidade completamente diferente do Plano Diretor atual, com ocupação total das extremas na base da edificação, atendendo exclusivamente aos interesses imobiliários. Ainda assim, o planejamento do território não era uma prioridade, e os investimentos se davam muito mais em pavimentações, redes de água e energia, do que em uma política urbana planificada (DANIELSKI, 2009).

Passadas as instabilidades políticas causadas pelo Golpe Militar de 1964, com as trocas recorrentes de prefeito, a malha viária do município começa a se estruturar (impulsionada pela rodovia federal), prevendo-se, inclusive, a abertura de uma 5ª Avenida, que abasteceria a margem oeste da BR 101, para onde o município se expandia com a ocupação da classe trabalhadora menos favorecida. Nesta época, algumas obras de infraestrutura destacam-se: a Avenida Atlântica tem seu passeio alargado para 6 metros; a cidade recebe seu primeiro hospital (Hospital Santa Inês); e é feita a abertura de uma estrada panorâmica para as praias agrestes do município, ao sul do Rio Camboriú e do Morro do Boi (Idem).

No início da década de 1970, a predominância da ocupação à beiramar ainda era de residências unifamiliares, mas as edificações multifamiliares cada vez mais verticalizavam-se, indicando uma tendência futura de edifícios de altos gabaritos. Abaixo, podemos perceber a concentração de edificações verticais na ponta norte da baía, a Barra Norte, especialmente em torno da Avenida Central. A ponta sul da baía, Barra Sul, mantém-se pouco ocupada, e o Rio Camboriú ainda não possuía as intervenções de contenção do molhe, aumentando a superfície de área molhada na ponta sul:

Figura 32 – Vista da Barra Norte da orla de Balneário Camboriú, década de 1970.



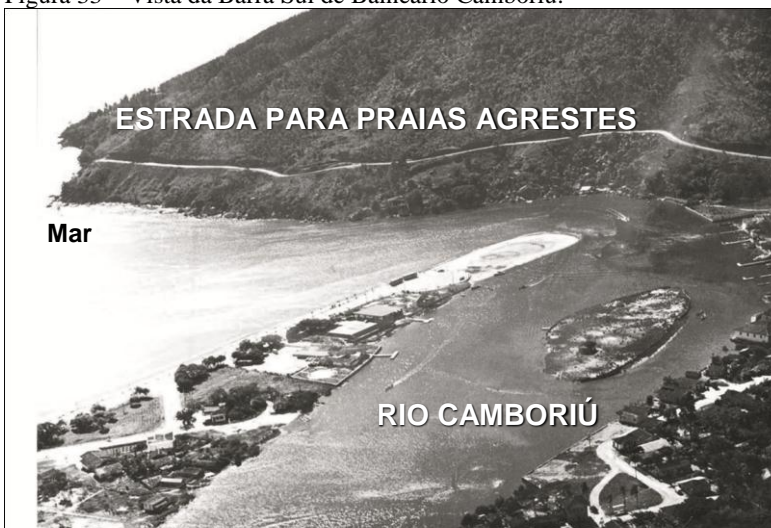
Vista aérea do Pontal Norte - Década de 1970

Fonte: Lúcia A. Klein Santos



Fonte: Arquivo Histórico de Balneário Camboriú. Adaptações pela autora

Figura 33 – Vista da Barra Sul de Balneário Camboriú.



Vista da Barra Sul - Década de 1970



Fonte: Arquivo Histórico de Balneário Camboriú. Adaptações pela autora.

Abaixo, em uma aerofotografia de 1978, já é possível perceber o aumento da verticalização na porção norte da orla e o surgimento de edificações, ainda pontuais, de maior gabarito ao sul. Até a 3ª Avenida, os loteamentos já estavam consolidados e sua ocupação se intensificava, enquanto o traçado atravessava a 4ª avenida, chegando à margem oeste da BR 101, onde uma 5ª avenida já se projetava. A ocupação continuava mais acentuada e concentrada ao norte, espalhando-se, inclusive, a oeste da Avenida do Estado.

Figura 34 – Aerofotografia de Balneário Camboriú em 1978.



Fonte: Prefeitura Municipal de Balneário Camboriú. Adaptações pela autora.

2.4.5 A internacionalização do turismo e a intensificação da verticalidade

Na década de 1980, a produção de loteamentos consolida-se e estabiliza-se e a construção civil é o mercado que mais cresce na cidade. O turismo internacionaliza-se, e Balneário Camboriú se torna destino de lazer dos países do Mercosul, entre os quais se destaca a Argentina. A desvalorização da moeda brasileira perante o dólar e a dolarização argentina fez com que turistas desta nacionalidade também passassem a investir no mercado imobiliário local, pois não eram afetados pela economia nacional como os investidores locais (DANIELSKI, 2009). Com instabilidade econômica da redemocratização, caracterizada por juros altos, inflação e constantes mudanças de moeda, somente as empresas melhor administradas e mais capitalizadas conseguiram se manter no mercado. Assim, num contexto de crise nacional, a renda imobiliária se tornou uma fonte mais segura de investimentos na cidade, colaborando com a expansão do setor.

As edificações na orla passam a se concentrar na área central da orla e começam a possuir a característica de torres, cujas alturas eram incomuns para cidades do porte de Balneário Camboriú, ultrapassando até mesmo o gabarito de prédios da capital catarinense. Com esta nova realidade, foi preciso fazer adaptações ao Plano Diretor, já ultrapassado e restritivo para as necessidades imediatas do mercado imobiliário, que se expandia.

Figura 35 – Concentração da verticalização e da ocupação na porção central da orla, década de 1980.



Fonte: Arquivo Histórico de Balneário Camboriú. Adaptações pela autora.

Logo, no final da década de 1980, após um hiato de seis meses na aprovação de projetos sob a justificativa de aprimoramento do planejamento urbano municipal, aprova-se a Lei 885/1989. Esta lei adequa o Plano Diretor àquela nova realidade, definindo zonas especiais para a ocupação do solo – entre elas a faixa de ocupação entre a Avenida Atlântica e Avenida Brasil –, diminuindo o recuo frontal mínimo na Avenida Atlântica de 6 metros para 4 metros, extinguindo o limite de 20 andares para o gabarito, que era agora livre novamente, e controlando a ocupação da orla somente através de coeficientes de aproveitamento, das taxas de ocupação e da introdução do cone de sombreamento de 70%, projetado do eixo da Avenida Atlântica, para a zona a que esta correspondia. Através destas adaptações, edifícios que já ultrapassavam os 20 andares puderam ser regularizados – já que uma das disposições desta lei era a “regularização de edificações em situação irregular” –, enquanto outros novos despontavam. É desta época o Edifício Cosmos, de 34 pavimentos, e o “Hotel Internacional”, de 25 pavimentos, um edifício circular próximo ao hotel Marambaia e aos pés da Estrada da Rainha, até hoje em desuso e com sua estrutura condenada. Também na década de 1980, a EMBRAED Empreendimentos, uma das maiores construtoras e incorporadoras da cidade da atualidade, já estava estabelecida em Balneário Camboriú, com edifícios acima de dez andares em seu portfólio. A construtora logo se destaca no município, construindo em média uma torre ao ano, especialmente a partir da década de 1990.

Figura 36 – Exemplo da verticalidade já alcançada na década de 1980.



Fonte: Arquivo Histórico de Balneário Camboriú. Adaptações pela autora.

Foi também nos anos 1980 que se deu o alargamento da Estrada da Rainha (Idem), que era outro acesso a Itajaí pela costa litorânea, passando pela Praia dos Amores e Praia Brava, locais que começavam a serem ocupados por residências de veraneio, como reflexo do crescimento de Balneário Camboriú. A Praia dos Amores possui uma geografia bastante restritiva, o que colaborou historicamente com seu uso privativo, já que só poderia ser acessada por um caminho particular, através da Estrada da Rainha (FIGURA 35), ou desafiando o costão norte do município, através das pedras. Conta-se que a ampliação da Estrada da Rainha só se deu para atender os antigos “proprietários” da praia, que necessitavam de melhor infraestrutura para acesso ao local. Nos presentes dias, a Praia dos Amores é falsamente aberta ao público, através de um caminho de decks que contornam o costão. No entanto, a presença de um hotel privado (Infinity Blue) em sua orla, localizado em uma propriedade particular que se estende do mar à Estrada da Rainha, ainda barra o usufruto coletivo e desimpedido do lugar.

2.4.6 A superação da sazonalidade e a consolidação das edificações de alto padrão na Avenida Atlântica

É a partir dos anos 1990 que a cidade extrapola o turismo sazonal, se tornando desejada durante o ano todo, seja para o turismo, seja para o mercado imobiliário, que passa a focar ainda mais nos imóveis de alto padrão na Avenida Atlântica, fortalecendo uma corrente mercadológica e um fetichismo de lugar que acompanha a cidade até os presentes dias (DANIELSKI,2009). Mais uma vez, a instabilidade da economia nacional – e suas constantes trocas de moeda –, caracterizada no início dos anos 1990 pelo bloqueio do governo Collor às cadernetas de poupança, e posteriormente, com o Plano Real (1994), pela equiparação da moeda nacional ao dólar, colocam os investidores argentinos em vantagem em relação aos proprietários imobiliários locais, fazendo crescer ainda mais os investimentos e os consumidores desta nacionalidade, enquanto levava à bancarrota algumas empresas locais. Globalmente, o turismo se torna um mercado em ascensão que renova o processo de acumulação, pois não precisa lidar com as instabilidades do capital variável, fundamentando-se na força de trabalho informal, sazonal e terceirizada. Em Balneário Camboriú a situação não era diferente, e era reforçada, ainda, por uma economia fortemente baseada na renda imobiliária.

A Avenida Atlântica é mais do que nunca o refúgio de lazer de classes ascendentes mantidas pela mais-valia de indústrias externas à cidade, da acumulação flexível do turismo local ou pelo rentismo

imobiliário. Não há preocupação com a construção de espaços públicos de lazer, porque, para a atmosfera das torres de alto padrão à beira-mar, a praia é uma extensão de suas propriedades, um jardim de privilegiados (FIGURA 38); a única praça construída na orla, a Praça Almirante Tamandaré, surgiu das sobras do aterramento de uma lagoa que impedia o contato e a proximidade dos edifícios particulares ao mar. É neste imaginário elitista que surge o primeiro shopping (Shopping Atlântico), na Avenida Brasil. São feitos, ainda, alguns investimentos em turismo ao fim da década, como o falido complexo “Cristo Luz” no Morro da Cruz, na 3ª Avenida, que deveria atrair visitantes para seus restaurantes e lojas, mas estando desconectado da paisagem da praia e da verticalidade, não obteve sucesso; e o parque Unipraias, na Barra Sul, com seu bondinho aéreo que liga a Praia Central à agreste Praia de Laranjeiras, ativo até os presentes dias.

Figura 37 – Vista do Parque Unipraias, década de 2000.



Fonte: Parque Unipraias. Disponível em: <<http://www.unipraias.com.br/>>. Acesso em: Maio, 2015. Adaptação pela autora.

A Barra Sul se torna a vida noturna da cidade, com os bares, os restaurantes e as casas noturnas mais movimentados da orla. A Barra Norte toma ares quietos, ficando conhecida pelos locais como o recanto dos aposentados e mantendo-se parcialmente ignorada pelo capital imobiliário e pelo comércio até meados dos anos 2000, já que o mercado apostava ainda na parte central da orla, onde historicamente se concentravam os edifícios com pavimentos térreos comerciais, a partir da Avenida Central.

A legislação urbana acompanha essas transformações, buscando sempre se adaptar aos interesses do capital imobiliário, com poucas restrições. Em 1997 é aprovada a Lei nº 1677, que “dispõe sobre a alteração

do zoneamento urbano, uso e ocupação do solo do município de Balneário Camboriú instituída pelas leis nº 885/89 e 990/89, e dá outras providências”. Algumas novidades desta lei é a previsão de Zonas de Preservação Permanente - ZPP no zoneamento, e também da Zona de Diversão Noturna - ZDN, na Barra Sul da Praia Central. Em sua maior parte, esta lei focava nas definições de novas zonas e nas determinações de Índices de Aproveitamento e Taxas de Ocupação. Para a Avenida Atlântica, o recuo frontal permanecia de 4 metros, enquanto estendia-se o cone de sombreamento de 70% para toda a cidade – o que causou uma grande demanda de aprovação de projetos na prefeitura antes do vigor desta nova lei, em uma corrida do mercado imobiliário por uma maior exploração de seus lotes antes das novas limitações. Foram definidos também os números mínimos de vagas de estacionamento por unidades habitacionais e por suas respectivas metragens quadradas, pois o problema da mobilidade urbana do município somente se agravava. Previram-se, ainda, especificações para possíveis construções de edifício de garagens, em atendimento à demanda de estacionamentos em via pública, numa cidade focada prioritariamente no transporte individual, especialmente para as principais avenidas: Atlântica e Brasil. Nestas avenidas, até hoje, não passam rotas de transporte público, com exceção do caríssimo “bondidinho”, um ônibus turístico que circula pela orla. Com a consolidação do mercado imobiliário de alto padrão na Avenida Atlântica, esta nova lei também passa a exigir dos novos edifícios com mais de 6 andares uma representação artística nas fachadas. A paisagem construída e vertical da orla é o cartão postal de Balneário Camboriú, e a exigência de obras de arte na fachada faz parte deste “espetáculo” construído:

Figura 38 – Ed. Palazzo Ducale, 2960, Av. Atlântica, pela FG Empreendimentos. Percebe-se a praia como extensão da área de lazer no térreo e a arte na fachada.



Fonte: Google Earth, 2015. Adaptações pela autora.

Outras obras de destaque desta década foram a revitalização da Avenida Atlântica e da Avenida Central; o prolongamento da Avenida Beira-Rio (Avenida Normando Tedesco), à margem leste do Rio Camboriú, na Barra Sul – projetada na década de 1970; a pavimentação da 5ª Avenida e a construção do Campus de Balneário Camboriú da Universidade do Vale do Itajaí (UNIVALI), localizada nesta avenida.

Figura 39 – Localização da Avenida Beira Rio, na Barra Sul. Anos 2000.



Fonte: Parque Unipraias. Disponível em: <<http://www.unipraias.com.br/>>. Acesso em: Maio, 2015. Adaptação pela autora.

Nos anos 1990, a concentração da ocupação e da verticalidade se dava na porção central da orla, iniciado pelo raio de abrangência da Avenida Central, devido à sinergia criada pela centralização dos serviços nesta área, e se expandindo, agora, mais ao sul. Foi nesta década que a saturação do espaço pelo mercado imobiliário à beira-mar começa a dar seus primeiros indícios e encontrar as primeiras soluções: a construção de edifícios cada vez mais altos e sua expansão ao sul da orla.

A Barra Sul vai estabelecendo-se como área de lazer, mas sempre com um caráter privado. Além de sua agitada vida noturna e do complexo Unipraias, a proximidade da ocupação de alto padrão ao Rio Camboriú transforma suas margens, outrora local de trabalho do pequeno pescador, em estacionamento da recreação náutica dos proprietários de lanchas e

barcos de luxo. Esta transformação abriu espaço para, no início dos anos 2000, ser implantada a marina privada Tedesco. Se a Praia Central é o jardim frontal dos edifícios a Beira Mar, o Rio Camboriú se torna o quintal dos fundos, porém com uma barreira física impedindo seu usufruto pela coletividade: os muros da Marina Tedesco, que estudaremos adiante.

Abaixo, aerofotografia da ocupação de Balneário Camboriú em 2000. Se comparada à aerofotografia de 1978 (FIGURA 34), e à Figura 35, da década de 1980, perceberemos essa expansão da ocupação e verticalidade ao sul da orla:

Figura 40 – Aerofotografia de Balneário Camboriú, 2000.

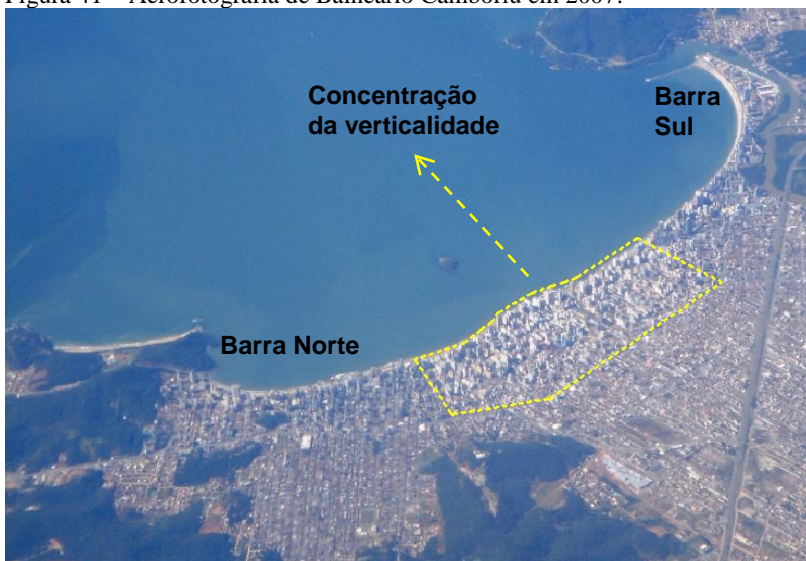


Fonte: Prefeitura Municipal de Balneário Camboriú.

2.4.7 O recorte temporal de estudo: Anos 2000, “o céu é o limite”.

O processo de verticalização da orla de Balneário Camboriú por empreendimentos de alto padrão se extremou na primeira década dos anos 2000, especialmente na Barra Norte e na Barra Sul da Praia Central. Nestas áreas, a disponibilidade de terrenos e o potencial estético do entorno verde dos morros, em oposição à paisagem massivamente construída das áreas mais centrais, se tornou um grande atrativo para o capital imobiliário, o qual, em busca de maximização de lucros, passou a investir em torres habitacionais de luxo, cujos apartamentos possuem áreas que ultrapassam os 200 metros quadrados. Para elevar o número de unidades habitacionais, ao mesmo tempo em que se impunham no *skyline* da orla com sua arquitetura verticalizada, as construtoras elevaram o gabarito dessas torres a fim de uma maior exploração dos terrenos, e os edifícios passam a transpor os 30 andares. Em 2004, já se entregava um prédio por semana em Balneário Camboriú e este crescimento econômico e concentração de capital pode ser percebido, também, através da concentração de pessoas. A população da cidade aumentou 47% (IBGE, 2010) em apenas dez anos – em 2000 possuía 73.455 habitantes, e em 2010 já estava com 108.089 –, e projeta-se o alcance dos 130.577 habitantes em 2018 (SINDUSCON, 2013).

Figura 41 – Aerofotografia de Balneário Camboriú em 2007.



Fonte: Skyscraper City. Disponível em: <<http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=576895>>. Acesso em Mar., 2015.

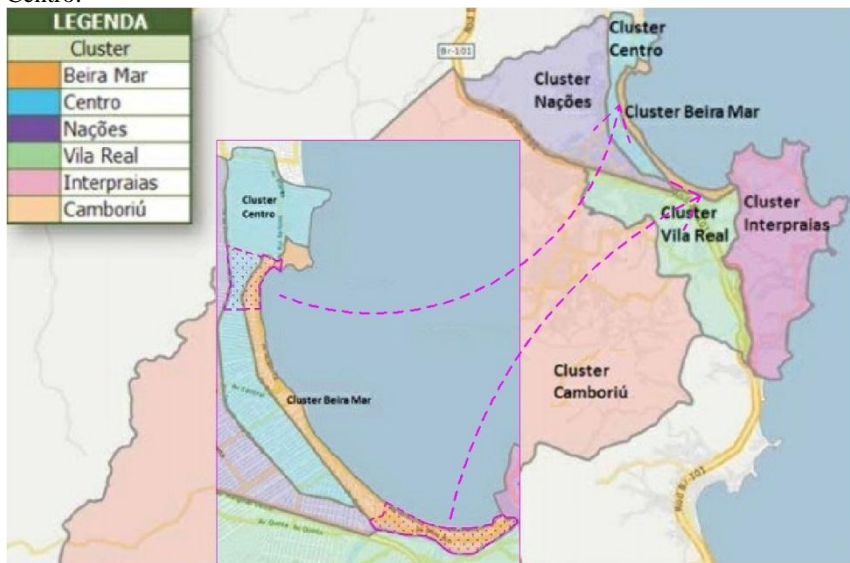
Acima, uma aerofotografia de Balneário Camboriú em 2007, demonstrando a concentração da verticalidade na porção central da orla, e a possibilidade de avanço do mercado imobiliário para Barra Sul e Barra Norte, áreas menos adensadas e economicamente cobiçadas, não só pela disponibilidade espacial, mas também por suas belezas naturais: costões, rios e encostas verdes de morro (FIGURA 41). Para a efetiva exploração destas áreas, a cidade tem aproveitado brechas nas legislações urbanas e ambientais federais, estaduais, enquanto modifica legislação municipal para adequar melhor ao mercado do espaço.

2.5 O MERCADO IMOBILIÁRIO EM BALNEÁRIO CAMBORIÚ

Para uma análise mais detalhada do mercado de imóveis de Balneário Camboriú, utilizaram-se os dados coletados pela pesquisa de mercado do Sindicato da Indústria da Construção Civil de Balneário Camboriú - Sinduscon/BC (2013), que avaliou o perfil imobiliário em Balneário Camboriú no ano de 2013. Como metodologia, o Sinduscon seccionou o território de Balneário Camboriú em cinco agrupamentos, chamados de *clusters*, que são blocos baseados nas localizações mais ou menos relevantes para o mercado imobiliário na cidade. São eles: o cluster Beira-Mar, representado por toda a quadra-mar, entre Avenida Atlântica e a Avenida Brasil, na faixa litorânea da Praia Central da cidade; o cluster Centro, delimitado pela Avenida do Estado e Terceira Avenida, fazendo fronteira com a quadra-mar do cluster anterior; os clusters Nações e Vila Real, mais ao interior do município, margeando a Terceira Avenida a oeste; e o cluster Interpraias, representado pelas praias agrestes ao sul do Rio Camboriú. Há também o cluster Camboriú, município que não será analisado no presente estudo (FIGURA 42).

No cluster Beira-Mar e em uma pequena porção do cluster Centro estão localizados os recortes de estudo, nas pontas norte e sul da Praia Central. Portanto, utilizar-se-ão os dados coletados nos referidos clusters (em especial o Beira-Mar) para colaborar com a análise dos recortes espaciais, visto que estes recortes representam as áreas de expansão de um perfil imobiliário que se estende homogêneo por toda a orla – se considerarmos o recorte temporal de estudo –, mas que tem encontrado a Barra Norte e Barra Sul como áreas ainda disponíveis para esta expansão.

Figura 42 – Divisão da análise por clusters. Os recortes de estudo se encontram nas pontas norte e sul do cluster Beira-Mar, atingindo uma pequena porção do cluster Centro.



Fonte: Publicado na Revista Perfil Imobiliário, Sinduscon, 2013, p. 53. Adaptações pela Autora.

Na pesquisa do Sinduscon (2013), foram georreferenciados 162 empreendimentos imobiliários em atividade, dos quais 127 estão em Balneário Camboriú e 35 em Camboriú. Dos 127 empreendimentos em atividade em Balneário Camboriú, 56 estão no cluster Beira-Mar, representando 35% dos novos empreendimentos, e 51 empreendimentos estão no cluster Centro, representando 31% de participação. Considerando que estes dois clusters representam juntos 66% dos novos empreendimentos na cidade, é possível perceber o enfoque do mercado no imóvel próximo ao mar e à concentração dos serviços na Avenida Central, Avenida Brasil e seu entorno.

2.5.1 Peculiaridades do mercado imobiliário em Balneário Camboriú

O crescimento de Balneário Camboriú a partir dos anos 2000 expressa o desenvolvimento do mercado imobiliário nos últimos 15 anos. Sua localização entre BR 101, BR 470, dois portos e um aeroporto situaram a cidade num raio logístico de menos de 15 km que a insere em comunicações econômicas regionais, nacionais e até mesmo internacionais.

Deste modo, a situação territorial de Balneário Camboriú tornou-se extremamente favorável para que a distribuição e a circulação de capitais produzidos no circuito primário estrategicamente se concentrassem em na cidade e fossem absorvidos pelo segundo circuito. Além desta peculiaridade localizacional, uma variada gama de características históricas, geográficas, econômicas, etc., mantêm a atratividade do mercado imobiliário de Balneário Camboriú sempre ativa. Estas características envolvem desde o início "grande" da cidade que, recém-fundada, na década de 1960, já chamava a atenção de figuras célebres nacionais como o ex-presidente Jango, até sua pequena extensão territorial, a concentração de serviços oferecidos, sua fama como balneário de lazer de alto padrão, seu turismo internacionalizado e seus prédios que estão entre os mais altos do Brasil; e parecem permitir que Balneário Camboriú conserve esta atratividade mesmo em momentos de crise.

Para entender melhor as especificidades do mercado imobiliário em Balneário Camboriú, entrevistou-se um funcionário que trabalhou como gerente de vendas nos dois maiores grupos da construção civil na cidade, a FG Empreendimentos e a Embraed, e cuja identidade permanece preservada por questões de segurança profissional (ENTREVISTA..., 2015). O entrevistado (Idem) afirma que o grande diferencial da lucratividade do mercado imobiliário em Balneário Camboriú é que este é um mercado nacional e, portanto, de alguma forma, haverá sempre capital sendo convergido para a cidade. Isto é, se um ramo produtivo está em baixa e o investidor tem a necessidade de buscar outros mercados para manter a reprodução e acumulação de capital, Balneário Camboriú é um dos "portos seguros" para se investir. Para exemplificar esta afirmação, o entrevistado cita alguns clientes que buscaram o mercado imobiliário do Rio de Janeiro, mas, ao conhecer Balneário Camboriú, transferiram seus investimentos para a cidade, devido às suas particularidades favoráveis: a segurança pública, favorecida pela própria geografia da cidade que permite o controle do território, com 7 km de orla e poucas entradas e saídas; os serviços oferecidos pela cidade, equivalentes aos de uma cidade de grande porte; uma extensão territorial pequena, com um comércio muito ativo e concentrado, que permite muitas vezes que os moradores e visitantes deixem seus carros na garagem para caminhar na Avenida Brasil – diferentemente de Florianópolis, por exemplo, que requer longos deslocamentos viários para qualquer atividade –, uma avenida comparável a um shopping a céu aberto, com marcas nacionais e internacionais abertas até tarde da noite, e alguns comércios disponíveis 24 horas; a infraestrutura turística e as praias vizinhas: a Praia dos Amores e Praia Brava, ao norte, a Praia de Laranjeiras, de Taquaras e de Taquarinhas, ao sul; a proximidade a

aeroportos, portos e centros de negócios, como Itajaí e o Vale Industrial do Itajaí, etc. Portanto os potenciais naturais, os serviços de cidade grande, a segurança, e a infraestrutura de lazer e negócios, são muito atraentes. Para utilizar as palavras do próprio entrevistado: “A primeira coisa que se compra em Balneário Camboriú é a cidade”.

De acordo com o entrevistado, o grande sucesso das construtoras está também na qualidade de vida que a cidade proporciona, apresentando o 2º melhor Índice de Desenvolvimento Humano de Santa Catarina e o 4º maior do país (TABELA 2). Obviamente, o município está bem colocado nestes índices não porque seja um exemplo de conquistas sociais, como o oferecimento de educação e saúde públicas e de qualidade, mas porque cada vez mais empresários ou assalariados de maior renda se aposentam e trazem consigo suas famílias parar morar na cidade, já que suas cidades de origem são locais para "ganhar dinheiro", e não oferecem os atrativos urbanos de Balneário. Ou seja, são famílias mais ricas que, em maioria, não dependem das assistências sociais do poder público local, e colaboram, por tabela, com a multiplicação de centros clínicos e educacionais privados. A qualidade urbana se deve, portanto, mais ao potencial de consumo da população do que a um engajamento desta como cidadã.

Tabela 2 – Ranking IDHM dos municípios em 2010.

Ranking IDHM 2010	Município	IDHM 2010	IDHM Renda 2010	IDHM Longevidade 2010	IDHM Educação 2010
1º	São Caetano do Sul (SP)	0,862	0,891	0,887	0,811
2º	Águas de São Pedro (SP)	0,854	0,849	0,890	0,825
3º	Florianópolis (SC)	0,847	0,870	0,873	0,800
4º	Balneário Camboriú (SC)	0,845	0,854	0,894	0,789

Fonte: Atlas do Desenvolvimento Humano no Brasil 2013. PNUD - Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento.

Inclusive, como veremos adiante no Capítulo 2.6., este caráter do habitante de Balneário Camboriú como consumidor da cidade, e não como cidadão, se expressa no desinteresse, ou até mesmo na defesa das empresas, frente às irregularidades e aos impactos ambientais causados pelo mercado imobiliário, tendo surgido um único movimento social resistente a esse processo. Segundo o entrevistado, há ainda a essencial *parceria* (grifo

nosso) do poder público local, trabalhando ativamente para manter o mercado imobiliário operante e rentável. Assim, mantém-se o incorporador imobiliário confiante para continuar seus investimentos, ainda que a construção civil tenha um prazo limite na cidade – calculado, pelo setor privado, com um potencial para 25 anos de investimentos, devido à escassez de terrenos (Idem).

Todas estas peculiaridades inserem a cidade em rankings nacionais e estaduais da construção civil, que são dados coletados junto ao IBGE, Ministério do Trabalho, CREA, entre outras instituições, e elaborados pelo Sinduscon (2013), a fim de representarem a expressiva atratividade do setor imobiliário para o reinvestimento de capitais:

Figura 43 – Ranking do número de alvarás de construção expedidos acumulados de 2008 a 2013, em Santa Catarina.

RANKING DAS CIDADES COM MAIOR PARTICIPAÇÃO NO NÚMERO DE LICENÇAS EXPEDIDAS EM SC - ACUMULADO - 2008 A JULHO DE 2013			
Município		Licenças Expedidas	%
1º	Joinville	17.698	7,3%
2º	Florianópolis	8.954	3,7%
3º	Blumenau	6.848	2,8%
4º	Jaraguá do Sul	6.607	2,7%
5º	Criciúma	5.827	2,4%
6º	Chapecó	5.773	2,4%
7º	Itajaí	5.120	2,1%
8º	Brusque	4.611	1,9%
9º	São Bento do Sul	4.450	1,8%
10º	Palhoça	4.336	1,8%
11º	Lages	4.333	1,8%
12º	São José	4.286	1,8%
13º	Concórdia	4.151	1,7%
14º	Rio do Sul	3.836	1,6%
15º	Balneário Camboriú	3.387	1,4%
Outros		149.351	62%
Santa Catarina		241.636	100%

FONTE: CREA-SC - ELABORAÇÃO: BRAIN

Fonte: Publicado na Revista Perfil Imobiliário, Sinduscon, 2013, p. 42.

Na Figura 43, o ranking de alvarás liberados no estado de Santa Catarina reflete a imprescindibilidade da participação dos poderes públicos na satisfação dos anseios do capital imobiliário, entre eles a expedição de licenças para construção. Apesar de estar em 15º na média do ranking de licenças expedidas dos municípios catarinenses entre 2008 e 2013, com 3.387 alvarás de construção liberados em cinco anos (FIGURA 43), é preciso relevar as grandes áreas aprovadas para construção através destes alvarás, devido ao caráter cada vez mais verticalizado da produção imobiliária em Balneário Camboriú. Calcula-se que, entre 2008 e 2013, a área liberada para construção atinge os 6.069.562 metros quadrados, mantendo Balneário Camboriú em 6º lugar na média acumulada do ranking das cidades com maior participação de áreas expedidas em SC para este período:

Figura 44 – Cidades com maiores áreas para construção aprovadas (2008 a 2013).

RANKING DAS CIDADES COM MAIOR PARTICIPAÇÃO DE ÁREAS EXPEDIDAS EM SC - ACUMULADO - 2008 A JULHO DE 2013			
Município		Área	%
1º	Florianópolis	11.952.168	10,8%
2º	Joinville	10.540.981	9,6%
3º	São José	6.619.295	6,0%
4º	Itajaí	6.279.904	5,7%
5º	Blumenau	6.108.880	5,5%
6º	Balneário Camboriú	6.069.562	5,5%
7º	Criciúma	4.361.850	4,0%
8º	Chapecó	3.228.741	2,9%
9º	Jaraguá do Sul	3.186.802	2,9%
10º	Palhoça	2.918.924	2,6%
11º	Itapema	2.614.494	2,4%
12º	Brusque	2.210.815	2,0%
13º	Lages	1.494.969	1,4%
14º	Navegantes	1.313.103	1,2%
15º	Camboriú	1.306.013	1,2%
Outros		39.954.799	36%
Santa Catarina		110.161.299	100%

Fonte: Publicado na Revista Perfil Imobiliário, Sinduscon, 2013, p. 45.

Em 2008, Balneário Camboriú era o 3º município em maior participação de áreas expedidas, oscilando sempre entre os seis primeiros lugares no decorrer dos últimos sete anos. No último levantamento, de 2013, estava em 4º lugar deste ranking (SINDUSCON, 2013, p. 44 e 45).

Porém, outras particularidades devem ser analisadas para se compreender a peculiaridade do mercado imobiliário de Balneário Camboriú em relação a outras cidades catarinenses. Ainda que não esteja em 1º lugar entre os rankings de alvarás e áreas liberadas para construção, se consideradas as proporções territoriais de Balneário Camboriú em comparação a outras cidades do estado, na relação entre *área expedida para construção versus área territorial dos municípios* (FIGURA 45), Balneário se destaca como território mais trabalhado pela construção civil em Santa Catarina:

Figura 45 – Cidades catarinenses com maior proporção entre área expedida para construção e área territorial, entre 2008 e 2013.

RANKING DAS CIDADES COM MAIOR PARTICIPAÇÃO, NA RELAÇÃO ENTRE ÁREA EXPEDIDA X ÁREA TERRITORIAL E POPULAÇÃO, EM SC - ACUMULADO - 2008 A JULHO DE 2013					
	Município	Área Territorial	População - 2012	Área expedida (alvarás m²)	Área expedida (alvarás m²) / Área Territorial
1º	Balneário Camboriú	46.489	113.319	6.069.562	131
2º	São José	113.171	215.278	6.619.295	58
3º	Itapema	59.022	48.807	2.614.494	44
4º	Florianópolis	433.317	433.158	11.952.168	28
5º	Bombinhas	34.489	15.136	919.712	27
6º	Itajaí	289.255	188.791	6.279.904	22
7º	Criciúma	235.628	195.614	4.361.850	19
8º	Navegantes	111.461	63.764	1.313.103	12
9º	Blumenau	519.837	316.139	6.108.880	12
10º	Joinville	1.130.878	526.338	10.540.981	9
11º	Brusque	283.445	109.950	2.210.815	8
12º	Palhoça	394.662	142.558	2.918.924	7
13º	Camboriú	214.500	65.520	1.306.013	6
14º	Jaraguá do Sul	532.590	148.353	3.186.802	6
15º	Penha	58.783	26.268	350.832	6
	Outros	91.278.638	3.774.293	43.407.966	0,5
	Santa Catarina	95.736.165	6.383.286	110.161.299	1

FONTE: CREA-SC E SINDUSCON GRANDE FLORIANÓPOLIS | IBGE - ELABORAÇÃO: BRAIN

Fonte: Publicado na Revista Perfil Imobiliário, Sinduscon, 2013, p. 53.

A fim de visualizarmos uma cifra palpável que represente este processo de produção de riquezas na construção e incorporação imobiliárias, se multiplicarmos o CUB (Custo Unitário Básico) a preço corrente em 2013 (R\$1.289,50 o m²) pela área expedida acumulada entre 2008 e 2013, alcançaremos o total aproximado de R\$7.826.699.580, isto é, quase 8 bilhões de reais produzidos pela incorporação e construção imobiliária na cidade em somente cinco anos, um número extremamente representativo da importância deste mercado para uma cidade do porte de Balneário Camboriú. (SINDUSCON, 2013, p. 46).

Sobre a participação do mercado imobiliário na produção de riquezas na cidade, nos índices de geração de empregos (extração de mais-valia), a indústria, representada majoritariamente pela construção civil, apresenta dados expressivos: nos anos de 2008, 2009 e 2011, quatro em cada dez empregos formais gerados em Balneário Camboriú estavam na construção civil; isto é, 40% de todos os empregos gerados na cidade eram neste setor (Idem, ibidem, p. 20). Além disso, no cálculo do PIB, a construção civil é responsável por aproximadamente 17% do Produto Interno Bruto de Balneário Camboriú em 2012 (FIGURA 46). Ainda que o comércio e os serviços representem, juntos, o montante restante de 73% de participação no PIB da cidade, se considerarmos que nestes setores estão também empresas que servem direta ou indiretamente ao mercado imobiliário, como as inúmeras imobiliárias, incorporadoras, bancos, agências de seguro, escritórios especializados de arquitetura, engenharia e decoração, lojas de mobiliário residencial, de materiais de construção, etc., será possível notar a importância do mercado do espaço para a economia do município.

Figura 46 – PIB por setor em Balneário Camboriú e Santa Catarina para o ano de 2012.

PIB POR SETOR POR MUNICÍPIOS SELECIONADOS: 2012* (R\$ MIL)									
Localidade	Agropecuária	Part.	Indústria	Part.	Serviços	Part.	Impostos	Part.	PIB
Balneário Camboriú	6.363	0,3%	420.164	17%	1.836.189	73%	244.010	10%	2.506.726
Santa Catarina	10.514.348	6%	53.483.049	29%	92.889.479	51%	26.261.667	14%	183.148.542

FONTE: FMI | IBGE | SECRETARIA DE ESTADO DO PLANEJAMENTO SC - ELABORAÇÃO: BRAIN

Fonte: Publicado na Revista Perfil Imobiliário, Sinduscon, 2013, p. 19. Adaptações pela Autora.

Na tabela abaixo é possível visualizar o caráter da indústria de Balneário Camboriú, praticamente resumida à construção civil. A cidade se

encontra em primeiro lugar no ranking das cidades catarinenses com maior participação do emprego na construção civil – 69% dos empregos na indústria são na construção civil –, do ano de 2010:

Figura 47 – Ranking das cidades com maior participação do emprego na Construção Civil em Santa Catarina, 2010.

RANKING* DAS CIDADES COM MAIOR PARTICIPAÇÃO, REPRESENTATIVIDADE DOS EMPREGOS DA CONSTRUÇÃO CIVIL NA INDÚSTRIA, EM SC - 2010						
Município		Indústria	%	Construção Civil	%	Participação da Construção Civil na Indústria
1º	Balneário Camboriú	6.922	1%	4.762	5%	69%
2º	Itapema	2.630	0%	1.750	2%	67%
3º	Palhoça	10.727	1%	5.071	6%	47%
4º	Santo Amaro da Imperatriz	1.623	0%	759	1%	47%
5º	Nova Trento	3.272	0%	1.260	1%	39%
6º	Biguaçu	4.796	1%	1.784	2%	37%
7º	Imbituba	1.247	0%	452	1%	36%
8º	Florianópolis	22.195	3%	7.928	9%	36%
9º	Camboriú	2.440	0%	857	1%	35%
10º	São José	16.657	2%	5.735	6%	34%
11º	Turvo	1.841	0%	556	1%	30%
12º	Gravatal	1.150	0%	311	0%	27%
13º	Xanxerê	4.287	1%	1.116	1%	26%
14º	Maravilha	4.268	1%	969	1%	23%
15º	Concórdia	10.932	1%	2.464	3%	23%
Outros		649.353	87%	53.271	60%	8%
Santa Catarina		744.340	100%	89.045	100%	12%

FONTE: CREA-SC E SINDUSCON GRANDE FLORIANÓPOLIS | IBGE - ELABORAÇÃO: BRAIN

*Entram no Ranking somente os municípios com mais de 1.000 empregos na indústria

Fonte: Publicado na Revista Perfil Imobiliário, Sinduscon, 2013, p. 26.

2.5.2 O mercado imobiliário e a relação entre o turismo e os serviços em Balneário Camboriú

O turismo de veraneio exerceu, e até hoje exerce, um papel decisivo para o crescimento da produção imobiliária em Balneário Camboriú, e esta importância do setor para a cidade e para o mercado imobiliário pode ser constatada através da análise de alguns dados estatísticos.

O Ministério do Turismo mantém atualizado o ranking dos 65 destinos indutores do desenvolvimento turístico regional, que são aqueles

“destinos turísticos brasileiros que possuem infraestrutura básica e turística e atrativos qualificados, e se caracterizam como núcleo receptor e/ou distribuidor de fluxos turísticos” (MINISTÉRIO DO TURISMO, 2008). Balneário Camboriú é um dos 65 destinos homologados pelo Ministério do Turismo, se encontrando à frente de Florianópolis neste ranking:

Figura 48 – Ranking de Destinos Indutores em 2008 para a Macrorregião Sul.

MACRORREGIÃO SUL		
Nº	UF	Destino Indutor
57	PR	Curitiba
58		Foz do Iguaçu
59		Paranaguá
60	RS	Bento Gonçalves
61		Gramado
62		Porto Alegre
63	SC	Balneário Camboriú
64		Florianópolis
65		São Joaquim

Fonte: Ministério do Turismo, 2008.

Balneário Camboriú conquistou também o 1º lugar como cidade não capital no quadro de evolução geral dos destinos indutores do país, o 25º lugar entre os 30 destinos mais visitados do país em 2012 (MINISTÉRIO DO TURISMO 2012), e é a 7º cidade preferida por estrangeiros para o turismo no Brasil (SECTUR BC, 2013).

Segundo a Secretaria de Turismo de Balneário Camboriú, o município conta atualmente com uma população fixa de 108.89 habitantes, mas seu fluxo turístico gira em torno de 600 mil pessoas/mês na alta temporada, e por volta de 200 mil pessoas/mês no restante do ano (Idem). O aumento progressivo desta população itinerante é um dos fatores que fortalece o mercado imobiliário na cidade, pois, como veremos adiante, os visitantes preferem o regime de locação diária de apartamentos aos leitos de hotéis. Ademais, para além da paisagem praiana natural, a paisagem construída de Balneário Camboriú é também comercializada pelo turismo, reforçando a importância do mercado imobiliário e da verticalidade do skyline da cidade, como poderemos observar nesta coletânea de imagens de marketing turístico, utilizadas tanto pelo poder público quanto por entidades privadas:

Figura 49 – A predominância da verticalidade e da paisagem construída nas imagens de marketing turístico.



Fonte: SECTUR - Revista de Turismo de Balneário Camboriú, 2013. Adaptações pela Autora.

Além do mercado imobiliário de luxo, a cidade também fomenta o mercado turístico de luxo, associado ao lazer náutico da marina privada e aos maiores grupos da construção na cidade. A Revista de Turismo de Balneário Camboriú (SECTUR, 2013), elaborada pela secretaria de turismo da cidade, enfatiza que o turismo de luxo é um segmento de mercado que está ganhando força no município e apresenta fotografias (sob a categoria de “infraestrutura”) das opções de lazer que não se restringem às praias e aos espaços públicos da cidade, mas aos espaços recreativos privados inseridos nos condomínios de padrões elevados e na marina particular Tedesco, o que evidencia a inseparabilidade entre Estado e poder econômico em Balneário Camboriú (FIGURA 50). Já entre as construtoras, um dos recursos de marketing turístico que colaboram com a venda de apartamentos de luxo é a organização de passeios de veleiro ou de helicóptero, para que os clientes vejam os empreendimentos por outro

ângulo, a fim de conquistar o público altamente capitalizado para a compra de apartamentos (FIGURA 51).

Figura 50 – Revista turística elaborada pelo Poder Público apresentando o lazer náutico e as piscinas internas aos condomínios como opções de lazer da cidade.



Fonte: SECTUR - Revista de Turismo de Balneário Camboriú, 2013, p. 34, 35 e 42 e 43. Adaptações pela Autora.

Figura 51 – Passeios de veleiro e helicóptero organizados pela construtora FG.



Fonte: Tem Notícia. Disponível em: <<http://grupoodp.com.br/temnoticia/index.php/passeios-de-helicoptero-e-veleiro-proprio-fidelizam-clientes-da-fg-empreendimentos/>>. Acesso em: Jun., 2015.

Alguns dados estatísticos podem expressar a influência do turismo diretamente na indústria da construção civil e no mercado imobiliário de Balneário Camboriú. Segundo a pesquisa do Sinduscon (2013), mais de 70% dos turistas se hospedam em acomodações privadas: domicílios próprios (segunda residência), de conhecidos ou através da locação de imóveis. Ou seja, apesar de ser uma cidade turística, a rede hoteleira fica diminuída frente à mercadoria apartamento. Por este motivo, calcula-se que 40% dos domicílios de Balneário Camboriú não são ocupados de forma permanente, mas sazonal, para o desfrute do mercado turístico e do lazer na cidade, uma porcentagem muito acima da média estadual:

Figura 52 – Estatísticas de domicílios ocupados e desocupados em Balneário Camboriú e Santa Catarina em 2012.

DOMICÍLIOS SEGUNDO OCUPAÇÃO - 2012							
Localidade	Total	Ocupados	Part.	Não Ocupados	Part.	Coletivos	Part.
Balneário Camboriú	70.510	42.280	60%	28.076	40%	154	0,2%
Santa Catarina	2.543.954	2.090.427	82%	448.231	18%	5.297	0,2%

FONTE: IBGE - ELABORAÇÃO: BRAIN



Fonte: Publicado na Revista Perfil Imobiliário, Sinduscon, 2013, p. 33. Adaptações pela Autora.

Segundo a Secretaria de Turismo (SECTUR, 2013, p. 40) a rede hoteleira da cidade tem 6.800 unidades habitacionais com capacidade de absorção de somente 2.000 turistas em rotatividade. Outro dado que representa a diminuição da hotelaria frente ao mercado imobiliário é o recente levantamento do Sinduscon para o mês de fevereiro de 2013: a soma das hospedagens em casa de amigos ou parentes, e em apartamentos alugados ou em domicílios próprios de veraneio, totalizaram quase 62% das hospedagens que abrigaram os veranistas somente neste período.

2.5.3 O perfil da mercadoria imobiliária em Balneário Camboriú

A orla da Praia Central de Balneário Camboriú é o seu maior atrativo e, como se pode perceber em sua paisagem, o dinamismo do setor imobiliário na cidade, associado à geografia do sítio, intensificou a verticalização em uma área concentrada e de curta extensão. Com apenas sete quilômetros de orla e uma cadeia de morros ao norte, ao oeste e ao sul – onde o Rio Camboriú se impõe como um reforço destas barreiras –, a construção civil, buscando a máxima proximidade com o mar, densificou a orla e continua em expansão. Esta situação, em proporção à quantidade de domicílios e habitantes de outras cidades brasileiras, fez Balneário Camboriú despontar no ranking de grau de verticalização dos municípios brasileiros, à frente de capitais como Rio de Janeiro e São Paulo.

Figura 53 – Ranking de verticalidade dos municípios brasileiros em 2010.

GRAU DE VERTICALIZAÇÃO DOS MUNICÍPIOS BRASILEIROS - DOMICÍLIOS OCUPADOS - 2010				
Município	UF	Aptos 2010	Domicílios 2010	Rel Aptos/Dom
Santos	SP	91.228	144.600	63%
Balneário Camboriú	SC	22.249	39.265	57%
Porto Alegre	RS	237.297	508.456	47%
Vitória	ES	47.096	108.515	43%
Niterói	RJ	71.770	169.237	42%
Florianópolis	SC	55.759	147.437	38%
São Caetano do Sul	SP	19.078	50.492	38%
Rio de Janeiro	RJ	806.769	2.144.463	38%
Viçosa	MG	8.243	22.727	36%
São José	SC	23.830	69.589	34%
Belo Horizonte	MG	251.275	762.075	33%
Itapema	SC	4.922	15.021	33%
Vila Velha	ES	41.676	134.467	31%
Juiz de Fora	MG	50.092	170.535	29%
São Paulo	SP	1.009.636	3.574.286	28%

FONTE: IBGE - ELABORAÇÃO: BRAIN

Fonte: Publicado na Revista Perfil Imobiliário, Sinduscon, 2013, p. 37. Adaptações pela Autora.

Em relação à tipologia arquitetônica da mercadoria imobiliária, prevalece em Balneário Camboriú os edifícios de apartamentos, os quais, entre o total dos domicílios particulares em 2012, soma 23.957 unidades habitacionais, representando 57% das moradias da cidade, sendo, por isto, a segunda cidade mais verticalizada do país. A preferência por apartamentos ultrapassa inclusive as médias estadual e nacional:

Figura 54 – Domicílios segundo tipologia arquitetônica em 2012.

DOMICÍLIOS PARTICULARES PERMANENTES SEGUNDO O TIPO - 2012			
Localidade	Total	Casa	Apartamento
Balneário Camboriú	42.280	18.086	23.957
	100%	43%	57%
Santa Catarina	2.090.427	1.797.340	280.157
	100%	86%	13%
Brasil	59.282.214	51.539.752	6.367.475
	100%	87%	11%

FONTE: IBGE - ELABORAÇÃO: BRAIN

Fonte: Publicado na Revista Perfil Imobiliário, Sinduscon, 2013, p. 35. Adaptações pela Autora.

A predominância da produção imobiliária na cidade é, portanto, de tipologia arquitetônica vertical, reforçada pela demanda por apartamentos, que totaliza 77,6% da procura por imóveis em Balneário Camboriú (SINDUSCON, 2013, p 110.). Destaca-se na cidade, também, a procura por imóveis de uso residencial, com 78,4%, em relação aos 13,7% de procura por salas comerciais (Idem), o que reafirma o perfil do município como local de residência, segunda residência e de lazer.

Além disso, a alta massificação e verticalização da orla se deu de maneira seletiva. A apropriação da Praia Central de Balneário Camboriú – mais especificamente, da primeira quadra defronte para o mar, a quadra-mar –, aliou sua qualidade de espaço de lazer com o de ostentação do sucesso econômico dos que podem pagar por seu usufruto direto, gerando, principalmente a partir do final da década de 1990, uma tipificação

arquitetônica moldada na visão da praia como extensão das áreas de lazer privadas dos condomínios, e já trazendo o foco na altura das edificações como símbolo hierárquico de status e exclusividade.

Figura 55 – Edifício Beach Tower, entregue em 1998, pela antiga FG Procave. Tipologia predominante nos anos 1990: área de lazer no térreo, no mesmo nível do espaço público, sofrendo a questão do sombreamento tal qual a praia; verticalidade entre os 20 e 30 andares.



Fonte: FG Empreendimentos. Disponível em: <<http://www.fgempreendimentos.com.br/>>. Acesso em: Jun. 2015. E Google Street View, 2015. Adaptações pela Autora.

A partir dos anos 2000, esta tipologia evoluiu e se tornou ainda mais privativa e excludente com o surgimento dos arranha-céus. O mar é a vista privilegiada das torres, cujas alturas afetam ainda mais o usufruto coletivo da praia – em função do aumento do sombreamento da faixa de areia produzido pelas construções cada vez mais altas (FIGURA 57) –, enquanto os condomínios possuem grandes áreas de lazer elevadas, que recebem todo o sol necessário e servem seus moradores com equipamentos de lazer que imitam a praia e os equipamentos públicos da orla. São piscinas, quadras esportivas, academias, etc., no interior dos condomínios, e longe dos olhos do público. Abaixo, o edifício One Tower, da construtora FG Empreendimentos, com previsão de entrega para 2018, ilustrando a nova tipologia arquitetônica que domina o mercado de frente para o mar em Balneário Camboriú: um residencial de luxo, com 70 pavimentos e a ostentação de possuir uma área de lazer nos 56º e 57º andares.

Figura 56 – Edifício One Tower, de 70 andares com áreas de lazer nos pavimentos 56º e 57º, ainda em lançamento pela FG Empreendimentos. Tipologia arquitetônica de luxo utilizada a partir dos anos 2000: Edifícios acima dos 30 e 40 andares e área de lazer elevada, sem problemas de insolação e sombreamento.



Fonte: FG Empreendimentos. Disponível em: < <http://www.fgempresendimentos.com.br/> >. Acesso em Jun., 2015.

Deste modo, monopolizam-se a vista, a insolação e o contato direto com o mar pelos grandes grupos da construção, os únicos capazes de pagar pelas áreas mais valorizadas da cidade, além de extraírem renda extra do excedente de valor produzido socialmente no espaço pela concentração de melhorias urbanas (como a que veremos a seguir) nestes lugares, sem nada contribuírem e arriscarem para tal – pelo contrário, na maioria das vezes, trazem prejuízos socioespaciais e ecológicos, que serão custeados mais uma vez pela coletividade.

E como garantir que estas áreas continuem valorizadas e se valorizem ainda mais, dirimindo os efeitos negativos dos empreendimentos privados verticais (FIGURA 57) sobre o maior espaço público do município? Um exemplo é o mega-projeto de alargamento da orla, mais uma empreitada do poder público municipal amplamente defendida pelo capital imobiliário local. Ao valorizar a área mais cara e privilegiada da cidade com mais investimentos, valorizam-se os empreendimentos privados construídos em seu entorno, e assim o design espacial é utilizado como uma *força de produção* (GOTTDIENER, 1993, p.127) que faz a construção e incorporação imobiliárias ficarem ainda mais produtivas e rentáveis em Balneário Camboriú, situação que veremos se repetir em outros exemplos citados adiante na pesquisa, como a *duplicação* da Estrada da Rainha.

Figura 57: Sombreamento da Praia Central pelas torres na Avenida Atlântica no período vespertino.



Fonte: Jornal Pagina 3. Disponível em: <<http://www.pagina3.com.br/cidade/2013/abr/26/2/alargamento-da-praia-central-de-balneario-camboriu-aguarda-licenca-ambiental>>. Acesso em: Jun., 2015.

O alargamento da Praia Central já está sendo utilizado, inclusive, como marketing de imobiliárias e incorporadoras locais. Maquetes 3d e vídeos produzidos pelo poder público para divulgar a obra se tornaram propaganda empresarial para atrair investidores e consumidores do mercado

de imóveis. O entrevistado (ENTREVISTA..., 2015), favorável à lógica do mercado imobiliário na cidade, cita este projeto como um dos efeitos positivos da eficaz parceria público-privada em Balneário Camboriú.

Além do alargamento de 60 metros da faixa de areia, é previsto também o alargamento da caixa viária em 30 metros, com a construção de 3 pistas de rolamento e a implantação de um *boulevard* na Avenida Atlântica; ou seja, em vez de se resolver a questão do transporte que somente se agrava na cidade, ampliarão o número de pistas (com o consequente aumento da velocidade dos veículos) e afetarão os poucos espaços públicos e de concentração de pessoas em Balneário Camboriú, prejudicando a escala humana com a implantação de vias rápidas que podem se impor como mais uma barreira entre os habitantes e o mar. São previstos, ainda, bolsões de estacionamento, a ampliação do calçadão, equipando-o com uma estrutura variada de lazer: quadras esportivas, ciclovias, pistas de cooper, quiosques, etc., e a renovação do seu paisagismo - pretende-se arborizar e transferir todo cabeamento elétrico da orla para o subterrâneo, por exemplo.

Figura 58 – Maquete demonstrativa de um trecho do projeto de Alargamento da Praia Central. Tráfego com 3 pistas, bolsões de estacionamento, calçadão de 9 metros de largura, com equipamentos, mobiliários e arborização.



Figura 10. Exemplo do projeto urbanístico com o uso de três pistas na Avenida Atlântica.

Fonte: RIMA da Alimentação Artificial da Praia Central de Balneário Camboriú, SC. Maio 2014. Prefeitura Municipal de Balneário Camboriú.

Figura 59 – Avenida Atlântica em 2015: Duas pistas de baixa velocidade, com faixas elevadas de pedestre, ciclovia e calçadão, sem área de parada e estacionamento para carros.



Fonte: Google Street View, 2015.

O projeto, que tem como principais defensores na mídia as construtoras e as corretoras imobiliárias de Balneário Camboriú e seus representantes nos poderes legislativo e executivo, foi defendido na audiência pública do dia 04/09/2014, organizada para discutir o tema, e está hoje sob o aguardo do licenciamento pela Fundação do Meio Ambiente – FATMA, por ser de grande impacto ambiental. Apesar do alargamento da orla contar com a aprovação de grande parte da população, recebendo críticas mais austeras de pesquisadores e universitários das áreas das ciências biológicas – em função dos altos impactos ecológicos –, alguns moradores desconfiam dos benefícios do empreendimento para a balneabilidade e segurança da praia, e outros acusam a Prefeitura Municipal de só se preocupar com a orla da cidade, como o morador citado abaixo, entrevistado pelo jornal local *Diarinho*, na audiência pública em questão, acerca do projeto de alargamento da orla e da ampliação do número de pistas de rolamento na Avenida Atlântica:

“Balneário Camboriú não é só a Avenida Atlântica. Como vai ficar o trânsito nos bairros e os acessos ao município com o aumento no número de turistas? Tem que pensar no município como um todo” (DIARINHO, 2014.)

Além do projeto de alargamento ainda em fase de licenciamento, a prefeitura já havia realizado diversas intervenções na Avenida Atlântica. Somente nos anos 2000, recorte temporal de estudo, tentativas anteriores de alargamento da praia (entre 2002 e 2004) com areia do Rio Camboriú fizeram com que a faixa de areia ficasse argilosa e esburacada, e o poder público municipal teve de dispendir investimentos extras no conserto desta empreitada. Também foi construído, neste período, todo o complexo turístico Unipraias (mais especificamente na virada do século, em 1999); a urbanização da Estrada da Rainha (em 2003), que veio, posteriormente, a sofrer desabamentos devido às intervenções imobiliárias privadas em suas encostas, num escândalo de corrupção envolvendo a Secretaria Municipal de Planejamento e proprietários imobiliários; o molhe da Barra Sul (em 2006), entre o mar e o Rio Camboriú – intrinsecamente ligado à Marina Tedesco, uma das maiores marinas privadas do sul do país, a qual, graças às obras públicas do molhe, pôde ser inaugurada em setembro de 2006; e as recentes intervenções em toda a Avenida Atlântica, que substituíram as vagas de estacionamentos por uma ciclovia, por exemplo.

A lógica de concentração de investimentos em áreas já privilegiadas tende a favorecer somente o Estado e o mercado imobiliário, através da oposição entre a criação de escassez e de abundância, que gera a segregação socioespacial. O Estado se beneficia pelo aumento dos impostos nas áreas diferenciadas e pela criação de cenários urbanos – geralmente nas áreas mais visíveis da cidade –, que possuem a vantagem de serem intervenções pontuais e rápidas, em tempo de serem exploradas como imagem publicitária em campanhas eleitorais. E o mercado, geralmente comandado por grupos monopólicos, tem seus empreendimentos ou propriedades valorizadas pelos investimentos públicos. Esta é a dinâmica de acumulação de capital refletida no espaço, que pode ser constatada, em Balneário Camboriú, tanto na paisagem quanto no uso do solo da orla, reforçada pela especulação imobiliária que endossa esta discriminação, elevando os preços e as tipologias dos imóveis, cada vez mais elitizados, e dificultando o acesso igualitário aos patrimônios construídos (e até mesmo naturais) da cidade.

Alguns dados estatísticos comprovam como esta lógica privilegia somente interesses econômicos privados e consumidores capitalizados: A tipologia da mercadoria apartamento que mais se destaca entre os 162 novos empreendimentos levantados em Balneário Camboriú é a do padrão de *luxo*, que representa 46% de todos os empreendimentos, seguida pelo *alto padrão*, que representa 21% dos empreendimentos em construção (FIGURA 60). Do total de empreendimentos levantados na orla, 88% das novas construções na quadra-mar (cluster Beira-Mar) são de padrão luxo, e

até mesmo o alto padrão apresenta pouca incidência para esta área, com 12% do total de empreendimentos para o local, definindo o perfil da mercadoria imobiliária produzida no recorte de estudo como verticalizada e de luxo:

Figura 60 – Levantamento dos empreendimentos imobiliários por tipologia (padrão) e preços.

EMPREENHIMENTOS POR PADRÃO, SEGUNDO FAIXA DE VALORES ANÁLISE GERAL							
CLUSTER		TOTAL		BEIRA MAR		CENTRO	
Padrões	Faixas de Valores	Núm. de Emp.	Part.	Núm. de Emp.	Part.	Núm. de Emp.	Part.
Especial	Apto. Studio, Loft e 1 Quarto	1	1%	-	-	-	-
Super Econômico	Até R\$ 150.000	17	10%	-	-	-	-
Econômico	de R\$ 150.001 até R\$ 250.000	16	10%	-	-	-	-
Standard	de R\$ 250.001 até R\$ 400.000	10	6%	-	-	-	-
Médio	de R\$ 400.001 até 600.000	10	6%	-	-	5	10%
Alto	de R\$ 600.001 até R\$ 1.000.000	34	21%	7	12%	22	43%
Luxo	Acima de R\$ 1.000.001	74	46%	49	88%	24	47%
TOTAL		162	100%	56	100%	51	100%

CLUSTER		NAÇÕES		VILA REAL		CAMBORIÚ	
Padrões	Faixas de Valores	Núm. de Emp.	Part.	Núm. de Emp.	Part.	Núm. de Emp.	Part.
Especial	Apto. Studio, Loft e 1 Quarto	1	7%	-	-	-	-
Super Econômico	Até R\$ 150.000	-	-	-	-	17	48%
Econômico	de R\$ 150.001 até R\$ 250.000	-	-	2	40%	14	40%
Standard	de R\$ 250.001 até R\$ 400.000	4	27%	3	60%	3	9%
Médio	de R\$ 400.001 até 600.000	4	27%	-	-	1	3%
Alto	de R\$ 600.001 até R\$ 1.000.000	5	32%	-	-	-	-
Luxo	Acima de R\$ 1.000.001	1	7%	-	-	-	-
TOTAL		15	100%	5	100%	35	100%

FONTE: BRAIN

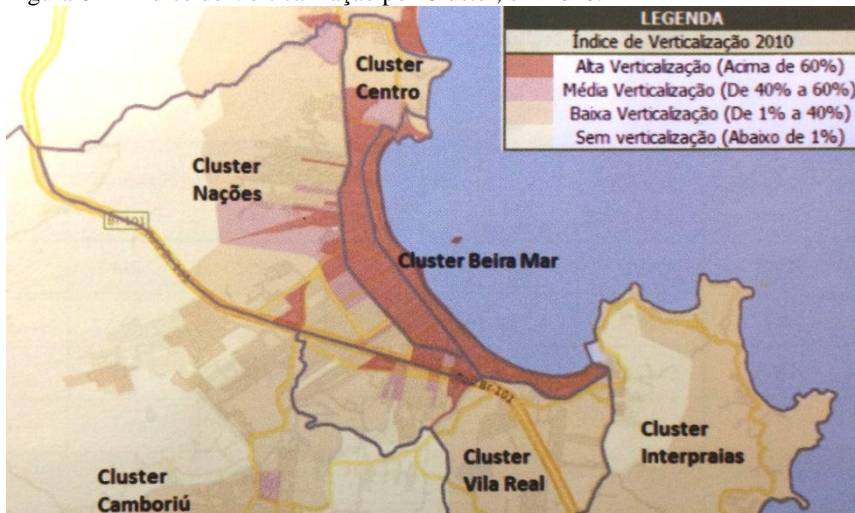
REF: JUN/2013

Fonte: Publicado na Revista Perfil Imobiliário, Sinduscon, 2013, p. 68. Adaptações pela Autora.

Os preços e as tipologias dos empreendimentos, como podem ser percebidos na tabela anterior (FIGURA 60), vão diminuindo do sentido praia → interior, barateando conforme se aproximam do município de Camboriú, a oeste. Simplesmente não há no cluster Beira-Mar empreendimentos de padrão médio. Os preços dos empreendimentos de alto padrão variam entre os R\$600.000,00 e R\$1.000.000,00, e os de padrão luxo estão todos acima de R\$1.000.000,00, chegando, segundo o entrevistado (ENTREVISTA..., 2015), aos 16 milhões de reais.

A verticalidade, como já observado, também se concentra na orla, nos clusters Beira-Mar e Centro, onde se localizam os recortes de estudo, e gradualmente diminui a oeste da cidade. Os clusters Beira-Mar e Centro, segundo índice de verticalização de 2010, são considerados de *alta verticalização*, onde mais de 60% do total de imóveis existentes são verticais (FIGURA 61). Considerando somente a quadra-mar da Praia Central (cluster Beira-Mar), segundo pesquisa do Sinduscon (2013), 94% das edificações são verticais, e a tendência é que com a expansão do mercado imobiliário as torres residenciais ocupem a totalidade desta área.

Figura 61 – Índice de Verticalização por Cluster, em 2010.



Fonte: Publicado na Revista Perfil Imobiliário, Sinduscon, 2013, p. 35. Adaptações pela Autora

A quadra-mar, portanto, também abriga o metro quadrado mais caro de Balneário Camboriú. O metro quadrado privativo na área custa em torno de 11 mil reais, e o preço médio dos apartamentos é de aproximadamente 2

milhões de reais. As áreas dos apartamentos no cluster Beira-Mar também são maiores, com uma média de 177 metros quadrados de área privativa e 340 de área total:

Figura 62 – Preços do metro quadrado e áreas dos apartamentos, por cluster.

PREÇOS E METRAGENS - MÉDIA GERAL					
ANÁLISE GERAL					
Tipo Imóvel	Preço Médio	Área Priv. Média	Área T. Média	R\$/m² Priv	R\$/m² Tot
Beira Mar	2.185.488	177	340	11.645	6.070
Centro	987.372	128	250	7.706	3.924
Nações	483.997	90	156	5.228	3.059
Vila Real	254.229	67	109	3.786	2.352
Camboriú	185.767	63	90	2.903	2.038
Média de Balneário Camboriú	1.397.463	141	269	8.864	4.652
Média Geral	1.129.550	124	229	7.546	4.074

FONTE: BRAIN
REF: JUN/2013

Fonte: Publicado na Revista Perfil Imobiliário, Sinduscon, 2013, p. 71.

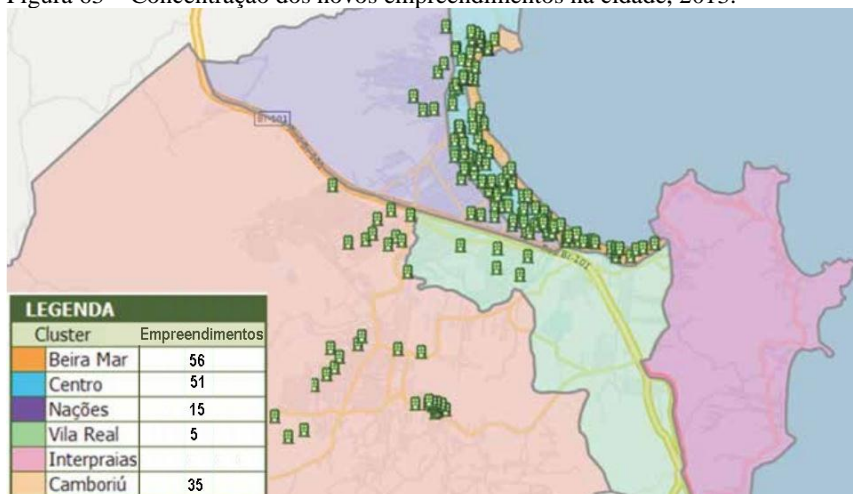
Devido às grandes metragens quadradas e ao caráter de luxo ou alto padrão dos empreendimentos, predominam, nos 56 empreendimentos levantados em 2013 no cluster Beira-Mar, os apartamentos com mais de 3 dormitórios, quase sempre todos suítes: 31 empreendimentos são de 3 dormitórios, 14 empreendimentos de 4 dormitórios, 9 empreendimentos com unidades de 3 e 4 dormitórios, e apenas 2 empreendimentos com unidades de 2 a 3 dormitórios, demonstrando uma demanda privilegiada de mercado por unidades habitacionais com um número superior de quartos (SINDUSCON, 2013, p. 79).

Quanto às vendas, calculou-se para o cluster Beira-Mar, em 2013, um VGV – Valor Geral de Vendas, que representa a soma do valor potencial de venda de todas as unidades de um ou mais empreendimentos – de 1,8 bilhão de reais, e um total de 27% dos empreendimentos construídos entre 2006 e 2013 ainda em disponibilidade para compra (Idem), um número relativamente baixo que demonstra a liquidez do mercado

imobiliário na cidade, principalmente se considerados os altos preços e as tipologias de padrões elevados na área de estudo.

Abaixo, mapeados pelo Sinduscon, os 162 novos empreendimentos para o ano de 2013, dos quais 127 estão em Balneário Camboriú e 56 no cluster Beira-Mar:

Figura 63 – Concentração dos novos empreendimentos na cidade, 2013.



Fonte: Publicado na Revista Perfil Imobiliário, Sinduscon, 2013, p. 67. Adaptações pela Autora

Para uma avaliação mais clara dos novos empreendimentos na Beira-Mar, e como estes se concentram nos recortes de estudo – ao sul e ao norte da orla –, foram levantados *in loco* pontualmente os edifícios residenciais atualmente em construção, neste ano de 2015, pelas principais construtoras da cidade, e os resultados podem ser observados a seguir.

Pela construtora e incorporadora FG Empreendimentos, estão em construção a torre residencial *Sky Tower*, com 55 andares, 1 apartamento por andar, com 283m³ de área privativa, 4 suítes, localizado na Barra Norte; o empreendimento *Infinity Coast*, o residencial mais alto do Brasil e da América do Sul atualmente em construção, com 66 andares, 2 apartamentos por andar, 3 suítes entre os 4 quartos, área privativa de 172m², também na Barra Norte; e o edifício *Epic Tower*, com 55 andares, 1 apartamento por andar, apartamentos de 5 e 4 suítes, com 314,83m² de área, na Barra Sul. Há também a torre *Vision Tower*, com 37 andares, 1 apartamento por andar, com 143m² de área privativa, e 4 suítes, fora dos recortes de estudo. Um

total de 3 dos 4 empreendimentos em construção na quadra-mar, pela FG Empreendimentos, estão localizados nos recortes:

Figura 64 – Localização dos empreendimentos em construção pela FG.



Fonte: Google Earth, 2015. Pesquisa in loco e adaptações pela autora.

Pela construtora e incorporadora Embraed, há 2 empreendimentos em construção na Barra Norte: *Acqualina Residence*, de 30 pavimentos, 2 apartamentos por andar, área privativa de 158m², com 4 suítes; e o *Solar Gonçalves*, com 30 andares, 1 apartamento por andar, 4 suítes, área privativa de 158m². Na Barra Sul, estão 3 empreendimentos, sendo estes: *Baturité Lounge House*, com 32 andares, 2 apartamentos por andar, 4 suítes, área privativa estimada em 200m²; o *La Martina Residence*, 31 pavimentos, 1 apartamento por andar, 3 suítes, 173m²; e o residencial *Notting Hill*, de 37 pavimentos, 2 apartamentos por andar, 3 suítes, área privativa de 179,64m²:

Figura 65 – Localização dos empreendimentos em construção pela EMBRAED.

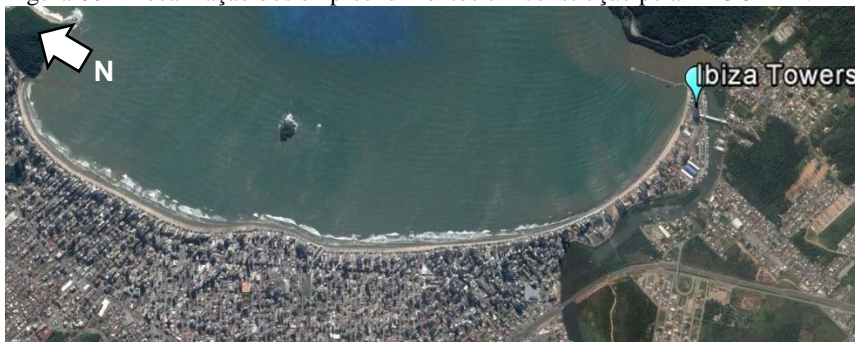


Fonte: Google Earth, 2015. Pesquisa in loco e adaptações pela autora.

Há também, fora dos recortes de estudo, o empreendimento *Privilege Residence*, de 37 andares, 2 apartamentos por andar, 3 suítes, área privativa de 156m²; e o empreendimento *Parigi Residenza*, com 32 andares, 1 apartamento por andar, 161m² de área privativa, e 4 suítes.

Pela construtora e incorporadora PROCAVE – cisão da antiga FG Procave –, está em construção o residencial *Ibiza Towers*, que são 3 torres de 40 andares, com 51 mil metros quadrados de área construída, 1 apartamento por andar, 4 suítes, área privativa de 238m²:

Figura 66 – Localização dos empreendimentos em construção pela PROCAVE.



Fonte: Google Earth, 2015. Pesquisa in loco e adaptações pela autora.

Pela Cechinel, há um empreendimento em construção na Barra Sul, o residencial *Apogee*, com 37 andares, apartamentos de 4 ou 5 suítes, com 317m² de área privativa:

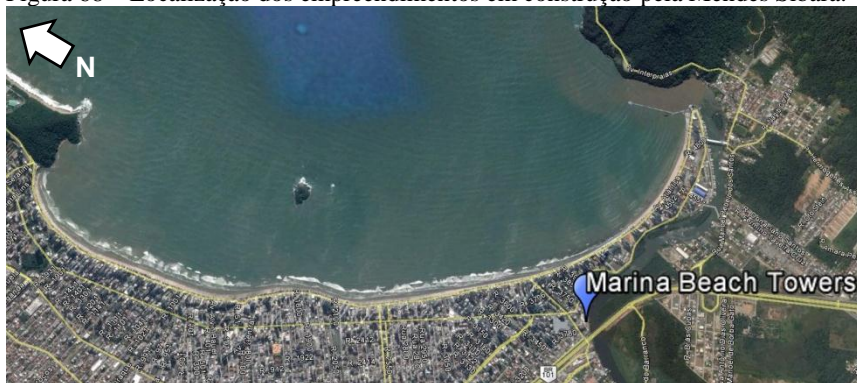
Figura 67 – Localização dos empreendimentos em construção pela Cechinel.



Fonte: Google Earth, 2015. Pesquisa in loco e adaptações pela autora.

Pela construtora Mendes Sibara, há um empreendimento sendo construído também na Barra Sul, o residencial e marina *Marina Beach Towers*: um híbrido entre edifício residencial com 36 andares, 185m² de área privativa, 4 suítes, e marina privada com garagem elevada para barcos de acesso direto ao Rio Camboriú, e vagas privadas de estacionamento para estas embarcações também na margem do rio, sem quaisquer recuos:

Figura 68 – Localização dos empreendimentos em construção pela Mendes Sibara.



Fonte: Google Earth, 2015. Pesquisa junto in loco e adaptações pela autora.

E, finalmente, pela incorporadora THA, está em construção na Barra Norte, nas encostas do morro, o residencial *Views Privilege*, de 47 pavimentos, com apartamentos até 313m³de área privativa:

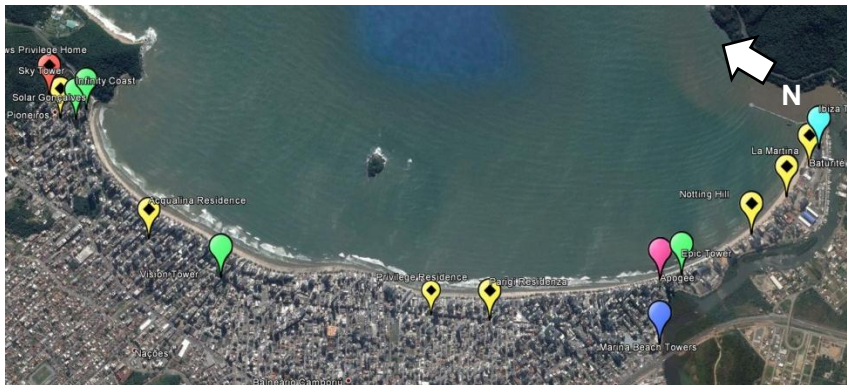
Figura 69 - Localização dos empreendimentos em construção pela Tha.



Fonte: Google Earth, 2015. Pesquisa in loco e adaptações pela autora.

A seguir, o mapeamento de todos os empreendimentos atualmente em construção na orla, e suas respectivas localizações concentradas nas portas norte e sul da baía da Praia Central:

Figura 70 – Mapeamento de todos os empreendimentos atualmente em construção na orla.



Fonte: Google Earth, 2015. Pesquisa in loco e adaptações pela autora.

Como poderemos constatar na tabela a seguir (TABELA 3), dos 15 empreendimentos atualmente em construção, 7 estão na Barra Sul, 5 na Barra Norte, e somente 3 estão fora dos recortes de estudo, destacando as pontas norte e sul da Praia Central como atuais áreas de expansão do mercado imobiliário em Balneário Camboriú. A média de pavimentos destes empreendimentos ficou acima dos 40 andares, e a área privativa média dos apartamentos é superior aos 241m², o que demonstra o perfil vertical e de luxo dos empreendimentos atualmente em construção. As empresas que mais constroem e se destacam nos recortes são a Embræed e a FG, e, por tal, serão as construtoras mais mencionadas no presente estudo. Todos os empreendimentos, devido a suas alturas, afetam a orla ou os edifícios vizinhos com o problema de insolação – já que os recuos exigidos pelo Plano Diretor, como analisaremos adiante, não são suficientes para compensar o impacto das torres –, e pelo menos 8 empreendimentos provocam impactos ambientais e/ou desconsideram leis urbanísticas e ambientais, em especial o Código Florestal Federal; como estes empreendimentos tiveram suas construções autorizadas e qual a relação entre capital imobiliário e poder público local, que possibilitou o licenciamento para construção dos mesmos, será o foco do Capítulo 2.6 desta pesquisa.

Tabela 3 – Levantamento de todos os empreendimentos atualmente em construção na orla de Balneário Camboriú, por localização, quantidade média de pavimentos e área privativa média. (*Empreendimentos com impacto ambiental).

Construtoras	Número de empreendimentos	Média de pavimentos	Barra Sul	Barra Norte	Média Área Privativa
Fg	4: Sky Tower*; Vision Tower; Infinity Coast*; Epic Tower.	53 pavtos	1	2	228m ²
Embraed	7: Acqualina Residence; Solar Gonçalves; Baturité Lounge*; La Martina; Notting Hill* Parigi Residenza; Privilege Residence.	33 pavtos	3	2	169m ²
Procave	Ibiza Towers*	40 pavtos	1	-	238m ²
Cechinel	Apogee*	37 pavtos	1	-	317m ²
Mendes Sibara	Marina Beach Towers*	36 pavtos	1	-	185m ²
THA	Privilege Views*	47 pavtos	-	1	313m ²
TOTAL	15empreendimentos	41 pavtos	7	5	241m²

Fonte: Pesquisa in loco da autora.

Ainda acerca do perfil destas mercadorias, mesmo que os bens imóveis produzidos por estes empreendimentos possuam liquidez no mercado, isto não implica necessariamente em seu uso e ocupação efetivos. Outras estatísticas demonstram a sobreposição do uso destas mercadorias pelo seu valor de troca, por estarem, em grande parte, subtilizadas para serem exploradas como investimentos com expectativa de sobrevalorização, baseando-se na especulação imobiliária, nas melhorias do entorno construído e na atuação do Estado. Por exemplo, na amostra consultada pela pesquisa de mercado do Sinduscon (2013, p. 110 e 111), 78,4% dos entrevistados que procuram imóveis na cidade tem interesse em apartamentos. As finalidades da procura destes imóveis é para moradia (53,1%), investimentos (24,6%) e lazer (21,7%). Ou seja, o mercado da construção e incorporação imobiliárias promove derivações dentro de si, ao ter como 1/3 das intenções de compra dos apartamentos para fins de

revenda ou locação, uma das causas dos imóveis vazios na cidade, reforçada pelo caráter de segunda residência desta (ver figura 72). Entre os objetivos destes investimentos em imóveis levantados pelo Sinduscon (Idem), seja entre particulares e/ou imobiliárias, 59,6% são para locação e 40,4% para revenda, ressaltando a importância da renda imobiliária e da especulação como segurança financeira de investidores e empresas (imobiliárias) atuantes na cidade, formando um grande e importante mercado à parte das construtoras.

Nas estatísticas de domicílios segundo a ocupação em Balneário Camboriú, a importância da renda da terra para a economia da cidade mais uma vez é constatada nas médias de domicílios próprios ou alugados, que se mostram completamente dissonantes das médias em níveis estadual e nacional. Calcula-se que 39% das unidades habitacionais na cidade estejam sob regime de aluguel, isto é, entre 10 domicílios, aproximadamente 4 estão alugados, o que demonstra, mais uma vez, a atuação da locação como derivação direta do mercado imobiliário na cidade.

Figura 71 – Domicílios particulares de acordo com a situação de posse, 2012.

DOMICÍLIOS PARTICULARES PERMANENTES SEGUNDO A SITUAÇÃO - 2012					
Localidade	Total	Próprio Total	Alugado	Cedido	Outra condição
Balneário Camboriú	42.280	23.724	16.297	2.214	45
	100%	56%	39%	5%	0,1%
Santa Catarina	2.090.427	1.575.552	389.591	120.083	5.200
	100%	75%	19%	6%	0,2%
Brasil	59.282.214	43.444.647	10.862.309	4.601.208	374.050
	100%	73%	18%	8%	1%

FONTE: IBGE - ELABORAÇÃO: BRAIN

Fonte: Publicado na Revista Perfil Imobiliário, Sinduscon, 2013, p. 36. Adaptações pela Autora

Quanto à ocupação dos domicílios, dentre os quase 40% dos apartamentos desocupados, suas situações de subutilização foram divididas entre *uso ocasional* ou *vagos* (FIGURA 72). Os apartamentos *não ocupados vagos* são aqueles efetivamente vazios, em desuso permanente. O *uso ocasional* tanto pode ser definido pelos domicílios de segunda

residência, quanto pelas locações por períodos determinados de tempo: como a locação é um negócio muito lucrativo na cidade, com uma demanda aumentada nas temporadas de verão, é costume, em Balneário Camboriú, que os proprietários e as imobiliárias loquem os apartamentos sob o regime de aluguel mensal no período de março a novembro, e sob o aluguel diário de dezembro a fevereiro. Deste modo, os apartamentos nunca estão ocupados permanentemente e os proprietários e imobiliárias podem obter um sobrelucro nos períodos de maior demanda, outra evidência da importância da renda imobiliária na economia da cidade, que colabora na tanto na definição de seu design espacial, como no perfil do seus habitantes.

Figura 72 – Domicílios segundo a ocupação em 2012, divididos em Ocupados, Não Ocupados, Não Ocupados de Uso Ocasional e Vagos.

DOMICÍLIOS SEGUNDO A OCUPAÇÃO - 2012					
Localidade	Total	Ocupados	Não Ocupados	Não Ocupados de Uso Ocasional	Não Ocupados Vagos
Balneário Camboriú	70.510	42.280	28.076	21.333	6.743
	100%	60%	40%	30%	10%
Santa Catarina	2.543.954	2.090.427	448.231	239.945	208.286
	100%	82%	18%	9%	8%

FONTE: IBGE - ELABORAÇÃO: BRAIN

Fonte: Publicado na Revista Perfil Imobiliário, Sinduscon, 2013, p. 33. Adaptações pela Autora

Ademais, segundo o Sinduscon (2013, p. 33), ainda que estas estatísticas não tenham sido analisadas por cluster/bairro, estima-se que 80% destes apartamentos desocupados na cidade estejam nos clusters Beira-Mar e Centro, isto é, na quadra-mar da Praia Central e seu entorno imediato, as áreas mais procuradas para segunda-residência, acomodação de lazer e investimentos em imóveis. Ou seja, além de ser a área mais cara da cidade, sendo também o local do maior espaço público de Balneário Camboriú, grande parte dos apartamentos da orla estão vazios, uma situação contraditória quando as concentrações de trabalho humano e valor estão em uma área da cidade onde a maioria da população não pode pagar para habitar. Este é um dos reflexos da desigualdade socioespacial e da acumulação de capital no espaço da urbanização capitalista, que suprime a cidade social para uma cidade excludente e corporativa (SANTOS, 2009).

2.5.4 O perfil consumidor da mercadoria imobiliária em Balneário Camboriú

Como já apresentado no histórico (Capítulo 2.4), a partir de meados da década de 1990, a cidade sofre um boom imobiliário, e um dos fatores que colaborou com este avanço foi a duplicação da BR 101 entre Florianópolis e Curitiba. Segundo o entrevistado (ENTREVISTA..., 2015), este fato permitiu que novos clientes vindos de cidades como Londrina, Maringá, Guarapuava, Arapongas e Curitiba, no Paraná, pudessem transitar mais livremente pelo litoral catarinense e consumirem o mercado imobiliário de Balneário Camboriú, uma cidade às margens da BR 101. Do mesmo modo, do oeste catarinense também vieram novos consumidores e investidores do mercado imobiliário. De acordo com o entrevistado (Idem), o perfil destes consumidores de apartamentos de alto padrão e padrão luxo é geralmente formado por empresários de sucesso, grande parte do ramo do agronegócio, que saem do interior não só do Paraná e de Santa Catarina, mas também do Rio Grande do Sul, do Mato Grosso - cidades como Tangará da Serra, Cuiabá e Sinop -, e São Paulo, os quais, movidos por negócios e pela circulação de mercadorias relacionados com o complexo rodoviário, portuário, e aeroportuário da região, bem como pela busca de um espaço de lazer junto ao litoral, conhecem Balneário Camboriú, se interessam pela cidade e procuram a mercadoria apartamento.

Alguns dados estatísticos do Cadastro Imobiliário da Prefeitura Municipal de Balneário Camboriú, que diz respeito ao endereço de correspondência para o envio de carnês do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU (DANIELSKI, 2009), e do Sinduscon (2013), colaboram também para compreender o perfil deste consumidor/investidor imobiliário em Balneário Camboriú.

Na tabela a seguir (TABELA 4), que compara o endereço de correspondência para fins tributários e os proprietários dos imóveis em Balneário Camboriú, podemos obter uma noção do alcance deste mercado em nível nacional, estadual, e até mesmo internacional, e do perfil do proprietário de imóveis na orla. Por exemplo, se somados os proprietários fora de Balneário Camboriú, no ano de 2007, totalizam-se 3.464, um valor que ultrapassa os 3.089 proprietários residentes no local, e que demonstra o alcance do capital imobiliário de Balneário Camboriú a outras cidades de Santa Catarina, da Região Sul e demais partes do país. Inclusive, no período levantado pelo Cadastro Imobiliário da Prefeitura Municipal, de 2000 a 2007, prevaleceram na Avenida Atlântica os proprietários de imóveis com endereços de residência externos à cidade, o que corrobora com o

entendimento de Balneário Camboriú como lugar de segunda residência, lazer e investimentos.

Preponderavam, no ano de 2007, os proprietários com residências em outras cidades do estado de Santa Catarina e do Paraná, no entanto, apesar desta pesquisa não ter conseguido os dados atualizados, o entrevistado afirma que uma clientela considerável tem se formado também em estados como o Mato Grosso (ENTREVISTA..., 2015). E, se considerados que na categoria *Outros* estão inseridos os estrangeiros, principalmente os argentinos, é possível conceber, inclusive, o perfil internacionalizado do mercado e de seu consumidor/investidor em Balneário Camboriú.

Tabela 4 – Levantamento de imóveis na Avenida Atlântica e origem de seus proprietários, entre 2000 – 2007.

IMÓVEIS C/ DIVISAS PARA A AV. ATLÂNTICA				PROPRIETÁRIOS FORA DE BC				
Ano	Total Imóveis	Imóveis Resid.	Proprietários de BC	SC	RS	PR	SP	Outros
2007	6.852	6.553	3.089	1.606	305	1.245	110	198
2006	6.741	6.445	2.976	1.590	303	1.263	114	200
2005	6.526	6.223	2.875	1.490	293	1.245	119	203
2004	6.527	6.224	2.881	1.454	287	1.212	133	208
2003	6.516	6.215	2.884	1.426	276	1.189	124	205
2002	6.330	6.036	2.767	1.409	257	1.130	132	201
2001	6.017	5.868	2.683	1.389	259	1.080	122	199
2000	5.783	5.642	2.511	1.365	239	1.076	111	198

Fonte: Endereço de correspondência para fins tributários (Imposto Predial e Territorial Urbano/IPTU). Cadastro Imobiliário da Prefeitura Municipal de Balneário Camboriú (2008), in: Danielski, 2009, p. 176. Adaptações pela autora.

Já através dos dados do Sinduscon (FIGURA 73), na pesquisa de distribuição espacial dos habitantes por renda familiar é possível perceber a posição econômica dos moradores dos imóveis entre a Avenida Atlântica e a Avenida Brasil. Nesta área, delimitada pelo Sinduscon como o *cluster* Beira-Mar, predominam as famílias com as rendas mais altas da cidade. A renda média dos moradores no cluster Beira-Mar é de R\$8.980,00, e 60% das famílias possuem renda superior aos 5 mil reais mensais. Outro dado interessante, que diz muito sobre o alto poder aquisitivo das famílias residentes na orla, é que 33%, isto é, 1/3 dos domicílios da quadra-mar, possuem renda familiar acima dos 9 mil reais mensais, com uma renda média de 20 mil reais mensais entre estas:

Figura 73 – Domicílios por faixa de rendimento familiar por cluster, em 2012.

DOMICÍLIOS POR FAIXA DE RENDIMENTO FAMILIAR POR CLUSTER - 2012						
FAIXAS DE RENDAS	Balneário Camboriú			Cluster Beira		
	Nº Dom.	%	Renda Média	Nº Dom.	%	Renda Média
Mais de R\$ 9.067,00	5,894	14%	18.383	1.975	33%	20.202
R\$ 4.933,00 a R\$ 9.067,00	8,659	20%	5.079	1.606	27%	5,284
R\$ 2.948,00 a R\$ 4.933,00	10,397	25%	2.818	1.192	20%	2,874
R\$ 2.286,00 a R\$ 2.948,00	5,974	14%	1.738	532	9%	1,756
R\$ 1.524,00 a R\$ 2.286,00	5,640	13%	1.277	319	5%	1,274
R\$ 762,00 a R\$ 1.524,00	4,393	10%	809	242	4%	823
Até R\$ 762,00	1,328	3%	328	77	1%	288
TOTAL	42.280	100%	4.806	5.944	100%	8.980

Fonte: Publicado na Revista Perfil Imobiliário, Sinduscon, 2013, p. 62.

No geral, a cidade de Balneário Camboriú possui uma renda familiar média de R\$4.806,00, um valor superior aos R\$3.111,03 mensais da média para Santa Catarina, ultrapassando também o rendimento familiar mensal nacional, totalizado em R\$ 2.763,47 (IBGE, 2009).

2.5.5 Os maiores grupos da incorporação e construção imobiliárias em Balneário Camboriú

No presente estudo, optou-se por focar nas obras dos maiores grupos da construção civil em Balneário Camboriú, que mais entregam prédios na orla e são reconhecidos na cidade e nacionalmente: a Embraed Empreendimentos e a FG Empreendimentos. Todavia, devido ao caráter peculiar de alguns projetos de torres residenciais, cabíveis ao objeto e recortes de estudo, outras construtoras e incorporadoras também serão citadas adiante, como a Mendes Sibara, a Procave e o Grupo Tha.

Algumas das informações recolhidas sobre os dois maiores grupos da construção foram concedidas pelo entrevistado (ENTREVISTA...,2015), ex-funcionário da FG e Embraed, atuante no mercado desde 2004, e a crítica aqui apresentada não representa sua opinião. Outras informações foram conseguidas pelas páginas comerciais de ambas as empresas na

internet. Tanto Embraed quanto a FG se negaram a fornecer dados para a pesquisa em entrevistas, alegando a competitividade do mercado.

As construtoras Embraed e FG são as maiores concorrentes e as que mais entregam edifícios na orla. Com o crescimento da cidade, ambas começaram a investir em uma linha diferenciada, de padrão de conforto superior e de arquiteturas mais chamativas, principalmente a partir do boom imobiliário iniciado em 1996/1997 (Idem). A Embraed, atuante desde 1984, já a entregava edifícios com mais de 30 andares nos anos 1990. Em 31 anos de existência, entregou 33 edifícios, numa média de 1 edifício ao ano, sendo os últimos 15 anos do novo milênio o período mais ativo e ousado da empresa, mantendo, hoje, em construção e lançamento 9 empreendimentos. Ainda que o enfoque dos edifícios construídos pela Embraed tenha sido sempre voltado aos consumidores mais capitalizados, foi a partir da década de 2000 que a construtora passou a focar nos residenciais de luxo, buscando surpreender seus consumidores, de origem burguesa e pequeno-burguesa, com fachadas e interiores baseados no estilo neoclássico e com algumas linhas arquitetônicas que remetem às edificações dos períodos monárquicos parisienses, a fim de deslumbrar seus clientes em uma experiência estética (reacionária) de luxo e nobreza:

Figura 74 – Linhas arquitetônicas do empreendimento de luxo *Vila Serena*, da Embraed, 2015.



Fonte: EMBRAED. Disponível em: <<http://www.embraed.com.br/>>. Acesso em: Mai., 2015.

O condomínio da Figura 74 é o atual 2º edifício mais alto de Balneário Camboriú e o 2º mais alto *residencial* brasileiro, o Vila Serena, com 46 andares e aproximadamente 160 metros de altura, sendo ultrapassado apenas pelo Millenium Palace, de 56 andares, da FG Empreendimentos (SKYCRAPPER CENTER, 2015):

Figura 75 – Edifícios mais altos do Brasil, de acordo com o Council on Tall Buildings and Urban Habitat CTBUH, 2015. Na categoria de uso *residencial*, o Vila Serena está em segundo lugar em altura.

#	Building Name	City	Height (m)	Floors	Completed	Use	
1	Millenium Palace	Balneario Camboriu	218.9	56	2014	residential	★
2	Palácio W. Zarzur	São Paulo	170	51	1967	retail / office	
3	Edifício Italia	São Paulo	165	46	1965	office	
4	Rio Sul Center	Rio de Janeiro	163.1	48	1982	office	
5	Altino Arantes	São Paulo	161	36	1947	office	
6	Villa Serena Home Club Torre A	Balneario Camboriu	159.3	49	2012	residential	★
6	Villa Serena Home Club Torre B	Balneario Camboriu	159.3	49	2012	residential	★
8	Torre Norte	São Paulo	158	38	1999	office	
9	Begonias	São Paulo	157.9	41	2008	residential	
9	Ipes	São Paulo	157.9	41	2009	residential	
9	Jaboticabeiras	São Paulo	157.9	41	2008	residential	
9	Limantos	São Paulo	157.9	41	2011	residential	
9	Magnolias	São Paulo	157.9	41	2008	residential	
9	Reseda	São Paulo	157.9	41	2008	residential	
9	Zineas	São Paulo	157.9	41	2009	residential	
16	Mansao Margarida Costa Pinto	Salvador	154.4	43	2008	residential	
17	Centro Candido Mendes	Rio de Janeiro	153.9	43	1978	office	
18	Ocean Palace	Balneario Camboriu	152.8	42	2012	residential	
19	Universe Life Square	Curitiba	152.6	44	2014	residential / office /	

Fonte: The Skycraper Center. Disponível em: <<http://skyscrapercenter.com/>>. Acesso em: Jun., 2015. Adaptações pela autora

Como pode ser visto abaixo, o Vila Serena é um dos grandes destaques do *skyline* de Balneário Camboriú:

Figura 76 – Residencial Vila Serena no Skyline de Balneário Camboriú, em 2011.



Fonte: Helder Vibe. Disponível em: <<http://blog-do-charles.blogspot.com.br/2011/09/skyline-de-balneario-camboriu.html>>. Acesso: Jun., 2015. Adaptações pela Autora.

A FG Empreendimentos, antiga FG PROCAVE, foi fundada em Blumenau, em 1978, já logo assumindo o mercado de luxo dos imóveis. Iniciou sua atuação em Balneário Camboriú na década de 1990 e, em 2003, a empresa se separou do grupo Procave, tornando-se apenas FG (iniciais de Francisco Graciola, seu sócio-fundador), iniciando seu período de maior sucesso, com o enfoque em arranha-céus que ultrapassam os 50 andares.

Tanto no portfólio de obras entregues da FG quando da Procave estão os edifícios construídos até sua cisão no início dos anos 2000. A partir desta década, pela FG, em 12 anos de atuação, a média de entrega foi de 13 empreendimentos, aproximadamente 1,2 edifícios ao ano, em sua maioria com 20 a 25 mil metros quadrados de área construída. São edificações altas, de padrões elevados e que oferecem retornos econômicos maiores e de maneira mais rápida. Neste contexto, a empresa possui hoje um VGV de 1 bilhão e 300 milhões (edifícios prontos, em construção, e lançamento), em estoque para vender. Somente em terrenos possui em torno de 8 bilhões, dispersados por Balneário, Camboriú, Jaraguá, Blumenau e Joinville, e alguns já preparados para futuros empreendimentos (ENTREVISTA..., 2015).

Além de ter em seu portfólio o edifício mais alto do Brasil, o *Millenium Palace*, com 56 pavimentos e 219 metros de altura (FIGURA 76), pela construtora e incorporadora FG, estão atualmente em lançamento ou construção 18 empreendimentos; entre eles, está o mais alto residencial da América do Sul com 70 pavimentos, o recém-lançado *One Tower*, um condomínio diferenciado com área de lazer no 56º e 57º pavimentos e aproximadamente de 50 mil metros quadrados de área, na Barra Sul, que ainda não teve suas obras iniciadas, ao contrário do que afirma o *site* skycrapercenter.com (FIGURA 77). Na Barra Norte, em fase de construção, está o Infinity Coast, com 66 pavimentos, o atual edifício mais alto do país na categoria *em construção*. Entre os 12 edifícios mais altos do Brasil atualmente em construção, 8 estão em Balneário Camboriú e 5 são pela FG Empreendimentos, demonstrando o alcance do mercado imobiliário da cidade, que destaca-se por sua verticalidade em nível nacional.

A FG segue uma estética mais contemporânea, baseada nas arquiteturas de Dubai (ainda que seus métodos construtivos e tecnológicos não sejam tão avançados), com foco na verticalidade, no luxo e na intenção de inovação (FIGURA 78). O entrevistado (Idem) argumenta que, pelas condições políticas do país, o investidor internacional possui desconfianças e inseguranças para investir no Brasil e, com isto em vista, a FG buscou ousar, também, na expansão de seu mercado em nível internacional, ao contratar como garota propaganda a atriz norte-americana Sharon Stone (FIGURA 79).

Figura 77 – Edifícios mais altos do Brasil *em construção*, de acordo com o Council on Tall Buildings and Urban Habitat CTBUH, 2015.

#	Building Name	City	Height (m)	Floors	Completed	Use
1	One Tower	Balneário Camboriu	280	77	-	residential
2	Infinity Coast Tower	Balneário Camboriu	237	66	2016	residential
3	Yachthouse Residence Club by Pininfarina Tower...	Balneário Camboriu	227	57	2018	residential
3	Yachthouse Residence Club by Pininfarina Tower...	Balneário Camboriu	227	57	2018	residential
5	Epic Tower	Balneário Camboriu	220	58	2017	residential
6	Boreal Tower	Balneário Camboriu	220	55	-	residential
7	Sky Tower	Balneário Camboriu	210	55	2017	residential
8	Tour Geneve	Joao Pessoa	182.3	51	2017	residential / office retail
9	Alameda Jardins Residence	Balneário Camboriu	169.8	45	2015	residential
10	Residencial Liã´ge	Joao Pessoa	156.6	50	2016	residential

Fonte: The Skyscraper Center. Disponível em: <<http://skyscrapercenter.com/>>. Acesso em: Jun., 2015. Adaptações pela autora.

Figura 78 - Fotomontagem (à esquerda) e maquete 3D (à direita), da fachada e interiores do edifício Epic Tower, pela FG Empreendimentos, na Barra Sul. O foco da empresa tem sido a estética contemporânea, de formas e linhas mais puras.



Fonte: FG Empreendimentos. Disponível em: <<http://www.fgempreendimentos.com.br/>>. Acesso em Jun., 2015. Adaptações pela autora.

Figura 79 – Imagem publicitária retratando a verticalidade da arquitetura da FG, a orla de Balneário Camboriú, e a atriz Sharon Stone como garota propaganda.



Fonte: FG Empreendimentos. Disponível em: < <http://www.fgempreendimentos.com.br/> >. Acesso em Jun., 2015.

Como estratégia de marketing, a empresa investe na divulgação de seus empreendimentos em revistas direcionadas às classes altas, nos aeroportos e nas rodovias por todo o país. E esta estratégia já revelou resultados, na pesquisa de *Recall espontâneo de incorporadoras*, cujo questionamento era “citar até 3 nomes de incorporadoras locais”, a FG está em 1º lugar entre as mais citadas por visitantes da cidade, com 65,2%, seguida pela Embraed com 41,4% das respostas:

Figura 80 – Construtoras mais citadas na categoria “recall espontâneo”.



Fonte: Publicado na Revista Perfil Imobiliário, Sinduscon, 2013, p. 141.

Apesar da expansão e monopolização da construção civil na orla de Balneário Camboriú, pela Embraed e FG, nos fazerem questionar os possíveis investimentos internacionais ou, pelo menos, a ligação à construtoras brasileiras ainda maiores e dominantes no mercado, ambas as empresas são de capital fechado. O entrevistado (ENTREVISTA..., 2015) comenta que a construção civil em Balneário Camboriú começou de forma peculiar e "arcaica", iniciada, às vezes, por mestres de obras e filhos de mestres de obras que, percebendo um mercado favorável, organizaram-se para construir seus próprios prédios de apartamentos para venda, e mesmo os grandes grupos seguem a linha familiar: a Embraed, com o falecido Rogério Rosa, de Joaçaba – outrora vendedor de cachorro-quente –, que é agora administrada por sua filha; e a FG Empreendimentos presidida por Francisco Graciola, ex-barbeiro, de Gaspar/SC, e dirigida por seu filho. Tanto a FG quanto a Embraed surgiram através do investimento em terrenos com o capital da venda de seus pequenos negócios (o ponto de cachorro quente e a barbearia, nestes casos). No entanto, é sabido que com uma concorrência mais acirrada e um mercado em nível nacional, estas empresas estão se reorganizando administrativamente e financeiramente para buscar, no futuro, se transformarem em Sociedades Anônimas/SA e expandirem seus negócios.

O entrevistado comenta que, na construção civil, a mão de obra qualificada é muito disputada e os insumos são muito altos, e que Balneário Camboriú chegou a ter 200 construtoras atuando na cidade, porém somente a Embraed e a FG conseguiram dominar completamente o mercado. Comenta também que o mercado de luxo é tão diferenciado que índices com o INCC (Índice Nacional de Custo da Construção) não alcançam os custos da construção desses prédios, que possuem muito valor agregado, desde às fundações, devido à verticalidade, até à automação e aos acabamentos diferenciados, e que não há hoje um cálculo de CUB ou INCC que alcance o alto padrão destas edificações. Portanto, acerca da captação de capital que mantém a produção imobiliária ininterrupta, para compensar e manter o mercado, construindo sem ter a obrigação imediata de vender, muitas vezes as construtoras procuram financiamentos junto a bancos privados, sem precisarem abrir seu capital, pois a linha de crédito para construção gira em torno de 8% a 10% ao ano, o que é muito barato para que as grandes construtoras possam prosseguir. Ainda que não haja a obrigação de vender, o entrevistado salienta que a peculiaridade de Balneário é construir para vender. Já em planta, o apartamento está vendido, e no final da obra seu preço se multiplica em até 100%, fazendo que a construtora seja a investidora de si mesma, e que também o cliente vire um investidor, contanto com valorização posterior do imóvel para

revendê-lo. E enfatiza também que se vende muito apartamento já em planta e que para as grandes construtoras do mercado de alto padrão e luxo, constrói-se para vender. Segundo ele, a FG, por exemplo, quando entrega um prédio, já está com quase 100% das unidades vendidas (Idem).

Para se adaptar às demandas de mercado deste público alvo, cada vez mais capitalizado e exigente por luxo e conforto, as construtoras criaram novos atrativos no interior dos condomínios, deixando-os autossuficientes no que diz respeito à estrutura de lazer. O entrevistado, por sua experiência, afirma que é inadmissível para empresas como Embraed e FG construírem torres residenciais sem salas de cinema, piscinas (externas e internas nas áreas comuns, e, em alguns empreendimentos, uma piscina privada por apartamento), saunas, academias, etc. O residencial *Sky Tower*, por exemplo, possui dois andares de área comum de lazer, e o *Vision Tower* já conta quatro pavimentos unicamente de lazer, ambos os condomínios construídos pela FG. Segundo o entrevistado, esta é uma alternativa disponibilizada para quando estes clientes, ao saírem de suas cidades em outros estados, descendo de avião comercial ou particular no aeroporto de Navegantes, possam contar com sua segunda residência de descanso não somente para a recreação praiana, que é sazonal; se chove, por exemplo, há toda uma estrutura interna de lazer no condomínio para sempre atendê-lo e atraí-lo para a cidade (Idem).

Obviamente, estes investimentos não são baixos. Os apartamentos variam de 800 mil reais a 16 milhões. Devido aos preços elevados dos imóveis de alto padrão e padrão luxo, para garantir a liquidez dos produtos imobiliários, as principais empresas segmentaram suas atividades para atender diferentes demandas e faixas econômicas, conforme a velocidade das vendas e os ditames do mercado, e buscaram algumas alternativas. Portanto, se apartamentos de uma faixa de custo de 350 mil a 600 mil estiverem em alta demanda, transfere-se capital para este mercado de padrão mais mediano, e mantém-se a rotatividade do mercado imobiliário na cidade. O Grupo FG Empreendimentos é um holding de empresas e se apoia, por exemplo, na NeoG Empreendimentos para atender estes mercados paralelos da construção civil, com padrões inferiores ao luxo e alto padrão. Além disso, o grupo conta com outras linhas de negócios, como a hotelaria, o automobilístico (venda de carros), empresas de decoração e até mesmo a extração e comércio de água mineral, garantindo a reprodução e acumulação de capital através de outros setores.

No *site* da FG Empreendimentos encontramos a seguinte descrição:

A FG é um grupo familiar, de capital fechado, que congrega empresas nos setores de construção civil,

hotelaria e alimentos, gerando aproximadamente 2,5 mil empregos diretos e 6 mil indiretos. FG Brazil Holding é formada pelas seguintes empresas: Aquavit Extração e Comércio de Água Mineral Ltda; Auto Center Automóveis Ltda; BLANC Concept Design; Brava Beach Empreendimentos Ltda; Cia. Melhoramentos Camboriú – Marambaia; Fazzenda Park Hotel Ltda; FG Prime Empreendimentos Ltda; FG Privilege Empreendimentos Ltda.; FGP Empreendimentos Ltda; FJE Participações Ltda; Hotel Vila Germânica Ltda; M5 Empreendimentos Ltda; Mariangela Administradora de Bens Ltda; e NEO.G Construções Ltda. (FG EMPREENDIMENTOS, 2015)

Já o grupo Embraed, também de acordo com o *site* da empresa, é formado por:

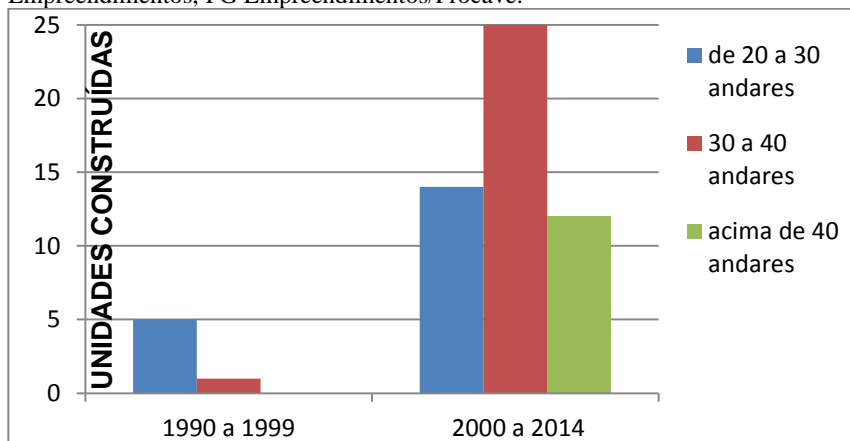
Grupo Embraed: EXPLORER FUNDAÇÕES, soluções técnicas para a execução dos projetos de fundações; EMBRAED HOME, Empresa especializada em decoração de interiores (...); INFINITY BLUE RESORT E SPA, Desde maio de 2011, a EMBRAED assumiu o Infinity Blue Resort e Spa. Está localizado em frente ao mar da belíssima Praia dos Amores, (...) exclusivamente ocupada pelo empreendimento, com acesso pela Estrada da Rainha; R4 – QUALITY SERVICES, serviços de manutenção especializada e reformas em geral, que presta serviços exclusivamente para clientes EMBRAED; ASSESSORIA DE CONDOMÍNIOS, depois da obra pronta e entregue, a EMBRAED dispõe de um time de profissionais especializados que assumem por no mínimo 5 anos o papel de síndicos e administradores do condomínio. (EMBRAED, 2015)

Outra estratégia destes grandes grupos da incorporação e construção imobiliárias é segmentar seu setor de vendas em internos e externos à empresa. Os setores externos vendem seus produtos em associação a imobiliárias, inclusive de fora da cidade e de Santa Catarina. Corretoras de imóveis de Porto Alegre e Curitiba, por exemplo, já estão "vendendo" Balneário Camboriú e representando os grandes grupos locais da construção fora do estado. Portanto, quando um cliente busca uma corretora de imóveis com a pretensão de investir, algumas corretoras nacionais logo

apresentam Balneário Camboriú como opção rentável, colaborando com a dispersão do mercado da cidade por todo o país (ENTREVISTA..., 2015).

O luxo e a verticalidade tem sido o grande foco dos empreendimentos da Embraed e FG em Balneário Camboriú, forçando, inclusive, outras empresas concorrentes a concentrar seus investimentos nesta linha de mercado para se manterem atraentes e ativas. Abaixo, o levantamento das obras entregues ou em construção pela Embraed e FG, enfatizando os anos 2000 como a era da verticalidade na cidade, e corroborando por demarcar o recorte temporal do presente estudo:

Figura 81: Gráfico referente ao portfólio de obras entregues ou em construção pelas duas maiores construtoras atuantes em Balneário Camboriú: Embraed Empreendimentos, FG Empreendimentos/Procave.



Fonte: Pesquisa da autora, 2014.

Além do luxo e da verticalidade, estas empresas tem buscado também o contato com a natureza, pela privatização de áreas de marinha como beira de rios, praias, restingas e mangues, e pela ocupação de encostas de morro, causando graves impactos ambientais, como veremos a seguir.

2.6 ESTADO, MERCADO IMOBILIÁRIO E TERRITÓRIO EM BALNEÁRIO CAMBORIÚ

A inserção progressiva do poder econômico privado no poder político estatal tem sido um fator determinante para a definição do design espacial de Balneário Camboriú. Em função das relações vitais com o poder político municipal - as quais, por vezes, não são sequer dadas por personagens apartados, e tanto poder econômico quanto o poder político são representados pelo mesmo indivíduo -, os grandes grupos da construção e incorporação imobiliárias de Balneário Camboriú têm sido os maiores atores da transformação do espaço e das legislações urbanísticas na cidade, e este não se trata de um caso isolado e nem independente do funcionamento da totalidade. No Brasil, a construção civil é um setor estratégico e poderoso da economia, exercendo grande influência sobre o Estado. Um dos exemplos dessa influência se mostra através das estatísticas do financiamento de campanhas eleitorais: em 2012, 55% das doações aos partidos políticos foram cedidas pelas construtoras e incorporadoras (TSE apud G1 POLÍTICA, 2013). Desde os programas nacionais de obras de infraestrutura e habitação, até os planos diretores municipais, o setor da construção civil e o setor imobiliário obtiveram sucesso ao se imporem como importantes agentes das transformações espaciais nas cidades brasileiras (em especial, nas regiões litorâneas), as quais têm se moldado aos seus anseios em detrimento dos que nelas vivem. Sendo assim, quando se fala na relação entre capital e Estado em Balneário Camboriú é preciso levar em conta toda uma rede de relações político-econômicas e de regulações, das escalas nacional e estadual à local, que corroboram por conformar a peculiaridade do mercado imobiliário na cidade, o qual tudo pode e tudo tem feito em proveito próprio.

O Plano Diretor de Balneário Camboriú, por exemplo, reflete um quadro comum na urbanização brasileira, o papel do Estado em (*des*)regular o espaço urbano às necessidades do capital (neste caso o imobiliário), mas de modo aparentemente mais extremo: simplesmente não há limites no que diz respeito à verticalização, por exemplo. Os índices urbanísticos privilegiam somente o mercado imobiliário de alto padrão e de padrão luxo, e não consideram os impactos ambientais das torres à ventilação e iluminação entre as edificações, nem ao conforto e infraestrutura urbanos. A zona da quadra da praia é considerada no zoneamento da cidade como de livre gabarito, e os novos prédios na orla transpõem os 30 andares, a fim de se imporem no *skyline* da cidade e explorarem ao máximo os terrenos da faixa costeira, cada vez mais raros e caros. Atualmente, com a realidade da escassez dos terrenos na orla da Praia Central, a construção civil em

Balneário Camboriú tem expandido este modelo de empreendimento para áreas pouco ocupadas e ambientalmente sensíveis, e o Plano Diretor acompanha este processo, mas não sozinho. Estas áreas de expansão, representadas pelas pontas sul e norte da baía da Praia Central, devido à maior disponibilidade de terrenos e ao potencial estético do verde da mata nativa e dos morros, têm sido o novo foco de atuação das grandes construtoras e incorporadoras na última década, que pressionam os poderes públicos para maiores aberturas nas legislações urbanísticas e ambientais. Graças às influências das leis e projetos federais e estaduais, como o Projeto Orla e o Código do Meio Ambiente de Santa Catarina, áreas de marinha, como mangues e beira de rios na Barra Sul da Praia Central de Balneário Camboriú, têm sido invadidas a despeito do Código Florestal Brasileiro que supostamente as deveria proteger. E ao norte, na Barra Norte, além de se repetirem os casos de ocupação dos recuos mínimos das margens de rios, houve também o grave desmatamento e desbarrancamento do morro da Estrada da Rainha, em função da intervenção de empreendimentos imobiliários.

Através de exemplos da atuação do mercado imobiliário nos recortes de estudo em Balneário Camboriú, será possível observar como o Estado age no processo concentrado de distribuição espacial de excedentes, gerando áreas extremamente valorizadas em favor de dinâmicas especulativas da renda imobiliária e do aumento da produtividade da construção e incorporação imobiliárias locais, as quais, num processo de expansão e ocupação acelerada, têm privatizado e afetado não somente o patrimônio construído, mas também o patrimônio natural da cidade. Este processo se dá juntamente ao de *desregulamentação* territorial que permite, através da legalidade, a expansão ininterrupta deste mercado em Balneário Camboriú, sem considerar os limites naturais da geografia de seu território e os impactos socioespaciais do metabolismo econômico do capital imobiliário, que a tudo tem engolido.

2.6.1 (Des)regulamentação territorial escalonada

O crescimento do mercado imobiliário por todo país, a partir da década de 2000, está relacionado também a marcos regulatórios territoriais que colaboraram com a descentralização da política urbana nacional e a liberalização do município, favorecendo a relação entre capital imobiliário e poderes públicos imediatos e desencadeando um processo de urbanização corporativa muito mais acelerado.

Com a regulamentação, em 2001, dos artigos 182 e 183 da Constituição Federal de 1988 através do Estatuto da Cidade, são concedidos

instrumentos de política urbana que deveriam supostamente contribuir para um processo de regulação territorial e de planejamento participativos. No entanto, como veremos a seguir no caso de Balneário Camboriú, estes instrumentos foram cooptados pelo poder econômico dominante, contribuindo para um processo de (*des*)regulamentação do espaço com fins de liberalização econômica do mesmo, e de autonomização do município para se adaptar à nova conjuntura econômica. Através da lógica sociometabólica capitalista que permite a inserção cada vez mais expressiva do poder econômico privado no poder político estatal e a divisão (segregação) espacial do trabalho e dos valores produzidos socialmente, estes instrumentos se tornaram alguns dos meios encontrados para o capital realizar mais facilmente, nas escalas locais, as necessidades funcionais das cidades dadas pela distribuição de atividades econômicas centrais e acessórias sobre o território. Deste modo, também o circuito secundário pôde expandir sua dinâmica absorvedora de excedentes do circuito primário para reinvestir e manter a reprodução continuada de capital (geralmente através dos mercados do turismo e dos imóveis) agilizando a relação entre a escala local e as escalas maiores no funcionamento da totalidade. Perceberemos, portanto, que não se trata de um mero desrespeito às leis pelo poder econômico, mas de um aparato legal escalonado que permite brechas intencionais, principalmente nas áreas litorâneas de potencial turístico e imobiliário, para a consecução dos interesses privados, especialmente os do segundo circuito.

Porém, esta desregulamentação não se bastou à exploração dos instrumentos do Estatuto da Cidade e à autonomização do poder municipal pelo Plano Diretor. Áreas de marinha e encostas de rios e morros têm sido ocupadas livremente e de maneira excludente em Balneário Camboriú através da ligação íntima entre o capital imobiliário local e o poder público municipal, e do apoio do Projeto Orla, que é um projeto nacional de liberalização de toda a faixa litorânea brasileira para os setores imobiliário e turístico (com embasamento legal regulamentado em 2001 e 2004), do Código do Meio Ambiente estadual (cuja versão inconstitucional de 2009 foi recentemente alterada pela Lei 16.342 de 2014), e até mesmo da Lei 11.977 de 2009, que dispõe sobre o programa habitacional nacional *Minha Casa Minha Vida* e sobre a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas. Como se pode observar, todo este aparato legal foi implementado a partir dos anos 2000, e colaborou para expansão acelerada do mercado imobiliário em Balneário Camboriú ocorrida no mesmo período – o recorte temporal do presente estudo.

2.6.1.1 O Projeto Orla

O Projeto de Gestão Integrada da Orla Marítima (*Projeto Orla*) é fruto da Lei 7.661/1988, que institui o Plano de Gerenciamento Costeiro (PNGC), e da Lei 9.636/1998, que dispõe sobre a regularização, administração, aforamento e alienação de bens imóveis de domínio da União, incluindo os localizados na orla marítima. Ambas as leis foram regulamentadas nos anos 2000, respectivamente pelos decretos federais 5.300/2004 e 3.725/2001. Criado pelo Ministério do Meio Ambiente em conjunto com o Ministério do Planejamento, o Projeto Orla age dos níveis federal e estadual ao municipal, e pretende aproximar a política patrimonial à ambiental, articulando o setor público e o privado na gestão integrada da orla e aprimorando a normatização do uso e ocupação do espaço costeiro:

Suas ações buscam o ordenamento dos espaços litorâneos sob domínio da União, aproximando as políticas ambiental e patrimonial, **com ampla articulação entre as três esferas de governo** e a sociedade. Os seus objetivos estão baseados nas seguintes diretrizes:

Fortalecimento da capacidade de atuação e **articulação de diferentes atores do setor público e privado na gestão integrada da orla, aperfeiçoando o arcabouço normativo para o ordenamento de uso e ocupação desse espaço;**

Desenvolvimento de mecanismos de participação e controle social para sua gestão integrada;

Valorização de ações inovadoras de gestão voltadas ao uso sustentável dos recursos naturais e da ocupação dos espaços litorâneos. (Ministério do Meio Ambiente, 2015. Grifo nosso)

Sob a justificativa de regularizar a ocupação da costa brasileira e de *aperfeiçoar* o arcabouço normativo de maneira sustentável, o projeto abre a possibilidade para o uso e a ocupação privados das áreas públicas federais e daquelas protegidas pelo Código Florestal Brasileiro. Com a distribuição desigual de riquezas no território, produzida pela divisão espacial do trabalho e pela essência acumulativa do capital, esta regularização tende a favorecer somente investidores e consumidores capitalizados que podem explorar e habitar estas áreas, usualmente interessantes aos mercados turístico e imobiliário. Tem sido recorrentes por todo o país, por exemplo, a expulsão de populações tradicionais, que muitas vezes sobrevivem da pesca

ou dos cultivos de subsistência, através da valorização gerada pela regularização dos terrenos de frente para o mar, rios, lagos e lagoas, ou em áreas de Mata Atlântica. Terras da União também têm sido privatizadas e exploradas economicamente através das marinas, dos resorts, e dos condomínios particulares, sob a justificativa e o marketing da *sustentabilidade*, impedindo, muitas vezes, o usufruto coletivo destas áreas públicas. Ou seja, com a inserção do poder econômico no poder político estatal, o Projeto Orla se tornou mais uma ferramenta para neutralizar os rigores legais com fins de uma maior exploração do espaço pelos investidores privados na costa de todo o país, e, como veremos adiante na seção 2.6.7, muitos destes exemplos ocorrem em Balneário Camboriú.

Apesar de muitas destas áreas serem protegidas por regulação federal, como o Decreto-lei 3.438 de 1940, que considera os terrenos de marinha aqueles a 33 metros da linha da preamar, o Decreto-lei 9.760 de 1946, que dispõe sobre os bens imóveis da União localizados nos terrenos de marinha e nas marginais de rios, ilhas, etc., e a Lei 12.651 de 2012 (o Código Florestal Brasileiro, cuja versão mais restrita, de 1965, foi revogada há somente três anos), já está previsto nesta última o mapeamento e a organização destas áreas através dos Zoneamentos Ecológicos Econômicos – ZEE. Os ZEE, cujo próprio nome já declara sua servidão aos interesses econômicos, são instrumentos utilizados pelo Projeto Orla nos estados e municípios para organizar e regularizar áreas ecológicas passíveis de exploração econômica, apesar das restrições preconizadas no próprio Código Florestal Federal, tais quais:

Art. 4º Considera-se Área de Preservação Permanente, em zonas rurais ou urbanas, para os efeitos desta Lei:

I - as faixas marginais de qualquer curso d'água natural perene e intermitente, excluídos os efêmeros, desde a borda da calha do leito regular, em largura mínima de: (Incluído pela Lei nº 12.727, de 2012).

a) 30 (trinta) metros, para os cursos d'água de menos de 10 (dez) metros de largura;

b) 50 (cinquenta) metros, para os cursos d'água que tenham de 10 (dez) a 50 metros de largura;

c) 100 (cem) metros, para os cursos d'água que tenham de 50 (cinquenta) a 200 (duzentos) metros de largura; (...)

II - as áreas no entorno dos lagos e lagoas naturais, em faixa com largura mínima de:

(...) b) 30 (trinta) metros, em zonas urbanas; (...)

V - as encostas ou partes destas com declividade superior a 45°, equivalente a 100% (cem por cento) na linha de maior declive;

VI - as restingas, como fixadoras de dunas ou estabilizadoras de mangues;

VII - os manguezais, em toda a sua extensão; (...)

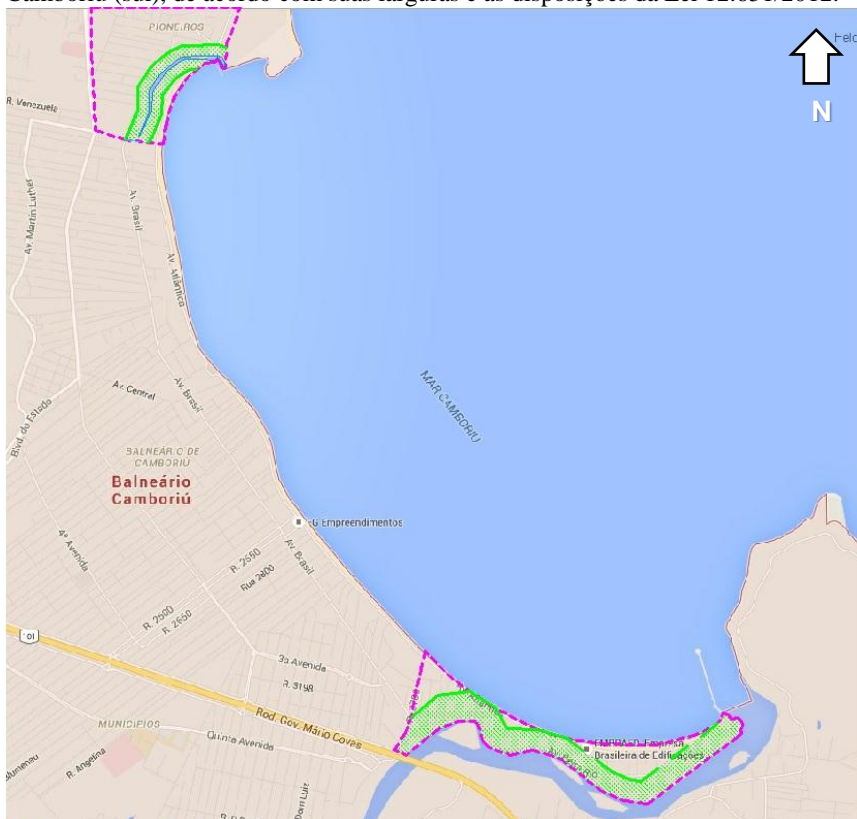
IX - no topo de morros, montes, montanhas e serras, com altura mínima de 100 (cem) metros e inclinação média maior que 25°, as áreas delimitadas a partir da curva de nível correspondente a 2/3 (dois terços) da altura mínima da elevação sempre em relação à base, sendo esta definida pelo plano horizontal determinado por planície ou espelho d'água adjacente ou, nos relevos ondulados, pela cota do ponto de sela mais próximo da elevação; (BRASIL, 2012)

Como veremos no caso de Balneário Camboriú, muitas destas áreas protegidas pela Lei 12.651 estão incluídas nos zoneamentos como áreas susceptíveis ao uso, ocupação e exploração econômica privados, e não como *Áreas de Preservação Permanente*. Os Zoneamentos Ecológicos Econômicos – ZEE estaduais, mais especificamente para o caso das áreas litorâneas, os Zoneamentos Ecológicos Econômicos Costeiros – ZEEC, agem como um instrumento de otimização e descentralização do controle do uso e aproveitamento do espaço costeiro brasileiro pelos estados e municípios, estabelecendo diretrizes quanto aos usos permitidos, proibidos ou estimulados, abrangendo as interações entre as faixas terrestre e marítima da zona costeira (BRASIL, 2004); através dele, o uso desimpedido destes espaços protegidos ou públicos podem ser realizados pelos interesses econômicos dominantes e politicamente influentes. Em Santa Catarina o ZEEC foi definido pelo Decreto 5.010, de 16 de novembro de 2005, que regulamenta a Lei nº 13.553 de instituição do Plano Estadual de Gerenciamento Costeiro, o qual, em consonância com os planos municipais de gerenciamento costeiro, os planos diretores, e os próprios mapas e leis de zoneamento do município, entre outros códigos ambientais e de uso e ocupação do solo, regulamentam a faixa terrestre e marítima das zonas costeiras catarinenses, de maneira integrada ao Projeto Orla nacional (SANTA CATARINA, 2013).

Balneário Camboriú é uma das cidades já participantes do Projeto Orla, refletindo esta progressiva desregulamentação territorial brasileira. Adiante, a comparação entre as áreas localizadas nos recortes de estudo da presente pesquisa, cujas ocupações são restringidas pelo Código Florestal Brasileiro, porém liberadas pelo Zoneamento Ecológico Econômico

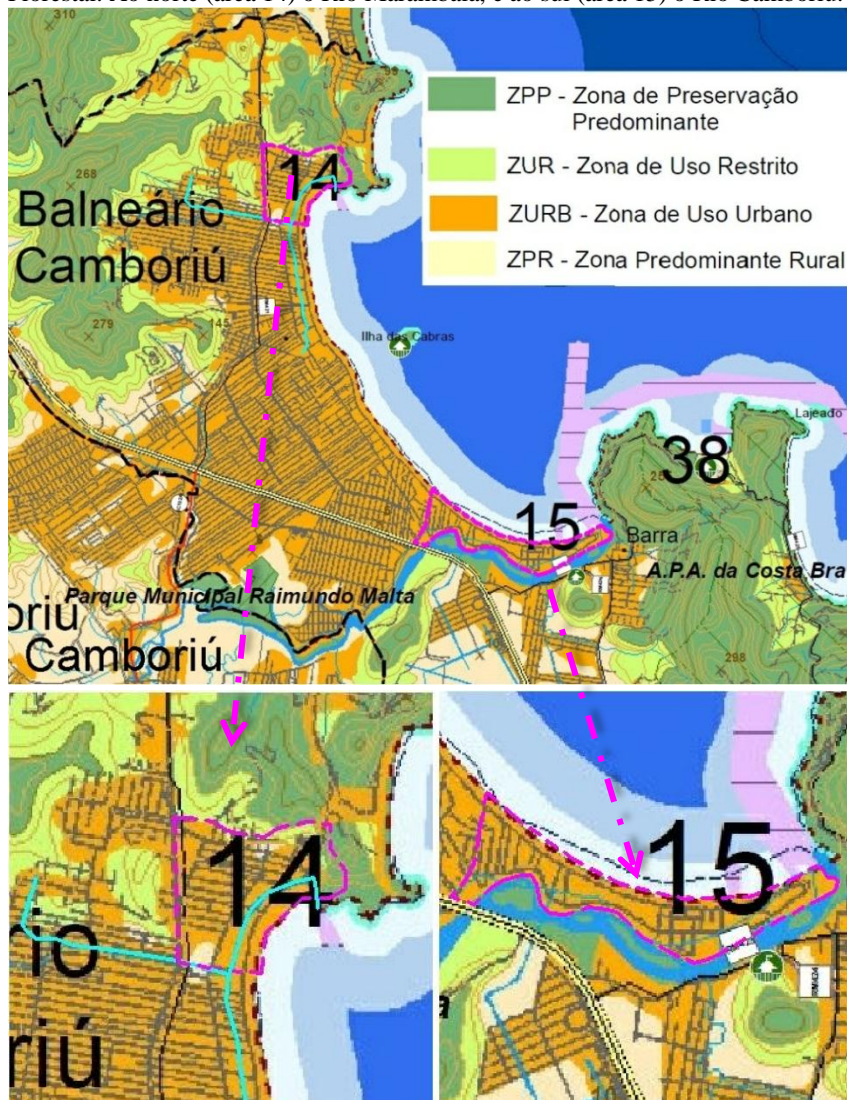
Costeiro do estado de Santa Catarina e do município de Balneário Camboriú (Figuras 82, 83 e 84). A título de exemplo, sem considerar as áreas de marinha e as de encostas do morro da Estrada da Rainha, relevando somente que o Rio Marambaia, ao norte, possui uma largura média de 12 metros, exigindo, de acordo com a Lei 12.651/2012, 50 metros de faixa marginal como Áreas de Preservação Permanente em ambos os lados, e o Rio Camboriú, ao sul, com largura média de 160 metros, exige, de acordo com a mesma lei, 100 metros de faixa marginal como APP, perceberemos que estas restrições, já existentes desde o Código Florestal anterior, de 1965, nunca foram acatadas e nem sequer são relevadas nos ZEEC estaduais e municipais atuais:

Figura 82 – Em tracejado rosa, as áreas dos recortes de estudo. Em contorno e hachura verdes, as delimitações das faixas marginais dos rios Marambaia (norte) e Camboriú (sul), de acordo com suas larguras e as disposições da Lei 12.651/2012.



Fonte: Google Maps, 2015. Adaptações pela autora.

Figura 83 – Zoneamento Ecológico Costeiro Econômico estadual para a área que abrange o Setor 2, no qual se encontra Balneário Camboriú e outros 8 municípios. Percebe-se a predominância da *Zona de Uso Urbano* na totalidade dos recortes de estudo, a despeito das margens dos rios existentes e as exigências do Código Florestal. Ao norte (área 14) o Rio Marambaia, e ao sul (área 15) o Rio Camboriú.



Fonte: Secretaria de Estado do Planejamento. Programa Estadual De Gerenciamento Costeiro de SC - GERCO/SC, 2013. Adaptações pela autora.

Nem as exceções concedidas pelo artigo 65 da Lei 12.651/2012, que institui o Código Florestal, baseadas na Lei 11.977/2009, acerca do programa *Minha Casa Minha Vida* e da regularização fundiária de assentamentos em áreas urbanas, que exigem apenas 15 metros de Área de Preservação Permanente para as margens dos rios e cursos d'água (sejam quais for suas larguras) em áreas urbanas consolidadas, foram consideradas:

Art. 65. Na regularização fundiária de interesse específico dos assentamentos inseridos em área urbana consolidada e que ocupam Áreas de Preservação Permanente não identificadas como áreas de risco, a regularização ambiental será admitida por meio da aprovação do projeto de regularização fundiária, na forma da Lei no 11.977, de 7 de julho de 2009.(...)

§ 2o Para fins da regularização ambiental prevista no caput, ao longo dos rios ou de qualquer curso d'água, **será mantida faixa não edificável com largura mínima de 15 (quinze) metros de cada lado.** (BRASIL, 2012. Grifo nosso.)

Ademais, a regularização fundiária de *interesse específico* é apresentada genericamente na Lei 11.977/2009, sem fornecer elementos que poderiam caracterizar as áreas passíveis ou não de regularização sob estes termos, sendo simplesmente descrita como aquela regularização que *não* é de interesse social:

Art. 47. Para efeitos da regularização fundiária de assentamentos urbanos, consideram-se: (...)

VII – regularização fundiária de interesse social: regularização fundiária de assentamentos irregulares ocupados, predominantemente, por população de baixa renda, nos casos:

a) em que a área esteja ocupada, de forma mansa e pacífica, há, pelo menos, 5 (cinco) anos; (Redação dada pela Lei nº 12.424, de 2011)

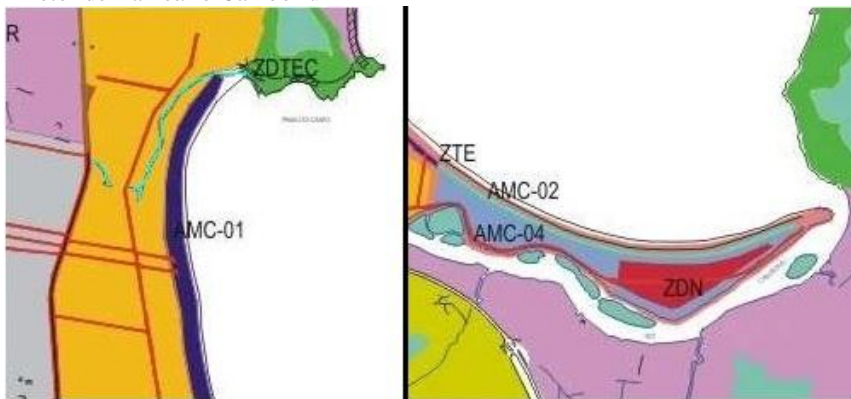
b) de imóveis situados em ZEIS; ou

c) de áreas da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios declaradas de interesse para implantação de projetos de regularização fundiária de interesse social;

VIII – regularização fundiária de interesse específico: regularização fundiária quando **não caracterizado o interesse social nos termos do inciso VII.** . (BRASIL, 2009. Grifo nosso)

Os recortes de estudo são considerados no Zoneamento Ecológico Econômico do Plano Diretor de Balneário Camboriú como, na Barra Norte, Área de Multiuso Central AMC-01 (em roxo) e AMC-03 (em amarelo), e na Barra Sul, Área de Multiuso Central AMC-04 (azul) e Zona de Diversões Noturnas ZDN (vermelho). Estas áreas, também no zoneamento do Plano Diretor (FIGURA 86), fazem parte da zona urbana da cidade, sem quaisquer especificidades ambientais mapeadas no entorno do principal rio do município, o Rio Camboriú, ou também do Rio Marambaia:

Figura 85 – Recortes de estudo no Zoneamento Ecológico Econômico do Plano Diretor de Balneário Camboriú



Fonte: Ministério do Meio Ambiente. Projeto de Gestão Integrada da Orla (PGI) - Plano de Intervenção na Orla Marítima de Balneário Camboriú, 2004. Adaptações pela autora.

O Plano de Intervenção para a Orla do Município de Balneário Camboriú (Ministério do Meio Ambiente, 2004), elaborado pela equipe técnica da Prefeitura de Balneário Camboriú e pelo SINDUSCON, o sindicato patronal da construção civil da cidade, demonstra os frutos desta descentralização promovida e subsidiada pelo Governo Federal através do Projeto Orla, que libera os poderes públicos e econômicos locais para decidirem autonomamente sobre o uso e ocupação de seu território costeiro, ignorando (com embasamento legal) as restrições instituídas por outras leis ambientais hierarquicamente superiores, como o Código Florestal. Áreas que deveriam ser de preservação permanente são densificadas, verticalizadas e até mesmo privatizadas (como nos casos das marinas particulares em terras de marinha). Este é mais um exemplo da regulação como ferramenta legal do poder econômico inserido no poder político do Estado. Principalmente no caso de Balneário Camboriú, uma cidade onde

político e econômico se mesclam explicitamente – não raramente, são representados pela mesma pessoa –, e não só no interior da máquina estatal, mas também das entidades paraestatais, sob o título legal da “Sociedade Civil Organizada”, ou da “Associação de Classe”. Este é o caso do SINDUSCON, o Sindicato da Indústria da Construção Civil, regido pelos diretores das maiores empresas da construção civil na cidade, e cujo ex-presidente é atualmente Secretário de Planejamento Urbano de Balneário Camboriú, sendo também “ex”-empresário e proprietário de uma construtora, como veremos na seção 2.6.3 do presente estudo.

2.6.1.2 O Código Estadual do Meio Ambiente

Expandindo-se sobre o território até os seus limites, o capitalismo encontra como barreira o espaço natural e a regulação legal que o restringe, necessitando suprimi-los ou adaptá-los. A produção espacial capitalista, intrinsecamente vinculada à propriedade privada da terra, vai além das necessidades do agronegócio no que concerne ao espaço natural. Atualmente, dois mercados em ascensão fazem uso mercadológico da paisagem natural no espaço urbano, suprimindo-a e findando por privatizar suas sobras: os mercados imobiliário e do turismo. Portanto, para se manter como ferramenta eficiente ao poder econômico, o Plano Diretor necessita trabalhar com outras legislações ambientais, dirimindo os antagonismos entre paisagem artificial e natural na cidade, e protegendo acima de tudo (inclusive dos graves impactos ambientais) a instituição da propriedade privada para os interesses econômicos dominantes na urbanização.

Através da Medida Provisória nº 2.166-67 de 2001, o governo Federal antecipou algumas mudanças neste processo de descentralização e (des)regulamentação legal do território, acrescentando dispositivos à Lei 4.771/65 (antigo Código Florestal, revogado pela nova Lei 12.651/2012) que possibilitam aos estados e municípios explorar áreas de preservação permanente, garantidos o “interesse social” ou a “utilidade pública” – mais uma abertura de brecha jurídica para justificar os imperativos econômicos sobre o espaço –, sem a necessidade da prévia anuência do Poder Executivo Federal, como exigia antigo código de 1965. Contudo, o estado de Santa Catarina foi além, sendo laboratório para as primeiras experiências que trariam as discussões sobre a “atualização” do Código Florestal Brasileiro à tona, encabeçada por seu ex-governador e, recentemente falecido, ex-senador, Luiz Henrique da Silveira, reconhecido por ser um árduo defensor da descentralização e do agronegócio no estado. Em 2009, o Código Estadual do Meio Ambiente de Santa Catarina (Lei 14.675/2009) desafiou a até então vigente Lei 4.771/1965, inovando ao diminuir significativamente

as áreas de preservação permanente, a despeito do código federal. Uma das mudanças mais expressivas do código estadual em relação ao federal diz respeito às larguras das faixas de preservação permanente nas margens dos rios: para as propriedades até 50 hectares, a faixa marginal de preservação permanente diminuiu dos 30 metros, da legislação federal, para 5 metros na estadual, e para as propriedades acima dos 50 hectares, esta largura aumenta para somente 10 metros:

Seção I

Das Áreas de Preservação Permanente

Art. 114. São consideradas áreas de preservação permanente, pelo simples efeito desta Lei, as florestas e demais formas de cobertura vegetal situadas:

I - ao longo dos rios ou de qualquer curso de água desde o seu nível mais alto em faixa marginal cuja largura mínima seja:

a) para propriedades com até 50 (cinquenta) ha:

1. **5 (cinco) metros** para os cursos de água inferiores a 5 (cinco) metros de largura;
2. **10 (dez) metros** para os cursos de água que tenham de 5 (cinco) até 10 (dez) metros de largura;
3. **10 (dez) metros acrescidos de 50%** (cinquenta por cento) da medida excedente a 10 (dez) metros, para cursos de água que tenham largura superior a 10 (dez) metros;

b) para propriedades acima de 50 (cinquenta) ha;

1. **10 (dez) metros** para os cursos de água que tenham até 10 (dez) metros de largura; e
2. **10 (dez) metros acrescidos de 50%** (cinquenta por cento) da medida excedente a 10 (dez) metros, para cursos de água que tenham largura superior a 10 (dez) metros; (LEIS ESTADUAIS, 2009)

Como se não bastasse, na seção seguinte, o código ainda regulamenta o *Uso Econômico-Sustentável da Área de Preservação Permanente* – ou seja, a preservação *permanente* deixa de ser permanente para ser condicional, e não somente para o *interesse social* e a *utilidade pública*, mas também para empreendimentos de “baixo impacto ambiental”, sem apresentar critérios que caracterizassem o que seria este *baixo impacto*:

Art. 119. A supressão de vegetação em área de preservação permanente poderá ser autorizada em caso de utilidade pública, interesse social, intervenção ou supressão eventual e de baixo impacto ambiental,

devidamente caracterizados e motivados em procedimento administrativo próprio, quando inexistir alternativa técnica e locacional ao empreendimento proposto ou quando a compensação proposta beneficia o meio ambiente aumentando a área protegida. (Idem)

Como a legislação estadual não pode ir de encontro à federal, somente complementá-la e deixá-la mais restritiva, não permissiva, o Código do Meio Ambiente de Santa Catarina causou polêmica e por isso foi alterado pela Lei 16.342 de 2014 – não sem deixar de causar impactos ambientais durante seu período vigente –, porém ainda concedendo vias para a exploração econômica das áreas de preservação permanente. Votada às pressas na Assembleia Legislativa de Santa Catarina, a Lei 16.342 foi sancionada pelo governador do estado no dia 21 de janeiro de 2014, sem prévia discussão com técnicos, especialistas, universidades ou movimentos sociais das áreas ambientais. O novo Código Estadual do Meio Ambiente inova ao trazer já em seu primeiro artigo outra definição de *Área Urbana Consolidada*, suprimindo a exigência de densidade demográfica superior a 50 habitantes por hectare prevista no artigo 47 da Lei Federal 11.977 de 2009, que define:

“área urbana consolidada: parcela da área urbana com densidade demográfica superior a 50 (cinquenta) habitantes por hectare e malha viária implantada e que tenha, no mínimo, 2 (dois) dos seguintes equipamentos de infraestrutura urbana implantados (...)”. (BRASIL, 2009)

Enquanto na legislação estadual, o conceito de área urbana consolidada é dado somente como:

VII - área urbana consolidada: parcela da área urbana com malha viária implantada e que tenha, no mínimo, 2 (dois) dos seguintes equipamentos de infraestrutura urbana implantados (...). (LEIS ESTADUAIS, 2014)

Deste modo, o código estadual novamente vai de encontro às leis federais, inclusive à própria Constituição Federal, a qual institui que somente em caso de inexistência de lei federal sobre normas gerais, os Estados exercerão a competência legislativa plena para atender as suas peculiaridades. Pelo mesmo motivo, o código ambiental catarinense possui outros artigos inconstitucionais, como o 120-B que, apesar de readequar as

dimensões das faixas de preservação permanente ao Código Florestal Federal, contradiz o mesmo já em seu Parágrafo Único, o qual determina que:

“As medidas das faixas de proteção a que se refere este artigo **poderão ser modificadas em situações específicas**, desde que estudos técnicos justifiquem a adoção de novos parâmetros.” (LEIS ESTADUAIS, 2014. Grifo nosso)

Ou seja, dispensa as exigibilidades do Código Florestal nacional ainda no mesmo artigo que as institui, regulamentando irregularidades, em caso de “situações específicas” (sejam lá quais forem estas), frente à máxima lei ambiental federal.

Retomando a polêmica questão das áreas urbanas consolidadas, na Subseção IV (Idem), que trata das áreas de preservação permanente (APP) para as áreas urbanas consolidadas, o Código Estadual ainda prevê que os municípios, através do Plano Diretor ou de legislação correlata, instituem as suas próprias metragens e restrições no que diz respeito às APPs:

Art. 122-A. Os Municípios poderão, através do Plano Diretor ou de legislação específica, delimitar as áreas urbanas consolidadas em seus respectivos territórios, disciplinando os requisitos para o uso e ocupação do solo **e estabelecendo os parâmetros e metragens de APPs a serem observados em tais locais**. (Idem. Grifo nosso)

Trata-se claramente de mais um caso de (des)regulamentação que concede autonomia aos planos diretores e suas leis complementares para regularem os territórios municipais a despeito das leis federais, dando abertura, novamente, aos interesses econômicos, especialmente do capital imobiliário, de satisfazerem seus anseios nas escalas espaciais mais locais. Considerando que o estado de Santa Catarina frequentemente sofre as consequências das enchentes e dos desmoronamentos nas épocas de chuvas intensas, estas aberturas nas regulações ambientais são críticas. Não à toa, Balneário Camboriú testemunhou o caso do desbarrancamento de uma avenida pública no morro da Estrada da Rainha, em consequência das intervenções privadas nas encostas da referida estrada, sob a anuência e aprovação do poder público local.

Ademais, no artigo 122-C, que trata das modalidades de regularização ambiental de edificações, o caso se repete, ressalvando ao

Plano Diretor “ou legislação correlata” a possibilidade de sobrepor as exigências do Código Florestal Brasileiro e da Lei 11.977/2009, que trata especificamente da regularização fundiária em áreas urbanas. O Código Estadual do Meio Ambiente não acata nem mesmo a exceção concedida pela Lei 11.977, acerca da necessidade de manter faixa não edificável com largura mínima de 15 (quinze) metros de cada lado nas regularizações fundiárias de interesse específico, dando poder ao Plano Diretor, ou legislação afim, para diminuir as dimensões destas faixas não edificáveis, em razão de “peculiaridades” localizacionais:

Parágrafo único. Para fins da regularização de interesse específico, ao longo dos rios ou de qualquer curso d'água natural, **será mantida faixa não edificável com largura mínima de 15 m (quinze metros) de cada lado, ressalvada previsão específica em sentido diverso no Plano Diretor ou legislação municipal correlata**, em razão de peculiaridades territoriais, climáticas, históricas, culturais, econômicas e sociais relacionadas à ocupação do solo urbano. (LEIS ESTADUAIS, 2014. Grifo nosso)

Tais frestas liberam espaço para abusos de interesses econômicos dominantes, especialmente nas áreas de potencial turístico e imobiliário, deixando a região costeira catarinense, hoje, totalmente refém dos interesses privados, apesar do histórico de desastres ambientais causados pelas chuvas e cheias dos rios. Este processo de (des)regulamentação – chamamos assim pois *des*regulamenta legalmente, regulamentando – vai além das vulnerabilidades (intencionais) do novo Código Florestal Federal aprovado em 2012, e das afrontas do Código Estadual do Meio Ambiente, alterado em 2014, ao contar ainda, como visto anteriormente, com o *Projeto Orla*, o que caracteriza a cumplicidade estatal nas diversas esferas de governo neste processo. Observando as aberturas legais escalonadas, isto é, das esferas de governo federal, às estaduais e municipais, observamos que os Zoneamentos Ecológicos Econômicos Costeiros para o estado de Santa Catarina e para o município de Balneário Camboriú possuem embasamento legal para suas aparentes irregularidades, bem como os empreendimentos imobiliários privados que analisaremos na seção 2.6.7. Portanto a crítica a este processo de urbanização não deve ser feita genericamente, culpando somente a especulação imobiliária e o poder *corporativo* dominante pela urbanização *corporativa*. O papel do Estado é essencial. Em Balneário Camboriú, a atuação estatal não para por aí, seu Plano Diretor é ainda mais

permissivo, e a Secretaria de Planejamento é literalmente regida pelo lobby imobiliário na cidade, como veremos a seguir.

2.6.2 Secretaria de Planejamento e Mercado Imobiliário

A falta de limites à construção e incorporação imobiliárias em Balneário Camboriú se dá graças à forte atuação do Estado como *habilitador* dos interesses econômicos do setor, seja através do poder legislativo da regulação e da força do lobby da construção civil na Câmara Municipal, ou também da inserção do setor no Poder Executivo da cidade. Como exemplo de personificação do capital imobiliário no Poder Executivo da cidade, utilizaremos o recente histórico político do ex-Secretário de Planejamento e Gestão Orçamentária de Balneário Camboriú, durante o período de 2007 a 2015.

O ex-Secretário, antes de tomar posse na Secretaria de Planejamento e enquanto ainda empresário e proprietário de uma construtora, foi presidente do Sindicato da Indústria da Construção Civil/SINDUSCON de Balneário Camboriú durante a gestão de 2005/2007, por qual através do Decreto nº 4369 de maio de 2006 foi nomeado membro do Conselho Municipal de Política Urbana, com a finalidade de orientar e acompanhar as decisões exaradas no processo de elaboração do Plano Diretor do Município de Balneário Camboriú em 2006, atualmente vigente através da Lei 2.686/2006, e em processo de revisão. Portanto, o ex-Secretário teve, mesmo enquanto figura privada, grande influência no desenvolvimento da principal legislação urbana da cidade, o que demonstra como o processo “participativo” da elaboração do Plano Diretor tem sido, na verdade, dirigido pelo poder econômico privado, ao convocarem uma associação de *classe* (que representa a classe burguesa da incorporação e construção imobiliárias local) para participar ativamente na regulação territorial de Balneário Camboriú. Sua atuação foi tão expressiva que, um ano após, foi nomeado Secretário de Planejamento, em 2007, pelo então prefeito de Balneário Camboriú – e este último, com o fim do mandato na prefeitura de Balneário, veio posteriormente a se tornar também Secretário de Planejamento Urbano, mas do município de Bombinhas/SC, o que demonstra a expansão dos braços do capital imobiliário para outras cidades litorâneas da região.

O ex-Secretário de Planejamento e Gestão Orçamentária de Balneário Camboriú, enquanto ainda ativo na Secretaria de Planejamento, assumiu também a vice-presidência do SINDUSCON na gestão 2013/2014, e se tornou membro do Conselho da Cidade, através do qual possuía direito a voto na atual revisão do Plano Diretor e nas exigências dos contratos

licitatórios das empresas que concorreram para desenvolver o Plano. Ou seja, sua figura oscilou entre o poder político público e o poder econômico privado locais, ao representar, ao mesmo tempo, a Secretaria de Planejamento e o sindicato patronal dos empresários da construção civil de Balneário Camboriú na revisão da principal lei urbana da cidade.

Devido as suas facetas (pública e privada) inseparáveis, o ex-Secretário foi investigado pelo Ministério Público do Estado de Santa Catarina, sob acusação de improbidade administrativa, através da Ação Civil Pública, autos nº 005.10.007398-5 e com base Inquérito Civil n. 075/2009 (MP/SC, 2009), pelo envolvimento no escândalo do desbarrancamento da Estrada da Rainha, que corta o morro da Barra Norte de Balneário Camboriú com destino à Praia Brava em Itajaí, causada por uma suposta duplicação realizada pelo poder público municipal. No entanto, de modo suspeito, esta “duplicação” da via, que resultou no desmoronamento do morro, abriu passagem para um lote enclausurado (sem acesso, isolado entre outros lotes e o morro) de propriedade do então Secretário. Apesar do Ministério Público alegar, desde 2009, o envolvimento de sua empresa P&P Construtora e Incorporadora LTDA neste crime ambiental praticado na Estrada da Rainha, o ex-Secretário (e possível futuro candidato a Prefeito de Balneário Camboriú) foi nomeado ainda, segundo o Decreto nº 5.878 de 2010, membro do Conselho Gestor da Área de Proteção Ambiental da Costa Brava, por qual também foi criticado pelo MP local de se manter “dócil à especulação imobiliária que dirige Balneário Camboriú”, segundo os autos do processo nº5003317-27.2010.404.7208/SC. A área da APA Costa Brava de Balneário Camboriú é delimitada pelas praias agrestes preservadas e pouco ocupadas ao sul do município, que já sofrem ameaça pelo capital imobiliário, e expressa uma situação contraditória: o principal membro do conselho gestor desta área de proteção ambiental ao sul do município é investigado por envolvimento em um crime ambiental ao norte do mesmo.

Se não fosse o bastante, o ex-Secretário ainda está envolvido numa polêmica mais recente, acerca do Projeto de Lei 004/2014 (BALNEÁRIO CAMBORIÚ, 2014), também investigado pelo Ministério Público local (MP/SC 2014). Este projeto de lei, remetido pelo Prefeito Municipal para liberar e aumentar o potencial construtivo na cidade, alterando o Plano Diretor vigente sem audiência pública e publicidade prévias exigidas por Lei, foi dado entrada às pressas na Câmara Municipal antes que acontecessem as audiências públicas para a revisão do Plano Diretor da cidade, iniciadas no dia 19 de maio de 2014. O ex-Secretário argumentou em entrevista concedida ao jornal da RBS, que o projeto, conhecido como “Projeto dos Precatórios” é uma medida necessária para o município

realizar o pagamento de dívidas de desapropriações realizadas pelo poder público que ainda não foram pagas, e que estas dívidas chegam a 180 milhões. O Secretário defendeu que estes débitos do município com as construtoras sejam convertidos em potencial construtivo, o que, segundo ele, resultariam em 900 novos apartamentos na cidade, 200 novos edifícios e gabaritos ainda mais altos (CLIC RBS, 2014), através de índices (Índice de Confortabilidade de Obra para Desapropriações - ICON e o Índice Construtivo Adicional para Desapropriações - ICAD) mais permissivos que os do plano diretor vigente, já extremamente favoráveis às construtoras, como veremos adiante na Seção 2.6.3. Com o recurso do MP/SC rejeitado pelo Tribunal de Justiça de Santa Catarina, em junho de 2014 o projeto de lei passou pela Câmara Municipal de Balneário Camboriú, através da Lei Ordinária Nº 3.681/2014, e as construtoras tiveram até o dia 29 de agosto de 2014 para aprovarem seus projetos antes da revisão do Plano Diretor, que está atualmente em trâmite na câmara.

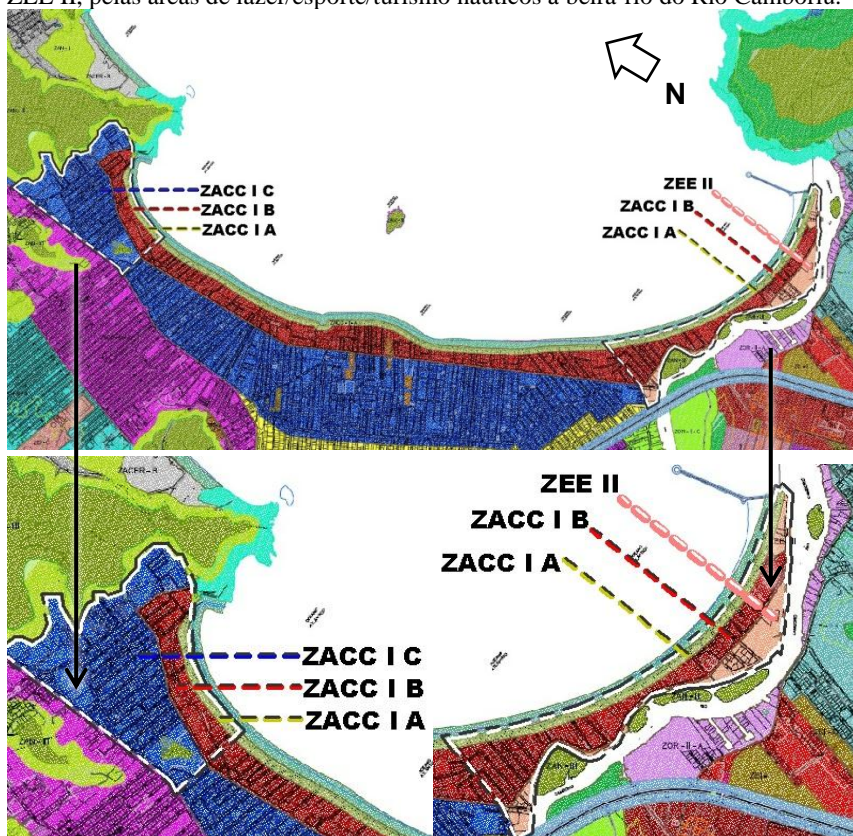
Mas esta não é uma investigação sobre o ex-Secretário de Planejamento da cidade, o exemplo de seu caso só o revela como uma das facetas do capital imobiliário na cidade e sua inseparabilidade do Estado, através do qual, legal ou ilegalmente, realizam-se as necessidades do poder econômico dominante em Balneário Camboriú. Veremos a seguir, na crítica ao Plano Diretor e ao Zoneamento da cidade, os reflexos desta participação ativa e influente dos interesses privados na elaboração da regulação territorial do município.

2.6.3 Zoneamento e Índices urbanos que não limitam

Através da legalidade podemos ver o papel do Estado na articulação deste processo, e da inserção dos interesses econômicos no Poder Legislativo Municipal. O Plano Diretor (Lei 2.686) e o Plano de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo (Lei 2.794) do município, aprovados pela Câmara e sancionados pelo prefeito, respectivamente, em 2006 e 2008, mostram-se extremamente coniventes e permissivos, principalmente na quadra entre a Avenida Atlântica e a Avenida Brasil, onde estão localizados os recortes de estudo nas pontas norte e sul da baía da Praia Central. Na atual legislação territorial, estas áreas estão inseridas nas Zonas de Ambiente Construído Consolidado Qualificado de Alta Densidade: ZACC – I – A, ZACC – I – B e ZACC – I – C, bem como na Zona de Estruturação Especial: ZEE – II. Nestas zonas, caracterizadas pelo metro quadrado mais caro da cidade, as restrições à ocupação e à verticalização são ínfimas, quando não inexistentes (ANEXO 1).

Ainda que os recortes de estudo se encontrem nas áreas ambientalmente mais sensíveis da orla da Praia Central, tanto nos Zoneamentos Ecológicos Econômicos estaduais e municipais (FIGURAS 83 e 84), como no mapa de Zoneamento Uso e Ocupação do Solo (FIGURA 86) não há o estabelecimento de zonas e índices excepcionais em razão das margens de rios, das áreas de restinga e mangue, e das encostas de morros; pelo contrário, estas áreas estão incluídas nas zonas urbanas consolidadas e de alta densidade:

Figura 86 – Zonas abrangidas pelos recortes de estudo no Mapa de Zoneamento Uso e Ocupação do Solo. A zona ZACC I A representada por toda a Avenida Atlântica; ZACC I B pelas áreas que não fazem testada com a Av. Atlântica, estendendo-se até a Av. Brasil; ZACC I C entre Av. Brasil e Terceira Avenida; e ZEE II, pelas áreas de lazer/esporte/turismo náuticos à beira-rio do Rio Camboriú.

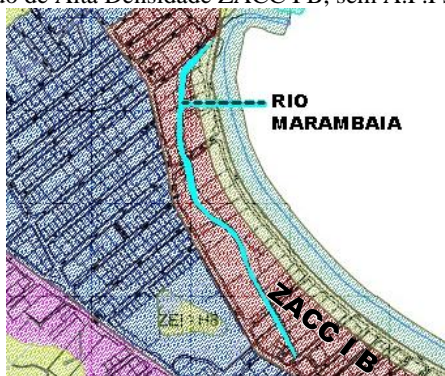


Fonte: Plano de Zoneamento Uso e Ocupação do Solo, Lei 2.764/2008. Adaptações pela autora.

Ambas as margens do Rio Marambaia (FIGURA 87) e do Rio Camboriú estão inseridas completamente nestas zonas urbanas, sem Áreas de Preservação Permanente consideradas segundo a largura dos seus cursos d'água, conforme prevê o Código Florestal Brasileiro, ou, pelo menos, as APPs mínimas de 15 metros das faixas marginais exigidas pela Lei Federal 11.977 para os cursos d'água em zonas urbanas consolidadas. Nem mesmo a Zona de Estruturação *Especial* recebe o tratamento diferenciado pressuposto na Lei 2.686/2006 (Plano Diretor), que a caracteriza por ser de restrita e baixa densidade, e cujos objetivos são:

I - recuperar e implantar infraestrutura para a valorização do ambiente natural e uso coletivo destinado ao esporte, lazer e recreação; II - promover a implantação e melhoria da infraestrutura voltada a empreendimentos vocacionados as atividades de esporte, cultura, entretenimento, gastronomia e turismo náutico qualificados; III - promover a melhoria da infraestrutura para potencializar as atividades de esportes náuticos, cultura, lazer; IV - proteger e recuperar o meio ambiente; V - investir na proteção com melhoria da qualidade ambiental das águas; VI - promover ações de Educação Ambiental em aspectos favoráveis à recuperação, proteção, conservação e preservação do ambiente urbano. (BALNEÁRIO CAMBORIÚ, LEI 2.686/2006.)

Figura 87 – Em azul, destaque da autora feito ao Rio Marambaia, na Barra Norte da Praia Central, completamente inserido na Zona de Ambiente Construído Consolidado Qualificado de Alta Densidade ZACC I B, sem A.P.P.s.



Fonte: Plano de Zoneamento Uso e Ocupação do Solo, Lei 2.764/2008. Adaptações pela autora.

Como veremos adiante (Seção 2.6.7.1), quase toda área representada pela zona ZEE II no zoneamento é ocupada pela marina privada Tedesco, bem como pelo condomínio Marina Beach Towers, e os objetivos vocacionados de esporte, turismo e lazer náuticos têm sua função pública impedida pela privatização destas áreas por empreendimentos particulares, ou seja, são objetivos que só servem à esfera privada. Além disso, as Zonas de Estruturação Especial não são equivalentes às áreas de preservação permanente, e ainda contam com exceções no próprio Plano de Zoneamento que estabelece para estas áreas, que deveriam ser *especiais*, os mesmos índices das áreas urbanas consolidadas de alta densidade do entorno:

Art. 181 A ZEE-II fica tendo o mesmo tratamento da ZACC-I-C, nos terrenos com testada para a Rua 3700 e Av. Brasil, (excetuado a testada para a Marginal Leste projetada), bem como nos terrenos situados entre a Rua 3700 e o Rio Camboriú, 3712, os terrenos situados entre a Avenida Brasil e o Rio Camboriú e ainda os terrenos com testada para a Avenida Normando Tedesco e o Rio Camboriú, cujos requerimentos de licença para construir já tiverem sido protocolizados junto à municipalidade, ou devidamente aprovados.

Art. 182 A ZEE-II fica tendo o mesmo tratamento da ZACC-I-A nos terrenos com testada para a Av. Atlântica. (BALNEÁRIO CAMBORIÚ, LEI 2.794/2008.)

Esta situação nem sempre foi assim. Até o Plano Diretor de 1997 (Lei 1.677/1997), pelo menos a Barra Sul, em função do Rio Camboriú, possuía índices de uso e ocupação do solo mais restritivos, com taxas de ocupação de 40% e gabarito máximos de 2 e 4 pavimentos. No entanto, com a ruptura temporal ocorrida na virada do século, perceberemos que estes índices aumentam e se tornam mais permissivos na evolução dos planos diretores a partir dos anos 2000 (leis 2.592/2002 e 2.686/2006). A Barra Sul perde suas restrições de altura já no Plano Diretor de 2002, tendo o gabarito liberado para a área; as Taxas de Ocupação das torres vão de 40% para até 50%, enquanto no embasamento é permitido 100% de ocupação (FIGURAS 88, 89); e os Índices de Aproveitamento variam de 1,5 e 2,0 para até 3,5. Para o caso da Barra Norte, apesar de já possuir gabarito liberado em 1997, teve seus índices de aproveitamento aumentados de 2.0 para 3,5, e a taxa de ocupação das torres de 40% para até 50% na versão revisada do Plano Diretor de 2006. Estas são outras evidências da

necessidade de adaptação legal do território de Balneário Camboriú para o crescimento do mercado imobiliário na cidade a partir dos anos 2000, e da influência do poder econômico na máquina estatal:

Tabela 5 – Evolução das Taxas de Ocupação, Índices de Aproveitamento e Gabaritos nos planos diretores a partir de 1997. (**Antigas nomenclaturas das zonas nos mapas de zoneamento de 1997 e 2002*).

Recortes de Estudo	Lei 1.677/1997	Lei 2.592/2002	Lei 2.686/2006
BARRA NORTE Zonas: <i>AMC 01*</i> ; <i>AMC 03*</i> ; <i>ZACC I A</i> , <i>B e C</i> ;	T.O. = 40% I.A. = 2.0 G = Livre	T.O. = 40% I.A. = 2.0 G = Livre	T.O. = 50%; I.A. = 3,5; G = Livre;
BARRA SUL Zonas: <i>AMC 02*</i> ; <i>AMC 04*</i> ; <i>ZDN*</i> ; <i>ZEE II</i> ; <i>ZACC I A e B</i> .	T.O. = 40%; 40% I.A. = G = 4 pav.; 2 pav.;	T.O. = 40% I.A. = 1,5 G = Livre	T.O. = 50%; 60%; I.A. = 3,5; 1,5 ; G = Livre ; Livre;

Fonte: Levantamento feito pela autora através da consulta aos planos diretores de Balneário Camboriú dos anos de 1997, 2002 e à versão atual de 2006.

2.6.3.1 Gabarito, Taxa de Ocupação, Índice de Aproveitamento, Lotes Mínimos e Recuos

Nas zonas ZACC – I – A, ZACC – I – B e ZACC – I – C (FIGURA 86), o gabarito das edificações é livre, o embasamento das torres pode ocupar 100% do solo, e as torres até 50% (ANEXO 1 e FIGURAS 88 e 89). A altura do embasamento tem o teto de 16 metros, o equivalente a cinco andares, permitindo que as construtoras explorem mais vagas de garagem, e fazendo com que os paredões dos edifícios nas extremas rompam absolutamente com a escala humana e com os edifícios menores do entorno, gerando problemas de insolação, ventilação e umidade (FIGURA 91 e 92).

Outros pontos críticos são os lotes mínimos exigidos para a construção destas torres. Para as ZACC I (A, B e C), o lote mínimo é de apenas 250 metros quadrados, o que provoca uma densificação exacerbada e um distanciamento ínfimo entre as edificações, apesar dos gabaritos alcançarem uma média de 40 pavimentos nestas zonas. Estes impactos ao entorno construído (e também ao natural) são endossados, ainda, pelos recuos e afastamentos: acima dos embasamentos das edificações, que ocupam 100% do terreno e das extremas, os afastamentos e recuos mínimos entre as torres são de apenas 1,5m, escalonando conforme a altura destas aumenta, até a distância máxima de 5 metros (FIGURAS 88 e 89). Além

dos impactos ambientais e da insalubridade reflexos destes índices permissivos, há ainda a elevação dos níveis de periculosidade, visto que o alastramento de um incêndio entre uma edificação e outra, sob estas condições, é facilitado devido ao contato e à proximidade entre as torres (FIGURA 91 e 92).

No que concerne aos impactos ecológicos, apesar dos recuos exigidos nas Tabelas de Índices Urbanísticos abaixo, veremos nos exemplos da Seção 2.6.7 que as distâncias requeridas para os rios e córregos, de 15 metros, e para o Rio Camboriú, de 33 metros, não são acatadas.

Figura 88 - Índices Urbanísticos para o uso R2 - Uso Residencial Multifamiliar vertical semi-isolado edifícios de apartamentos, na zona ZACC I A.

TABELA DE ÍNDICES URBANÍSTICOS			
MACROZONA	ZACC - I	E AMBIENTE CONSTRUÍDO CONSO	
MICROZONA	ZACC - I - A	Avenida Atlântica	
USOS			R2
LOTE	ÁREA MÍNIMA TERRENO	m ²	250
	LOTE MÍN. PARCELAMENTO	m ²	350
GABARITOS	EMBASAMENTO	m	16m contados do nível médio do meio fio até a laje superior do último pavimento de
			LIVRE
	EDIFICAÇÃO	pavtos	
	SUBSOLO	pavtos	1
AFASTAMENTOS E RECUOS	ALINHAMENTO VIA (PASSEIO PÚBLICO) (non	m	6
	EMBASAMENTO FRONTAL	m	15m do eixo da Av. Atlântica
	LATERAL	m	1,50 m + 0,20 m por pavto, até o máximo de 5,00 m
	FUNDOS	m	até o máximo de 5,00 m
	TERRENO DE ESQUINA	m	Ver tabela em anexo
	RIOS E CÔRREGOS	m	15
	RIO CAMBORIÚ	m	33
	DA TORRE PELA AV. ATLÂNTICA	m	Cone de 70° do eixo da Av. Atlântica, permitido o escalonamento da torre. Ver croqui e metodologia de cálculo em anexo.
TAXA DE OCUPAÇÃO	EMBASAMENTO (inclusive SubSolo)	‰	100% a partir do recuo do alinhamento
	EDIFICAÇÃO OU TORRE	‰	50% para terrenos até 750 m ² 40% p/ terrenos acima de 750 m ²
COEFICIENTE APROVEITAMENTO DO TERRENO	DE MÍNIMO	CA	0,2
	BÁSICO	CA	3,5
	MÁXIMA	OV	1,5
	ACIMA DO MÁX (COM LEI ESPECÍFICA) *	OPUB	1

Fonte: Anexos do Plano de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo de Balneário Camboriú/SC (Lei 2.794/2008). Adaptações pela autora.

Para ZACC - I - B uma zona que alcança a Avenida Normando Tedesco, a via marginal ao Rio Camboriú, não há as faixas marginais de preservação permanente de 100 metros prevista no Código Florestal Brasileiro para rios deste porte, ou sequer a exigência de afastamento mínimo de 33 metros do rio na tabela de índices urbanísticos (FIGURA 89), ainda que esta zona seja alcançada pela faixa de marinha prevista pela lei federal 3.438 de 1940.

Figura 89 - Índices Urbanísticos para o uso R2 - Uso Residencial Multifamiliar vertical semi-isolado edifícios de apartamentos, na zona ZACC I B.

TABELA DE ÍNDICES URBANÍSTICOS			
MACROZONA	ZACC - I	E AMBIENTE CONSTRUÍDO CONSOLIDADO	
MICROZONA	ZACC - I - B	Entre Av. Atlântica e Av. Brasil	
USOS			R2
LOTE	ÁREA MÍNIMA TERRENO	m ²	250
	LOTE MÍN. PARCELAMENTO	m ²	350
GABARITOS	EMVBASEAMENTO	m	16m contados do nível médio do meio fio até a laje superior do último pavimento de garagem
	EDIFICAÇÃO	pavtos	LIVRE
	SUBSOLO	pavtos	
AFASTAMENTOS E RECUOS	ALINHAMENTO VIA aedificandi) (non	m	Conforme tabela do sistema viário e perfis de largura de passeio integrantes da presente Lei
	FRONTAL	m	Conforme tabela do sistema viário e perfis de largura de passeio integrantes da presente Lei
	LATERAL	m	1,50 m + 0,20 m por pavto. até o máximo de 5,00 m
	FUNDOS	m	15
	RIOS E CÔRREGOS	m	15
	RIO CAMBORIÚ	m	
PRAIA	m		
TAXA DE OCUPAÇÃO	EMBASEAMENTO	%	100
	EDIFICAÇÃO	%	50% para terrenos até 750 m ² 40% pl terrenos acima de 750 m ²
COEFICIENTE APROVEITAMENTO TERRENO	DE MÍNIMO	CA	0,2
	DO BÁSICO	CA	3,5
	MÁXIMA	ON	0,88
	ACIMA DO MÁX (COM LEI ESPECÍFICA) *	OPUB	0,82

Fonte: Anexos do Plano de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo de Balneário Camboriú/SC (Lei 2.794/2008). Adaptações pela autora.

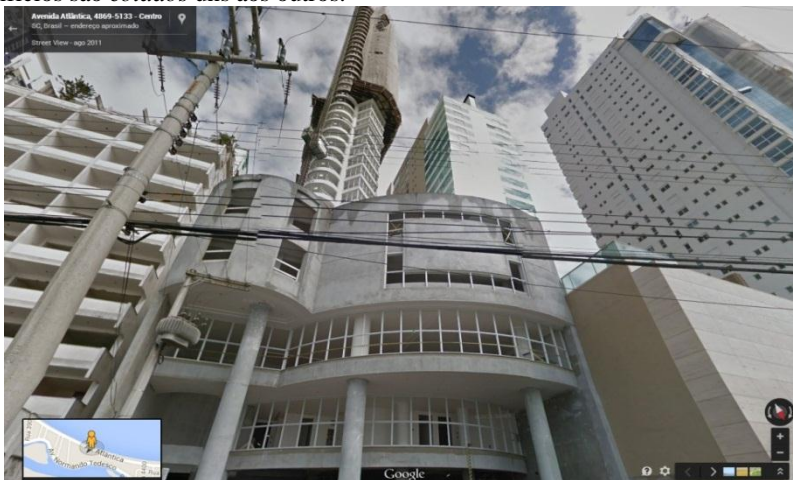
E para a Zona de Estruturação Especial - ZEE II, os índices ficam mais restritivos, com lotes mínimos de 350m², coeficiente de aproveitamento 1,5, afastamento de 33 metros do Rio Camboriú, e uma elevação da Taxa de Ocupação para 60%. No entanto, como já mencionado, há na própria lei (artigos 181 e 182 do Plano de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo de Balneário Camboriú, Lei 2.794/2008) exceções para que em algumas áreas da ZEE II os índices sejam equivalentes aos das ZACC, e por isso edificações com as mesmas tipologias verticais às das outras zonas são construídas nas proximidades do Rio Camboriú.

Figura 90 - Índices Urbanísticos para o uso R2 - Uso Residencial Multifamiliar vertical semi-isolado edifícios de apartamentos, na zona ZEE - II.

TABELA DE ÍNDICES URBANÍSTICOS			
MACROZONA	ZEE		
MICROZONA	ZEE - II		
ATIVIDADES	PERMITIDAS		
	TOLERADAS		
LOTE	ÁREA MÍNIMA TERRENO	m ²	350
	LOTE MÍN. PARCELAMENTO	m ²	350
GABARITOS	EMBASAMENTO	m	
	EDIFICAÇÃO	pavtos	2 + 50% do pavto. inferior e terraço no mesmo nível com cota de cumeeira de 10m do nível medio do meio fio
	SUBSOLO	pavtos	1
AFASTAMENTOS E RECUOS	ALINHAMENTO VIA aedificandi) (non	m	Conforme tabela do sistema viario e perfis de largura de passeio integrantes da presente Lei
			Conforme tabela do sistema viario e perfis de largura de passeio integrantes da presente Lei
	FRONTAL	m	Libre até as divisas mantendo
	LATERAL	m	Taxa de Ocupação de 60%.
	FUNDOS	m	
	RIOS E CÓRREGOS	m	15
	RIO CAMBORIÚ	m	33
	PRAIA	m	
TAXA DE OCUPAÇÃO	EMBASAMENTO	‰	
	EDIFICAÇÃO	‰	60
COEFICIENTE APROVEITAMENTO TERRENO	DE MÍNIMO	CA	0,2
	DO BÁSICO	CA	1,5
	MÁXIMA	ON	
	ACIMA DO MÁX (COM LEI ESPECÍFICA) *	OPUB	

Fonte: Anexos do Plano de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo de Balneário Camboriú/SC (Lei 2.794/2008). Adaptações pela autora.

Figura 91 – Exemplo de edificação na Avenida Atlântica, Barra Sul: paredes de até 16 metros nos embasamentos ocupando as estreitas. Os embasamentos dos edifícios são *colados* uns aos outros.



Fonte: Google Street View, 2011.

Figura 92 – Exemplo da construção de duas torres pela FG Empreendimentos na Rua Justiniano Neves, Barra Norte. À direita, o Edifício Infinity Coast, que terá 66 andares, e à esquerda, o Sky Tower, que terá 55 andares, com ocupação de 100% da base e o enclausuramento do Edifício Antares, da década de 70, no centro.



Fonte: Google Street View, 2015. Adaptações pela autora.

2.6.3.2 Áreas mínimas das unidades habitacionais

Todo este aparato legal privilegia os grandes grupos monopólicos da construção civil e o mercado imobiliário de luxo em Balneário Camboriú, os únicos capazes de lidar com o aumento dos preços dos terrenos (cada vez menores, porém valendo milhões de reais) e, conseqüentemente, dos apartamentos a serem comercializados. Podemos perceber isto mais claramente nas áreas privativas mínimas exigidas para as unidades habitacionais na Avenida Atlântica. Além de ser a avenida com os terrenos mais caros, a exigência das áreas mínimas das unidades habitacionais é de 100 metros quadrados (FIGURA 93), um valor que impõe uma maior verticalidade das torres para se obter um número superior de apartamentos para venda, e que eleva os preços destes devido a esta verticalidade e às altas metragens quadradas. Assim, reforça-se o ciclo da acumulação espacial de excedentes, ao favorecer dinâmicas especulativas da renda (diferencial e de monopólio) imobiliária através de índices que incentivam a produção e a comercialização de imóveis mais caros e inacessíveis à maioria. Ademais, além do aumento dos preços dos imóveis estimulados pelos índices urbanísticos – os quais, por meio das taxas de ocupação, gabaritos e recuos cada vez mais permissivos, e lotes mínimos cada vez menores, garantem a exploração máxima dos terrenos –, a produtividade da construção civil ainda é reforçada e ampliada pela renda, visto que, com áreas privativas mínimas mais favoráveis à construção de imóveis de luxo e com a progressiva monopolização dos terrenos nas áreas mais valorizadas (e exclusivas) da cidade pelos grandes grupos da construção civil, construir determinada metragem quadrada nestas áreas, sob estes índices, gera um lucro muito superior do que construir esta mesma metragem em outros pontos da cidade menos valorizados e com índices menos permissivos. Ou seja, nas áreas mais valorizadas e equipadas da cidade se estimula a produção imobiliária de alto padrão e padrão luxo através dos índices urbanísticos que reforçam a construção destas tipologias exclusivas dos grandes grupos monopólicos da construção civil, enquanto as áreas mais distantes possuem mais limitações para construção, fazendo com que as empresas que apenas podem atuar nestas áreas tenham lucros menores, reduzindo a competitividade do mercado e privilegiando os monopólios já estabelecidos.

Conseqüentemente, o índice das áreas privativas mínimas na orla estão a serviço somente da classe dominante local e do mercado de luxo, colaborando, principalmente, por impedir o usufruto coletivo pleno dos espaços onde há mais trabalho social acumulado.

Figura 93 – Áreas Privativas Mínimas dos apartamentos para a zona ZACC – I – A (Avenida Atlântica).

TABELA DE ÍNDICES URBANÍSTICOS			
MACROZONA	ZACC - I	E AMBIENTE CONSTRUÍDO CONSO	
MICROZONA	ZACC - I - A	Avenida Atlântica	
USOS			R2
ÁREAS PRIVATIVAS MÍNIMAS	UNIDADE HABITACIONAL	m ²	100
	UNIDADE COMERCIAL	m ²	

Fonte: Anexos do Plano de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo de Balneário Camboriú/SC (Lei 2.794/2008). Adaptações pela autora.

2.6.3.3 Número máximo de unidades habitacionais

O número máximo de unidades habitacionais também favorece a produtividade da construção civil e a construção das tipologias verticais exclusivas aos grupos monopólicos. Com as áreas privativas mínimas alcançando os 100 metros quadrados, e com o enfoque no mercado de luxo, o número máximo de unidades habitacionais por condomínio vertical teve de ser ampliado de maneira que permitisse um maior número de apartamentos para comercialização e, conseqüentemente, um maior retorno econômico dos investimentos feitos em um único empreendimento. De acordo com a Tabela de Índices Urbanísticos, para a zona ZACC – I – A, o número máximo de unidades habitacionais exigidos para as torres, inclusive sob estas condições de lotes mínimos de 250 metros quadrados, alcançam a quantidade espantosa das 200 unidades habitacionais:

Figura 94 – Quantidade Máxima de Unidades Habitacionais por edificação, para a zona ZACC – I – A (Avenida Atlântica).

TABELA DE ÍNDICES URBANÍSTICOS			
MACROZONA	ZACC - I	E AMBIENTE CONSTRUÍDO CONSO	
MICROZONA	ZACC - I - A	Avenida Atlântica	
USOS			R2
COEFICIENTE para cálculo do QMA = QUANT.DE MÁXIMA DE UNIDADES		K	200 para terrenos até 750 m ²
Fórmula - QMA = (AT x (CA + ON))/K. <small>do Operação Urbana Consorciada utiliza-se a fórmula: QMA = (AT x (CA + ON + OPUB))/K</small>		K	210 p/ terrenos acima de 750 m ²

Fonte: Anexos do Plano de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo de Balneário Camboriú/SC (Lei 2.794/2008). Adaptações pela autora.

Este número gera uma densidade construída e populacional que sobrecarrega o tecido urbano limitado de Balneário Camboriú, sem considerar, por exemplo, os leitos estreitos das ruas e a problemática do tráfego na cidade, o qual não tem capacidade de absorver toda a demanda de veículos que descem destas torres, especialmente na alta temporada, quando todos os apartamentos estão ocupados e as populações fixas e itinerantes somadas já alcançaram, historicamente, um milhão de pessoas no verão.

O crescimento do número de apartamentos em Balneário Camboriú, estimulado pelos índices urbanísticos, não acompanha a evolução da qualidade do transporte e do trânsito na cidade, principalmente na Avenida Atlântica e Avenida Brasil, a *quadra-mar*, onde a construção civil é mais atuante e a situação do transporte já se demonstra saturada, agravando-se na temporada. Nestas vias não há transporte público, somente transitam carros particulares e o ônibus turístico *Bondidinho*, que não pode ser considerado um transporte público, visto que sua passagem é cara (em torno dos R\$4,00), e sua circulação é de baixa rotatividade e velocidade.

Figura 95 – Trânsito sobrecarregado e lento na Avenida Brasil, em 2012.



Fonte: Jornal Página 3. Disponível em: <<http://www.pagina3.com.br/>>. Acesso em: agosto, 2015.

Considerando que a maioria dos apartamentos da quadra-mar é de alto padrão e padrão luxo, a situação se agrava, uma vez que esta população utiliza mais o transporte individual e geralmente possui mais de um carro em suas garagens. Não à toa, as exigências de vagas de garagem mínimas para as zonas ZACC-I-A e ZACC-I-B são de 2 vagas para apartamentos

com áreas privativas até 200 metros quadrados, acrescidas de 1 vaga a cada 75 metros quadrados que ultrapassar esta metragem (FIGURA 96). Este índice concorda, portanto, com a média de área privativa dos novos empreendimentos da cidade, que gira em torno de 240m² (TABELA 3).

Figura 96 - Quantidade mínima de vagas de garagem por unidade habitacional, para a zona ZACC – I – A, Avenida Atlântica (e também para a zona ZACC – I – B).

TABELA DE ÍNDICES URBANÍSTICOS			
MACROZONA	ZACC - I		E AMBIENTE CONSTRUÍDO CONSO
MICROZONA	ZACC - I - A		Avenida Atlântica
USOS			R2
VAGAS ESTACIONAMENTO	DE RESIDENCIAL		2 até 200 m ² de área privativa + 1 vaga para cada 75 m ² adicionais ou fração
	NÃO RESIDENCIAL		vagas adicionais ou fração

Fonte: Anexos do Plano de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo de Balneário Camboriú/SC (Lei 2.794/2008). Adaptações pela autora.

O agravamento da situação do trânsito na última década pode ser estimado através de estatísticas acerca do crescimento da frota de veículos no município. No ano de 2000, Balneário Camboriú possuía uma frota de 22.660 veículos. Em 2012, a cidade já contava com 73.245 veículos em sua frota, mais do que o dobro de veículos calculados em 2000, e um aumento de 223% em doze anos, muito superior à média estadual:

Figura 97 – Frota de veículos em Balneário Camboriú, em 2000, 2010 e 2012.

FROTA DE VEÍCULOS NOS MUNICÍPIOS SELECIONADOS: 2000, 2010 e 2012							
Localidade	Total Frota 2000	Total Frota 2010	Total Frota 2012	Varição Anual de 2000 para 2010	Varição Anual de 2010 para 2012	Varição Total	Varição Anual
Balneário Camboriú	22.660	63.432	73.245	11%	7%	223%	12%
Santa Catarina	1.503.335	3.414.195	3.940.467	9%	7%	162%	10%

FONTE: IBGE | SECRETARIA DE ESTADO DO PLANEJAMENTO SC - ELABORAÇÃO: BRAIN

Fonte: Publicado na Revista Perfil Imobiliário, Sinduscon, 2013, p. 28. Adaptações pela Autora

Este crescimento suscitou investimentos na estrutura viária do município, como a criação de binários e ciclovias, o alargamento das Terceira e Quarta avenidas, bem como a abertura da Avenida Martin Luther e da Avenida das Flores, a oeste do município:

Figura 98 – Algumas das principais avenidas de Balneário Camboriú.



Fonte: Google Earth, 2015. Adaptações pela autora.

Apesar destes expressivos avanços em infraestrutura viária, que melhoraram a entrada e saída de veículos do município para a B.R. 101, a situação não foi resolvida, pois a maior concentração da população se dá nas primeiras quadras da Praia Central, onde estão 43% dos domicílios permanentes do município (SINDUSCON, 2013, p. 61) e onde tecido urbano já está consolidado pelas vias estreitas e pela alta ocupação de prédios. Em épocas de temporada, o tráfego de Balneário Camboriú literalmente paralisa com a ocupação total dos domicílios nestas áreas e com a circulação intensa de turistas, enquanto o número de veículos por habitante continua crescendo, estimulado pelos empreendimentos de alto padrão e padrão luxo na orla.

Como podemos ver adiante (FIGURA 99), no caso da Rua 1.600, que faz esquina com a Avenida Atlântica, um exemplo comum de rua local em Balneário Camboriú, se considerarmos as 200 unidades habitacionais máximas por torre de apartamentos exigidas nos índices urbanísticos para a zona ZACC-I-A, e, no pior cenário, descendo destas 200 carros em horário de pico para caixas viárias deste porte – ou para a Avenida Atlântica, uma das principais avenidas da cidade, que já possui sua capacidade de tráfego de veículos saturada –, podemos ter noção dos impactos causados:

Figura 99 – Rua 1.600, exemplo comum de via local transversal entre Av. Atlântica e Av. Brasil.



Fonte: Google Earth, 2015. Adaptações pela autora.

Para a zona ZACC-I-B, o número máximo de unidades habitacionais diminui para até 160 (FIGURA 100), no entanto, ao observarmos a Rua Julieta Lins, às margens do Rio Marambaia, inserida nesta zona, concluímos que este número ainda é muito elevado para o porte da referida rua e da maioria das ruas na quadra-mar, área já densamente ocupada.

Figura 100 - Quantidade Máxima de Unidades Habitacionais por edificação, para a zona ZACC – I – B (Entre Avenida Atlântica e Avenida Brasil).

TABELA DE ÍNDICES URBANÍSTICOS			
MACROZONA	ZACC - I	E AMBIENTE CONSTRUÍDO CONSO	
MICROZONA	ZACC - I - B	Entre Av. Atlântica e Av. Brasil	
USOS			R2
COEFICIENTE para cálculo do QMA - QUANTIDADE MÁXIMA DE UNIDADES		K	160 para terrenos até 750 m ²
Fórmula - QMA = (AT x (CA + ON))/K. <small>Operação Urbana Consorciada utiliza-se a fórmula: QMA = (AT x ((CA + ON + OPUB)))/K</small>		K	170 p/ terrenos acima de 750 m ²
			<small>*Na cara do</small>

Fonte: Anexos do Plano de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo de Balneário Camboriú/SC (Lei 2.794/2008). Adaptações pela autora.

Ainda assim, nesta via, às margens do rio, estão em construção dois dos maiores e mais altos empreendimentos da cidade, as torres *Sky Tower* e *Infinity Coast*, ambas pela FG Empreendimentos (FIGURAS 101 e 102). É

possível perceber através dos novos projetos aprovados na cidade que não há quaisquer preocupações do Poder Público acerca dos reflexos desta concentração de pessoas e veículos em ruas tão estreitas, e do efeito que isto gera na infraestrutura do entorno imediato. Onde está o Estudo de Impacto de Vizinhança (Seção 2.6.3.5) para estes casos de concentração de condomínios de altas metragens quadradas e elevados números unidades habitacionais em caixas viárias e raios espaciais tão pequenos?

Figura 101 – Tapumes de construção do condomínio Infinity Coast, às margens do Rio Marambaia, na Rua Julieta Lins.



Fonte: Google Earth, 2015. Adaptações pela autora.

Figura 102 – Trinta metros mais à frente, tapumes de construção do condomínio Sky Tower, também às margens do Rio Marambaia, na Rua Julieta Lins.



Fonte: Google Earth, 2015. Adaptações pela autora..

Esta pesquisa não conseguiu junto ao Poder Público Municipal os dados acerca dos impactos a outros equipamentos de infraestrutura do município, como a questão do abastecimento de água e esgoto, e da drenagem, e acredita-se que estes dados não são liberados porque o município tem uma reputação turística e um mercado a zelar. Mas, para além da problemática do transporte, através da coleta de notícias na mídia, percebemos o prolongamento desses impactos a outros serviços públicos, fazendo com que a coletividade arque com os altos custos dos empreendimentos privados que demandam a progressiva ampliação e manutenção da infraestrutura (FIGURAS 103, 104, 105 e 106).

A Estação de Tratamento de Água dos municípios de Balneário Camboriú e Camboriú, administrada pela EMASA (Empresa Municipal de Água e Saneamento de Balneário Camboriú), uma autarquia municipal, capta e trata a água do Rio Camboriú e reenvia para ambos os municípios. Com o crescimento da construção civil e das populações fixa e itinerante de Balneário Camboriú, nos anos 2000 o problema da falta de água foi recorrente na cidade e, conseqüentemente, também no município de Camboriú:

Figura 103 – Questão da falta d'água em Balneário Camboriú denunciada nos jornais em 2013.

Torneiras vazias 02/01/2013 | 21h11

Moradores protestam contra falta de água em Balneário Camboriú

Fonte: CLICRBS. Disponível em: <<http://osoldiario.clicrbs.com.br/sc/noticia/2013/01/moradores-protestam-contrafalta-de-agua-em-balneario-camboriu-3999251.html>>. Acesso em: Ago., 2015.

Figura 104 – Questão da falta d'água em Balneário Camboriú denunciada nos jornais em 2014.

21/12/2014 12h52 - Atualizado em 21/12/2014 12h53

Balneário Camboriú sofre com falta de água desde sexta-feira

Aduora rompeu, foi consertada na sexta, mas desabastecimento continua.
Emasa esclarece que sistema deve ser normalizado neste domingo (21).

Fonte: Portal G1. Disponível em: <<http://glo.bo/1wRW1XM>>. Acesso em: Ago., 2015.

Figura 105 – Questão da falta d'água em Camboriú denunciada nos jornais em 2015.



Fonte: CLICRBS. Disponível em: < <http://osoldiario.clicrbs.com.br/sc/noticia/2015/01/moradores-sofrem-com-falta-d-agua-em-camboriu-litoral-norte-de-sc-4674289.html>>. Acesso em: Ago., 2015.

Em 2014, a EMASA foi obrigada a cumprir um Termo de Ajustamento de Conduta proposto pelo Ministério Público de Santa Catarina para concluir até novembro daquele ano as obras de ampliação do abastecimento de água, e afirma que realizou investimentos na capacidade de produção e distribuição:

Figura 106 – Questão da falta d'água em Balneário Camboriú e a intervenção do MP/SC.



Fonte: CLICRBS. Disponível em: < <http://osoldiario.clicrbs.com.br/sc/noticia/2014/08/emasa-assina-tac-e-se-compromete-a-concluir-obras-para-evitar-falta-de-agua-em-balneario-camboriu-4586863.html>>. Acesso em: Ago., 2015.

Segundo a empresa, a produção que girava em torno dos 35 milhões de litros por dia na temporada foi ampliada para 75 milhões de litros; ainda assim, em 2015 foi registrada a falta d'água no município de Camboriú. A empresa foi acusada ainda de reduzir o abastecimento de Camboriú para que Balneário Camboriú fosse privilegiada e plenamente atendida. Até

mesmo os bairros mais à oeste de Balneário Camboriú registraram desabastecimento, enquanto a área central e a orla estavam sendo atendidos:

Figura 107 – Questão da falta d'água em bairros de Balneário Camboriú e no município de Camboriú, em 2015.

Reservatórios de água trabalham abaixo da capacidade em Balneário Camboriú

Abastecimento está comprometido em alguns bairros e moradores de Camboriú estão sem água há cinco dias

Fonte: Notícias do Dia. Disponível em: <<http://ndonline.com.br/vale/noticias/224049-reservatorios-de-agua-trabalham-abaixo-da-capacidade-em-balneario-camboriu.html>>. Acesso em Ago., 2015.

A suspeita da população de que há um favorecimento das áreas ricas da cidade, a fim de manter seu status turístico e os condomínios de luxo na orla ilesos, foi inclusive registrada nos jornais locais. Enquanto Camboriú estava sem água, a população reclamava que os chuveiros públicos na orla estavam ligados a todo vapor para os turistas:

Um dos coordenadores da manifestação, o instrutor de autoescola Silvano Oliveira Machado, 27 anos, considera inaceitável o que está ocorrendo. “Não dá mais pra aguentar. As caixas vazias, passar o ano novo na seca, sem condições de lavar roupa, louça, tomar banho ou cozinhar e, enquanto isso, Balneário Camboriú pegando a nossa água, tratando e gastando tudo, porque lá não falta. Até os chuveirinhos da praia estão ligados, esbanjando”. (DIARINHO, 2015.)

Além disso, afetando até mesmo seus visitantes, Balneário Camboriú possui um histórico de comprometimento da balneabilidade da Praia Central, devido aos limites do sistema de tratamento de esgoto. E, por fim, como já mencionado na seção 2.4.4, toda essa densidade construída tem impermeabilizado o solo urbano e trazido também problemas de drenagem em épocas de chuvas intensas.

A despeito da situação da infraestrutura, os índices urbanísticos do Plano Diretor tendem a ser mantidos ou ampliados em sua versão revisada para 2016, e a municipalidade não parece se preocupar com a densidade construída e demográfica sempre em crescimento em Balneário Camboriú e

com seus impactos. Sem contar as edificações aprovadas até agosto de 2015, antes da revisão do Plano Diretor, que extrapolaram até a legalidade já permissiva, através dos índices especiais ICON e ICAD estabelecidos pela Lei Ordinária 3.681/2014 – que modifica disposições do Plano Diretor sem o devido processo legal e as audiências públicas –, que liberaram ainda mais os limites para a construção na cidade, sob o pretexto de que o Poder Público pudesse quitar suas dívidas com o setor privado em troca de maior potencial construtivo. Ou seja, além dos poderes executivo e legislativo do município serem claramente representados e geridos pelo lobby da construção civil, formando um embasamento legal e atuando favoravelmente ao capital imobiliário na cidade, o município ainda consegue estar em dívida com o poder econômico, e para saldá-la faz aberturas ainda maiores nas leis e nas aprovações de projeto.

Mesmo com problemas registrados historicamente, a permissividade dos índices urbanísticos são endossadas ainda por instrumentos do Estatuto da Cidade utilizados em benefício das construtoras, como a Outorga Onerosa e o Estudo de Impacto de Vizinhança, conforme veremos a seguir.

2.6.3.4 Outorga Onerosa de Potencial Construtivo e Transferência de Potencial Construtivo - TPC

Além dos índices urbanísticos serem tão permissivos, e do gabarito e altura das torres serem ilimitados, a Prefeitura Municipal ainda regulamentou a possibilidade ampliar estes índices através da Outorga Onerosa de Potencial Construtivo e da Transferência de Potencial Construtivo (TPC), instrumentos que permitem às construtoras aumentar a área construída através do pagamento de taxas ou da troca de potencial construtivo entre zonas, cujas custas serão utilizadas pela Prefeitura para realizar operações urbanísticas específicas posteriormente. Para tal, através do Decreto 6016/2011, ainda em vigor, que “cria e nomeia membros para compor a comissão especial de operações urbanas consorciadas”, foi criada uma comissão para avaliar os casos que serão permitidos o uso destes instrumentos, a qual tinha como presidente até 2015 o mesmo ex-Secretário de Planejamento mencionado anteriormente:

Parágrafo Único - A Comissão de que trata este artigo é um colegiado de caráter consultivo, que objetiva articular políticas de desenvolvimento das ações objeto das Operações Urbanas Consorciadas, vinculado ao Fundo Especial de Outorga Onerosa de Transferência de Potencial Construtivo - FETPC,

tendo como presidente o Secretário de Planejamento e Gestão Orçamentária. (BALNEÁRIO CAMBORIÚ, DECRETO 6016/2011).

Ou seja, a comissão que avalia os casos de utilização destes instrumentos do Estatuto da Cidade é presidida por um empresário da construção civil com histórico de atuar enquanto figura pública em favor deste setor na cidade. Não à toa, as áreas passíveis de utilização destes instrumentos são aquelas delimitadas pelas partes mais ricas e interessantes ao capital imobiliário na cidade, onde se encontram os recortes de estudo: as zonas ZACC-I-A, ZACC-I-B e ZACC-I-C (FIGURA 86), conforme dispõe o artigo 2º da Lei Complementar nº3/2010, que “regulamenta os instrumentos da Política Urbana de Balneário Camboriú (...)”. Deste modo, através do Solo Criado e da Transferência de Potencial Construtivo, os índices urbanísticos na quadra-mar da Praia Central são ampliados, e as áreas construídas podem ser maiores, bem como a altura dos prédios.

2.6.3.5 EIV – Estudo de Impacto de Vizinhança

Toda esta liberalização do território de Balneário Camboriú nos leva a questionar sobre o Estudo de Impacto de Vizinhança (E.I.V.) e quando este é exigido na cidade. De acordo com o artigo 218 do Plano Diretor de Balneário Camboriú, Lei 2.686 de 2006 que ainda está em vigor, o Estudo de Impacto de Vizinhança somente é exigido nos casos de área construída superior a 25 mil metros quadrados, como explicitado no inciso II do parágrafo 2º do mesmo artigo:

Art. 218 Os empreendimentos de impacto, adicionalmente ao cumprimento dos demais requisitos previstos na legislação urbanística, terão a sua aprovação condicionada à elaboração e aprovação de Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança EIV, a ser apreciado pelos órgãos competentes da Administração Municipal.

§ 1º Para os fins do disposto no caput, considera-se empreendimento de impacto aquele que, público ou privado, possa causar impacto no ambiente natural ou construído, sobrecarga na capacidade de atendimento da infraestrutura básica ou ter repercussão ambiental significativa.

§ 2º São considerados empreendimentos de impacto para os fins do disposto no caput àqueles que:

(...)II - possuam área construída superior a 25.000 m² (vinte e cinco mil metros quadrados); (...)
VI - se destinem ao uso residencial e possuam mais de 100 (cem) unidades. (Idem. Grifo nosso.)

Para exemplo do que seria a concretização deste limite, tomamos o edifício Ecoville Residence, de padrão *standard*, da FG Empreendimentos, que conta com 24 andares e alcança os 7 mil metros quadrados de área computável e 11 mil de área total:

Figura 108 – Edifício Ecoville Residence, da FG Empreendimentos.

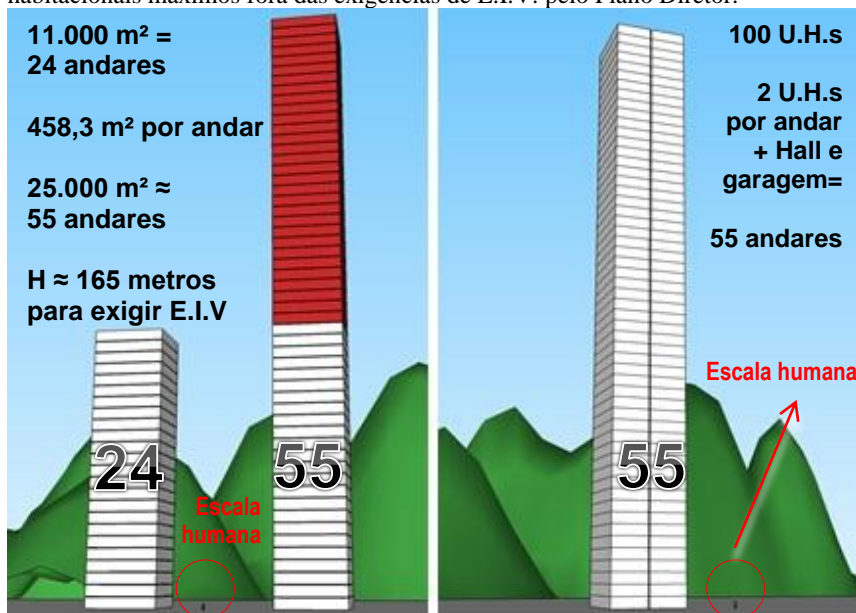


Fonte: FG Empreendimentos. Disponível em: <<http://www.fgempreendimentos.com.br/>>. Acesso em Jun., 2015. Adaptações pela autora.

O Plano Diretor não esclarece se a área de referência para o Estudo de Impacto de Vizinhança é a área computável ou a total. Considerando o melhor cenário, da *área total*, se uma torre habitacional de 24 andares possui 11 mil metros quadrados de área total, para a mesma alcançar os 25 mil metros quadrados, poderiam se acrescentar a esta pelo menos 30 andares. Ou seja, apenas acima de 55 andares, 165 metros de altura, seria feito o E.I.V. Outro inciso do mesmo artigo poderia fortalecer as restrições

do Estudo de Impacto de Vizinhança, quando exige que este seja feito para edificações com mais de 100 unidades habitacionais, desencorajando o adensamento populacional nas grandes torres. Porém, tendo em vista que as torres de alto padrão construídas atualmente em Balneário possuem no máximo 2 apartamentos por andar, através de cálculos é possível perceber que, ainda assim, somente acima de 50 andares seria exigido o Estudo de Impacto de Vizinhança. Sem relevar o fato que o edifício Ecoville de 24 andares, utilizado como exemplo, possui 1 andar de hall de entrada e 3 de garagem (o que elevaria as condições mínimas para Estudo de Impacto de Vizinhança aos 55 andares novamente):

Figura 109 - Representação esquemática de altura, metragem quadrada e número de habitacionais máximos fora das exigências de E.I.V. pelo Plano Diretor.



Fonte: Elaborado pela Autora.

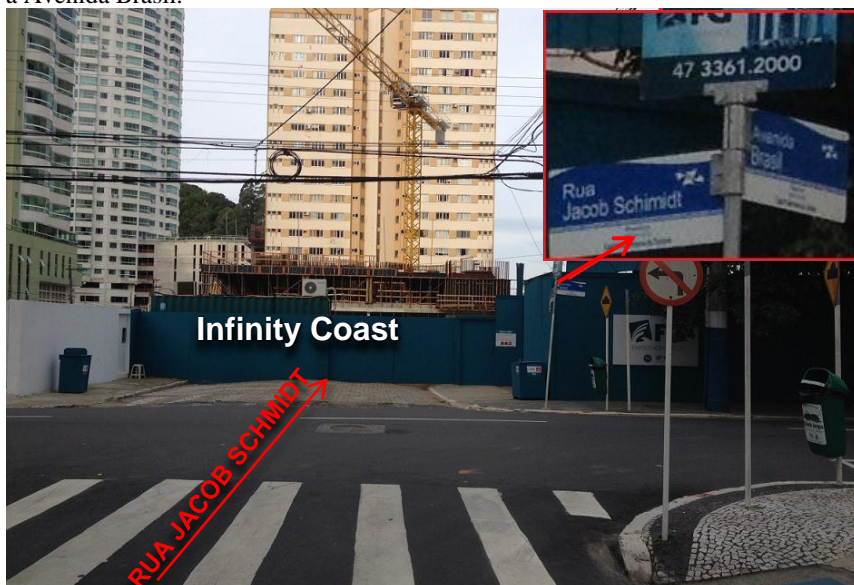
Retornando ao caso dos edifícios Sky Tower e Infinity Coast, da FG Empreendimentos, citados na seção anterior, perceberemos que entre o Sky Tower, com 55 pavimentos, e o Infinity Coast, com 66, somente o segundo estaria incluso nas obrigações de apresentação do Estudo de Impacto de Vizinhança, mesmo que ambos estejam inseridos no mesmo raio espacial (cuja extensão não chega aos 300 metros) e em uma caixa viária do porte da Rua Julieta Lins (FIGURAS 101 e 102).

Ainda assim, novamente, a Comissão Municipal de Urbanismo, que analisa e aprova os Estudos de Impacto de Vizinhança, é presidida pelo Secretário de Planejamento, cargo representado até 2015 por um empresário/proprietário de construtora e membro da direção do sindicato patronal da construção civil na cidade. Tendo em vista que o Infinity Coast está há um ano em construção sem quaisquer impedimentos pela Prefeitura Municipal, é possível compreender a aprovação de um projeto deste porte, mesmo que, sem dúvida alguma, este provoque impactos na vizinhança. Mas a convivência estatal não para por aí, o condomínio Infinity Coast foi ainda construído sobre uma rua pública, vendida pela municipalidade à FG Empreendimentos, como veremos a seguir.

2.6.5 Falta espaço privado, vende-se rua pública.

Um dos últimos casos polêmicos na cidade foi o fechamento com tapumes do prolongamento da Rua Jacob Schmidt (FIGURAS 110 a 112), na Barra Norte de Balneário Camboriú, por parte da construtora FG, para a construção do Infinity Coast, o residencial mais alto da América do Sul.

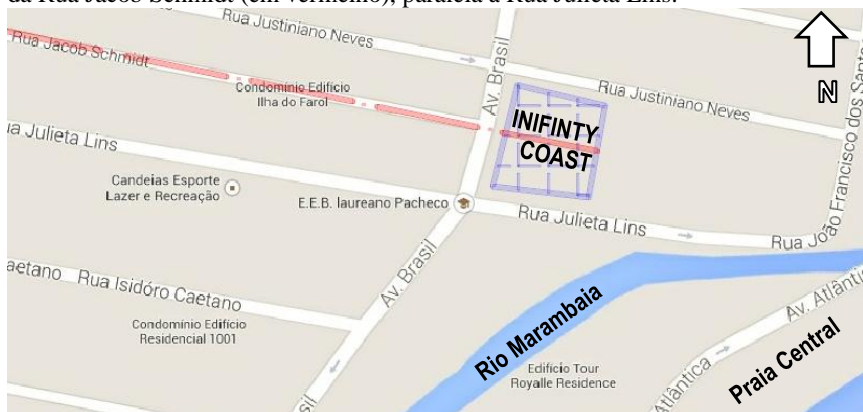
Figura 110 – Fechamento da Rua Jacob Schmidt pelo empreendimento Infinity Coast. Detalhe da placa de rua ainda posicionada na esquina da Jacob Schmidt com a Avenida Brasil.



Fonte – Google Earth, 2014. Adaptações pela Autora.

A Câmara dos Vereadores de Balneário Camboriú se dispôs a vender 490m² de área pública da rua, através da Lei Ordinária número 3455, pelo valor mínimo de R\$ 2.268.000,00 (dois milhões e duzentos e sessenta e oito mil reais). Na licitação, a FG Empreendimentos alega que adquiriu o terreno pela maior oferta, totalizando R\$ 3.720.000,00 (três milhões e setecentos e vinte mil reais). Porém, o resultado do processo licitatório não foi divulgado nos portais de transparência da Prefeitura Municipal, dificultando a comprovação de tal valor.

Figura 111 – Ocupação do condomínio Infinity Coast (em azul) no prolongamento da Rua Jacob Schmidt (em vermelho), paralela à Rua Julieta Lins.



Fonte – Google Maps, 2014. Adaptações pela Autora.

Figura 112 – Atual estado da construção do condomínio Infinity Coast, sobre a Rua Jacob Schmidt, agora com tapumes ocupando a totalidade da antiga rua.



Fonte – Google Maps, 2015. Adaptações pela Autora.

Outros casos semelhantes a este envolveram a construtora Embraed. Em 2004, através da Lei Ordinária nº 2.381/2004, a Câmara Municipal de Balneário Camboriú aprovou a venda de 228m² de área pública da Rua 2.400, no Centro da cidade, para a construtora, por meros R\$57.000,00:

LEI Nº 2381, DE 06 DE SETEMBRO DE 2004.

"DESAFETA DO USO COMUM DO POVO E AUTORIZA A ALIENAÇÃO DE BEM IMÓVEL PERTENCENTE AO MUNICÍPIO". (...)

Art. 1º Desafeta do uso comum do povo área de terra com 228,00m², representada por parte de uma rua projetada, localizada entre os lotes 52 e 54 do Loteamento Jardim Bela Aliança II, Rua 2400, Centro, nesta cidade, conforme planta de situação anexa.

Art. 2º Autoriza o Chefe do Poder Executivo Municipal a alienar a área descrita no artigo anterior pela importância de R\$ 57.000,00 (cinquenta e sete mil reais), conforme Termos de Avaliação e Acordo, emitidos pela Comissão Municipal de Valores - Comunval, à EMBRAED - Empresa Brasileira de Edificações Ltda., proprietário confrontante da área alvo da presente alienação, conforme documentação anexa e que passa a fazer parte integrante da presente Lei. (BALNEÁRIO CAMBORIÚ, LEI ORDINÁRIA 2.381/2004)

Em 2011 a situação se repetiu com a venda de 300m² de área pública da Rua 4.700, na Barra Sul de Balneário Camboriú (FIGURAS 113 e 114), também à Embraed, através da Lei Ordinária 3.298 de 2011. Além de ser uma via pública, cujo fechamento vai invariavelmente contra o interesse coletivo, no projeto de lei a prefeitura pretendia ainda vendê-la diretamente à construtora, pelo valor de R\$ 1,5 milhões, sem licitação:

Art. 2º Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a alienar a área descrita no artigo 1º, avaliada pela Comunval no valor de R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais), em favor da Embraed Empresa Brasileira de Edificações Ltda, portadora do CNPJ nº 78.530.375/0001-50, representada pelo seu Sócio Gerente Sr. Rogério Rosa, devidamente

formalizado através do Contrato de Compromissos e Responsabilidades em anexo. (BALNEÁRIO CAMBORIÚ, PROJETO DE LEI 0266/2010)

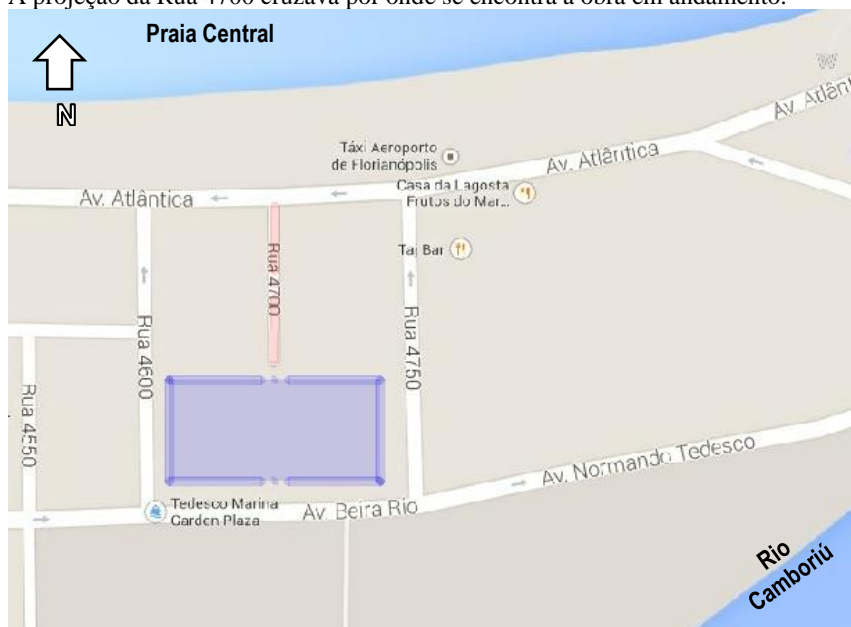
No entanto, após o escândalo acerca da ilegalidade na venda de uma área pública por uma quantia milionária sem processo licitatório e da intervenção do Ministério Público de Santa Catarina, o prefeito vetou o artigo 2º da Lei Ordinária nº 3.298/2011, abrindo a licitação para outras concorrentes. De qualquer maneira, o interesse coletivo continuou prejudicado. A projeção da rua colaboraria na permeabilidade do trânsito de veículos entre a Avenida Atlântica e a Avenida Beira-Rio/Normando Tedesco (FIGURA 114), ou poderia se transformar num parque público que ligasse a beira-rio do Rio Camboriú à beira-mar da Praia central.

Figura 113 – Edificação em construção sobre parte de rua pública, a parte restante é transformada em acesso privado ao empreendimento. A projeção da Rua 4700 cruzava por onde se encontra a obra em andamento.



Fonte: Acervo da autora, 2014.

Figura 114 – Edificação em construção (azul) sobre parte de rua pública (vermelho), a parte restante é transformada em acesso privado ao empreendimento. A projeção da Rua 4700 cruzava por onde se encontra a obra em andamento.

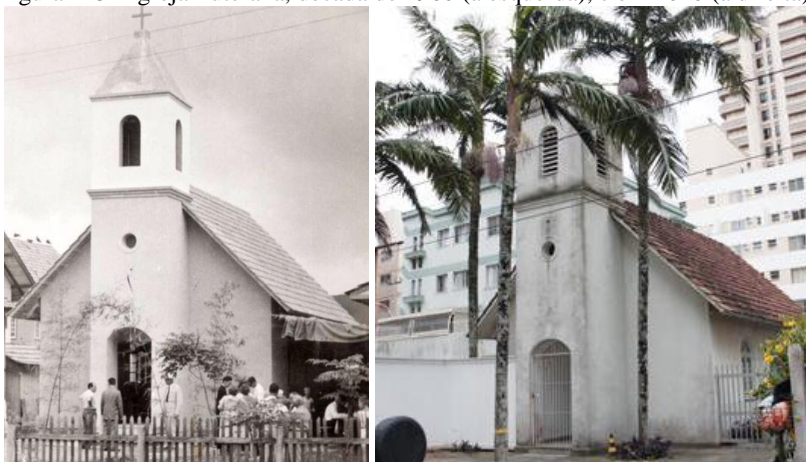


Fonte – Google Maps, 2015. Adaptações pela Autora.

2.6.6 Desrespeito ao patrimônio histórico construído

O processo acelerado da verticalização da orla de Balneário Camboriú desconsidera até mesmo seus poucos patrimônios históricos tombados. O caso mais peculiar envolvendo os bens históricos tombados da cidade é o da Igreja Evangélica de Confissão Luterana, localizada na quadra-mar da Rua 2300, entre as Avenidas Atlântica e Brasil. A igreja, inaugurada em 1961, pertencia à Associação Luterana Wally Heidrich e recebia fiéis de ascendência alemã, principalmente das cidades de Blumenau, Brusque, Pomerode e Rio do Sul, quando estes vinham passar a temporada de verão na Praia Central da cidade. Tombada como patrimônio histórico do município de Balneário Camboriú em 1998 pelo Decreto número 2.937, a capela foi comprada pela construtora Ciaplan Planejamento e Construções LTDA em 2010, para a construção de uma torre residencial acima de suas benfeitorias:

Figura 115 - Igreja Luterana, década de 1960 (à esquerda), e em 2010 (à direita).



Fonte: Arquivo Histórico de Balneário Camboriú.

O projeto Tour Chapelle Residencial, caracterizado pela construção de uma torre de apartamentos acima da capela, foi aprovado pelo Conselho da Cidade e suas obras foram concluídas em 2014:

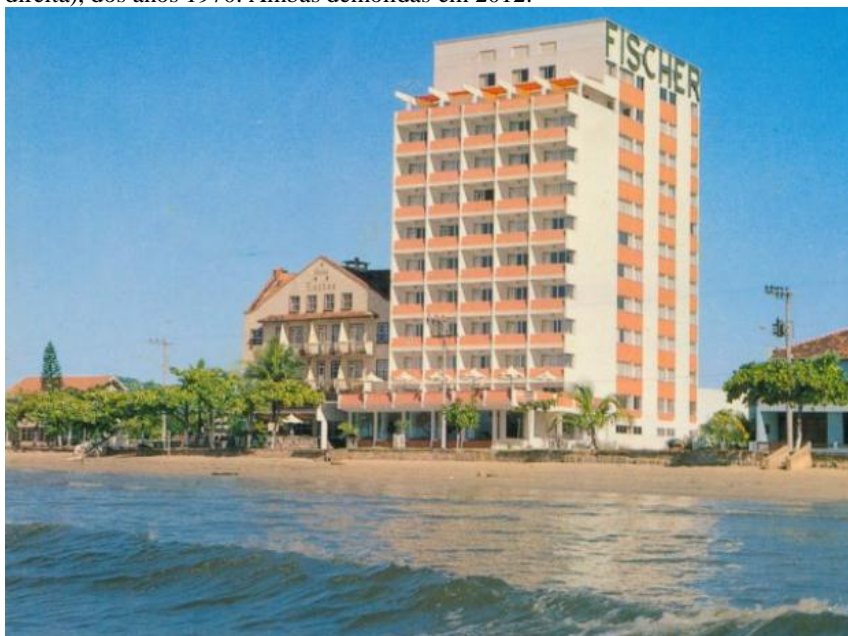
Figura 116 - Projeto da Torre Residencial La Chapelle (à esquerda) e a foto de sua obra concluída (à direita).



Fonte: Projeto (à esquerda) - Ciaplan. Disponível em: <<http://www.ciaplan.com/>>. Acesso em: Jul., 2014. Fotografia (à direita) - acervo da autora, 2014.

Já dentro do recorte de estudo, na Barra Sul, recentemente outro patrimônio histórico da cidade foi afetado pela expansão desenfreada da construção civil em Balneário Camboriú, o memorável Hotel Fischer, da década de 1950. Constituído por duas edificações, uma de tipologia arquitetônica teuto-brasileira, de 1958, e outra de linhas modernas, da década de 1970 (FIGURA 117), o hotel foi demolido em 2012 sem quaisquer impedimentos pelo Poder Público Municipal ou demonstração de resistência dos cidadãos. A Construtora e Incorporadora PROCAVE adquiriu o terreno onde se encontrava o hotel por 120 milhões, a fim de construir outra torre residencial em suas delimitações.

Figura 117 – Hotel Fischer, na década de 1970. É possível observar suas duas tipologias históricas, a teuto-brasileira (à esquerda), dos anos 1950, e a moderna (à direita), dos anos 1970. Ambas demolidas em 2012.



Fonte: Arquivo Histórico de Balneário Camboriú.

No último processo de revisão do Plano Diretor, discutiu-se a possibilidade de colocar o Hotel Fischer na lista de edificações históricas do município, mas a proposta acabou sendo rejeitada pelos delegados em 2008. A área, localizada exatamente entre o mar e o Rio Camboriú (FIGURA 118), era muito interessante ao mercado imobiliário para ser protegida por

tombamento. Mais um caso de omissão (ou cumplicidade) estatal no avanço do capital imobiliário na orla, que custou um dos maiores patrimônios construídos de Balneário Camboriú, símbolo do início da história da cidade e de seu crescimento.

Figura 118 – Aerofotografias de 2011 (acima) e 2015 (abaixo), retratando a área entre o rio e o mar onde se encontrava o Hotel Fischer antes e depois de sua demolição.



Fonte: Google Earth. Adaptações pela autora.

2.6.7 Casos problemáticos no recorte de estudo

Neste capítulo serão apresentados os exemplos mais críticos da cumplicidade estatal com o mercado imobiliário, através de empreendimentos localizados nos recortes de estudo que se encontram envolvidos em casos de (aparente) desrespeito a leis e códigos ambientais, e cujos alguns responsáveis, tanto do poder público como do econômico privado, enfrentaram até mesmo processos administrativos ou judiciais promovidos pelo Ministério Público, enquanto outros permanecem ilesos.

2.6.7.1 Barra Sul

A Barra Sul, desde meados dos anos 2000, vem substituindo seus bares, boates e vida noturna por torres de luxo exclusivamente habitacionais. No entanto, a área apresenta limitações geográficas que começaram a se tornar um obstáculo à continuidade deste processo de verticalização. O Rio Camboriú, que divide a Barra Sul do histórico Bairro da Barra (margem oeste), é uma barreira física ao livre fluxo entre os dois bairros e à expansão espacial da construção civil na ponta sul da baía.

Figura 119: Barra Sul, Foz do Rio Camboriú, e Bairro da Barra.



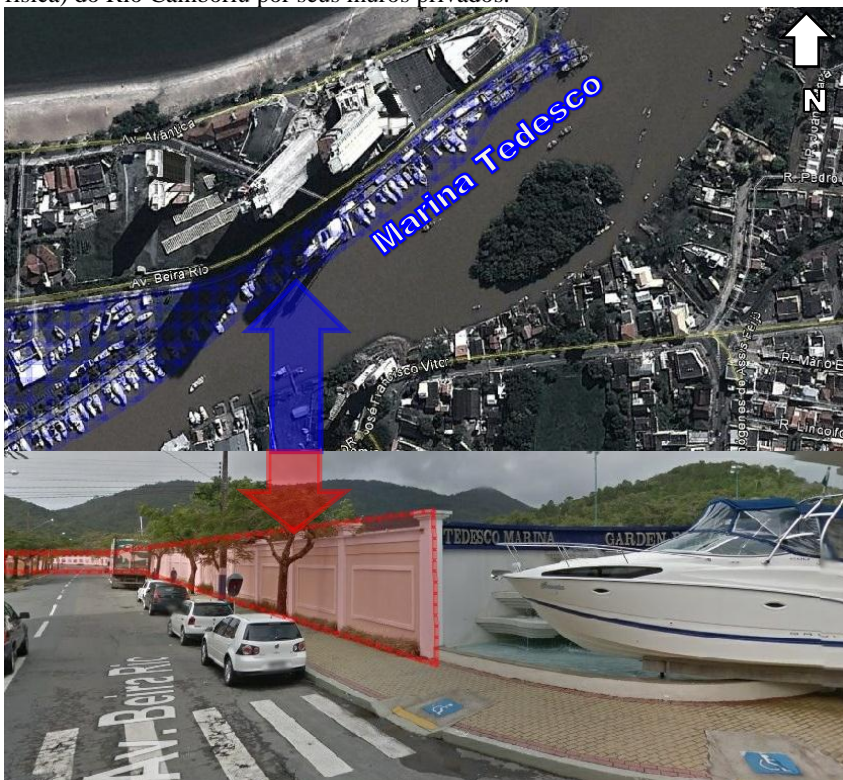
Fonte: Google Maps. Adaptações pela autora.

O Rio Camboriú mede, em média, 160 metros de largura, medida que exige ao menos 100 metros de faixa marginal como Área de Proteção Permanente, de acordo com a Lei Federal 12.651/2012. O pontal da Barra Sul, possui, em média, 200 metros de largura e, além de ser margeado por

mangues, devendo, portanto, ser protegido pelo Código Florestal Brasileiro, configura-se também como área de marinha, ou seja, terra pública da União. Todavia, esta situação não impediu a ocupação privada quase total da área e não constam nos Zoneamentos Ecológicos Econômicos estaduais e municipais, bem como no mapa de zoneamento local, áreas de preservação permanente em função das condições ecológicas do lugar.

Nesta área, uma forte representante da burguesia local, a Marina Tedesco, além de barrar o contato visual e físico com o Rio Camboriú, privatiza grande parte de uma de suas margens urbanas; o restante desta margem, até a B.R 101, é fundo de quintal das torres residenciais. A Marina Tedesco não é um empreendimento imobiliário, mas está conectada ao setor, pois muitos dos proprietários de apartamentos de luxo de Balneário Camboriú mantêm suas embarcações atracadas em suas instalações:

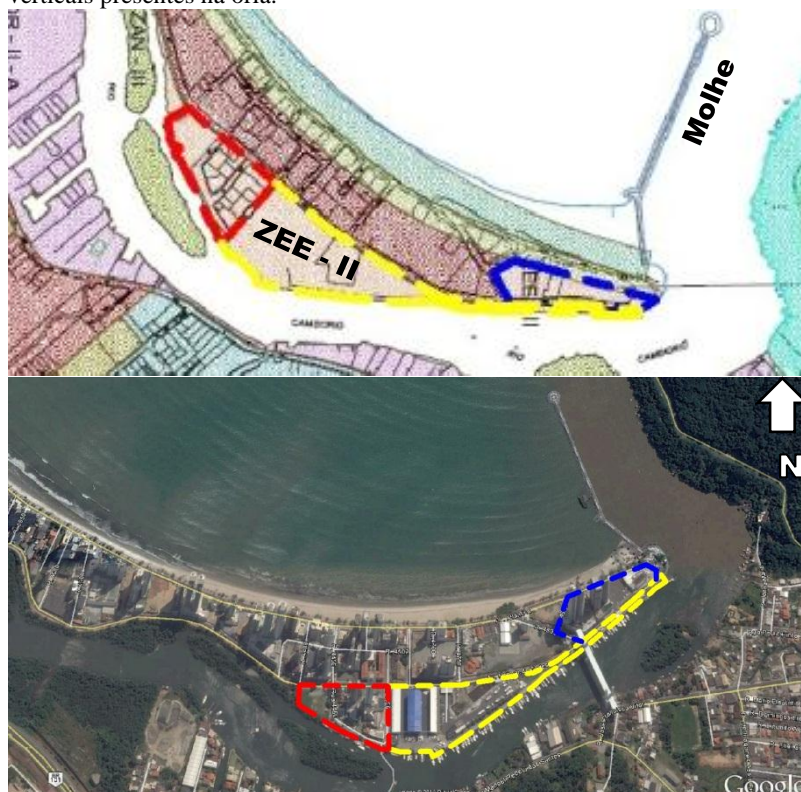
Figura 120: Localização da Marina Tedesco e obstrução das margens (visual e física) do Rio Camboriú por seus muros privados.



Fonte: Google Maps e Google Street View. Adaptações pela autora.

A área que se encontra a marina parece ter sido especialmente tratada no zoneamento de maneira que autorizasse e favorecesse o empreendimento, e através da lei podemos perceber o viés econômico da zona proposta. Isto é, em vez de Áreas de Preservação Permanente, ou de uma zona de parques verdes públicos urbanos, as delimitações exatas da propriedade da Marina Tedesco, nas margens do rio, faz parte da Zona de Estruturação Especial II (ZEE-II), caracterizada no Plano Diretor por áreas para a implantação de infraestrutura de lazer e turismo náuticos. Tendo em vista que a marina foi instalada recentemente, em 2006, após as obras públicas de construção do molhe na foz do Rio Camboriú, observamos a cumplicidade inconsútil do Estado com os poderes econômicos privados.

Figura 121 - As áreas da zona ZEE II (hachura laranja) atingem as delimitações do Parque privado Interpraia (em contorno azul), e da Marina Tedesco (em amarelo). Em contorno vermelho, áreas que também começaram a abrigar as tipologias verticais presentes na orla.



Fonte: Plano de Zoneamento, Lei 2.764/2008, e Google Earth. Adaptações pela autora.

As Zonas de Estruturação Especial II (ZEE – II) possuem índices urbanísticos mais restritivos, no entanto, como já visto, o próprio Plano de Zoneamento, Uso e Ocupação do solo que a estabelece concede exceções para que em algumas de suas áreas estes índices sejam equivalentes ao da ZACC-I-A e ZACC-I-C (ver Figura 86), permitindo, por exemplo, que os residenciais verticalizados que se multiplicam pela cidade também possam ser construídos às margens do Rio Camboriú (BALNEÁRIO CAMBORIÚ, LEI 2.794/2008.). Uma das consequências mais peculiares destas aberturas legais é o empreendimento híbrido entre condomínio residencial de luxo e marina privada, *Marina Beach Towers*:

Figura 122 – Maquete digital do Marina Beach Towers – Condomínio/marina particular com garagens para barcos que descem direto para o rio.



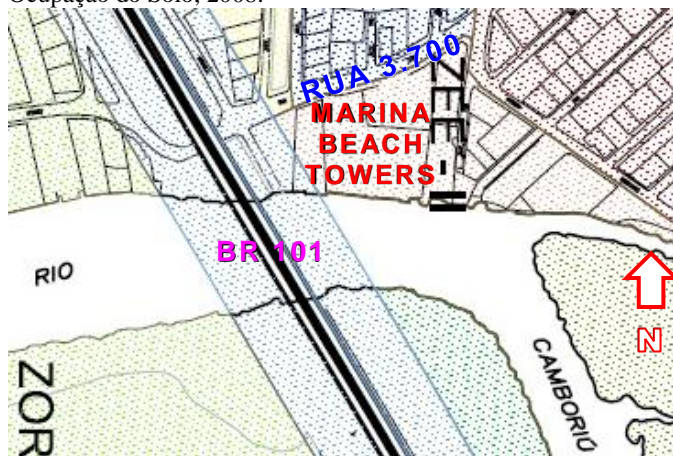
Fonte: Marina Beach Towers. Disponível em: <<http://marinabeachtowers.com.br/>>. Acesso em: Ago., 2015.

Com 36 andares, o condomínio/marina não se destaca tanto por sua verticalidade quanto por sua ocupação total de um terreno na margem leste do Rio Camboriú, com o fechamento deste por muros, de modo delimitar uma marina privada, e com o ínfimo afastamento de aproximadamente 20 metros do rio. Localizado na Rua 3.700, próximo à BR 101 (FIGURAS 123), também na Zona de Estruturação Especial II, a área deveria ser limitada pelos índices urbanísticos desta zona, com gabaritos máximos de dois andares e afastamento de 33 metros do Rio Camboriú (FIGURA 90); entretanto, devido ao artigo 181 da Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do

Solo (2.794/2008), abriram-se exceções para que nas ZEE II o gabarito seja liberado como nas ZACC e nem sequer o Rio Camboriú tenha suas exigências mínimas de 33 metros respeitadas:

Art. 181 A ZEE-II fica tendo o mesmo tratamento da ZACC-I-C, nos terrenos com testada para a Rua 3700 e Av. Brasil, (excetuado a testada para a Marginal Leste projetada), bem como nos terrenos situados entre a Rua 3700 e o Rio Camboriú (...). (BALNEÁRIO CAMBORIÚ, LEI 2.794/2008.)

Figura 123 – Localização do empreendimento no mapa de Zoneamento Uso e Ocupação do Solo, 2008.



Fonte: Plano de Zoneamento Uso e Ocupação do Solo, Lei 2.764/2008. Adaptações pela autora.

Se fosse considerado o Código Florestal Brasileiro, tanto sua versão antiga revogada, Lei 4771/1965, quanto sua versão nova, Lei 12.651/2012, as restrições seriam ainda maiores e a faixa de afastamento como área de preservação permanente deveria ter no mínimo 100 metros, com proteção total do mangue. No entanto, além destas exigências não serem acatadas pelo Plano Diretor, o Marina Beach Towers suprimiu a vegetação de mangue, concretou e cercou a área com muros para receber um píer privado para iates e lanchas. Deste modo, as margens do Rio Camboriú, assim como a orla da Praia Central, também estão tendo suas paisagens privatizadas pelos empreendimentos de luxo, sejam eles marinas, torres residenciais, ou a junção de ambos. Um exemplo emblemático do caráter excludente do avanço da ocupação imobiliária em Balneário Camboriú é o slogan do

empreendimento Marina Beach Towers, que não se refere somente às torres residenciais, mas também ao Rio Camboriú, com os dizeres “Seu Apartamento/Seu Barco” anunciados na fachada em construção, apontando o rio como área particular do comprador, assim como seu apartamento:

Figura 124 – Marina Beach Towers em construção, 2014.



Fonte: Acervo da Autora, 2014.

Figura 125 – Localização do Marina B. Towers e do manguezal à beira do Rio Camboriú.



Fonte: Marina Beach Towers (Fotomontagem). Disponível em: <<http://marinabeachtowers.com.br/>>. Acesso em: Ago., 2015.

2.6.7.2 Barra Norte

Na Barra Norte se encontram pelo menos dois empreendimentos passíveis de análise e crítica. O primeiro se deu nas margens da Avenida Rui Barbosa, conhecida popularmente como Estrada da Rainha. A estrada se situa no morro à beira-mar na Barra Norte do município de Balneário Camboriú, ligando a cidade à Praia dos Amores em Itajaí. Em consequência do desmatamento do morro e de intervenções de empreendimentos privados nas encostas da estrada, esta sofreu ruptura e deslizamentos de terra, o mais grave ocorrido em setembro de 2011, após um período de chuvas.

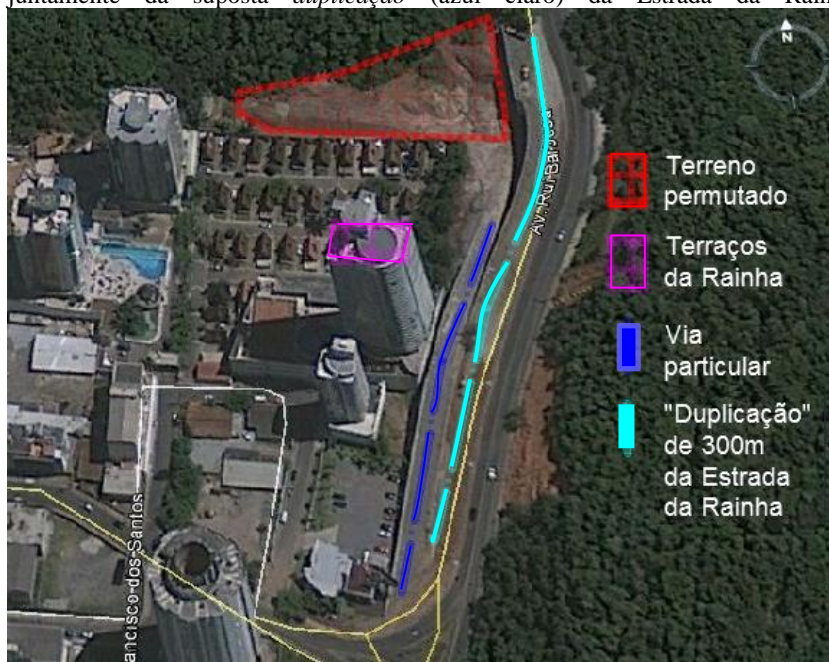
Figura 126 – Localização da Estrada da Rainha, em vermelho.



Fonte: Google Earth, 2015. Adaptações pela autora.

Em 2009 o Ministério Público do Estado de Santa Catarina através da Ação Civil Pública, autos nº 005.10.007398-5 e com base Inquérito Civil n. 075/2009 (MP/SC, 2009), ingressou um processo contra o ex-Secretário de Planejamento (gestão 2007/2015), o qual, em setembro de 2006, enquanto diretor da empresa P&P Construtora e Incorporadora, firmou “Contrato de Promessa de Permuta de Terreno por Área a ser Construída”, e permutou o imóvel matrícula 16.734, do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Balneário Camboriú, recebendo por este 20% da área total a ser construída no terreno (9 apartamentos). Posteriormente, em 2007, o mesmo foi empossado como Secretário de Planejamento e Gestão Orçamentária de Balneário Camboriú, período em que se deu a entrada do projeto básico de implantação de uma via particular, a pedidos da empresa Thá Real Estate Empreendimentos Imobiliários S/A, almejando a abertura de um acesso viário ao Edifício Terraços da Rainha, prolongando esta até o imóvel de matrícula e permuta negociadas em 2006 pelo réu; tudo isto sob a escusa de se tratar também de uma duplicação da Estrada da Rainha:

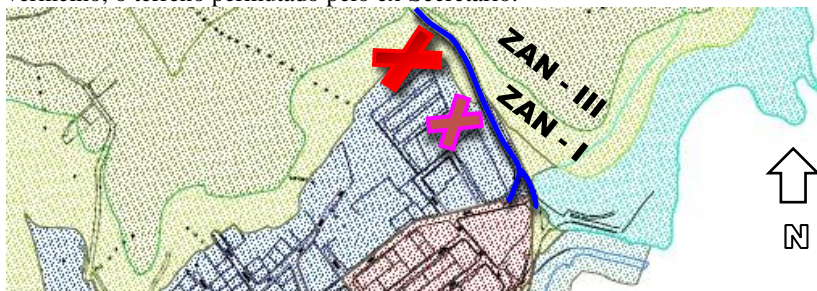
Figura 127 – Construção da via particular (azul escuro) com acesso ao terreno (vermelho) do ex-Secretário e ao condomínio Terraços da Rainha (rosa), juntamente da suposta *duplicação* (azul claro) da Estrada da Rainha.



Fonte: Google Earth, 2014. Adaptações pela autora.

A julgo do Ministério Público, o secretário se beneficiaria do empreendimento e deferiu, por este motivo, o projeto apresentado em sua secretaria. Também utilizando de sua função pública pleiteou as licenças ambientais exigidas para a execução da obra, às custas do poder público, argumentando via requerimento à FATMA a sua necessidade para desafogamento do trânsito – que nunca foi intenso para o local –, ainda que o trecho de duplicação fosse apenas os primeiros 300 metros da estrada, que possui aproximadamente 2km. Para isto, foi desmatado parte da faixa de mata atlântica nativa da encosta, delimitada no Plano de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo como Zonas de Ambiente Natural I e III (ZAN – I, ZAN – III). Nestas áreas, caracterizadas pela concentração de ecossistemas de mata atlântica, a ocupação para ZAN – I deve ser restrita e *sustentável*, enquanto para ZAN – III deve ser inteira de área non aedificandi, devido à declividade e risco de deslizamentos, conforme os artigos 144 e 147 do Plano Diretor (BALNEÁRIO CAMBORIÚ, LEI 2.686/2006.).

Figura 128 – Zonas (ZAN I e ZAN III) atingidas pelas intervenções nas encostas da Estrada da Rainha (azul). Em X rosa, o condomínio Terraços da Rainha. Em X vermelho, o terreno permutado pelo ex-Secretário.



Fonte: Plano de Zoneamento, Lei 2.764/2008. Adaptações pela autora.

Em resposta à acusação, o ex-secretário alegou que a vegetação existente nas encostas era limitada a “pequenas manchas de capim” e que solicitou as licenças através da municipalidade porque a execução da obra a beneficiaria, tornando-se uma via pública (MP/SC, 2009). Afirmou ainda que era necessária a duplicação daquele trecho para evitar o deslizamento de terra, algo que é contraditório, visto que antes da construção do condomínio Terraços da Rainha e da via particular, deslizamentos de terra não aconteciam.

O MP/SC conclui, então, que o ato praticado pelo ex-Secretário constitui improbidade administrativa, causando danos ao patrimônio construído e natural do município.

A vegetação das encostas foi suprimida para dar lugar à construção da via particular/“duplicação”, causando rachaduras na via existente, desbarrancamentos do morro e de parte da estrada, que foi interditada. O projeto de duplicação é, então, temporariamente paralisado pela justiça, mas não o de contenção das encostas, que se tornou uma necessidade imediata.

Figura 129 – Desmatamento e desbarrancamento acontecido entre 2005 e 2012, e “duplicação”/contenção feita em 2015.



Fonte: Google Earth, 2014. Adaptações pela autora.

A Estrada da Rainha, em sua condição original e estável, não carecia de projeto de contenção de encostas, pois a sua própria vegetação, além de embelezar a paisagem, exercia esta função:

Figura 130: Estrada da Rainha *antes* do mau uso de suas encostas. Ver o *depois* na Figura 135.



Fonte: Acervo Internet. Disponível em: <<http://6promotoriadejusticabc.blogspot.com.br/2013/06/estrada-da-rainha-o-drama.html>>. Acesso em: Ago., 2013.

No entanto, quando começaram as intervenções na estrada com a construção do edifício Terraços da Rainha, a partir de 2006, a qualidade da paisagem é impactada e surgem os primeiros deslizamentos, especialmente no período de chuvas intensas ocorridas em Santa Catarina no ano de 2008.

Figura 131: Estrada durante a construção da torre Terraços da Rainha, 2009.



Fonte: Acervo Internet. Disponível em: <<http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=798060>>. Acesso em: Ago., 2013.

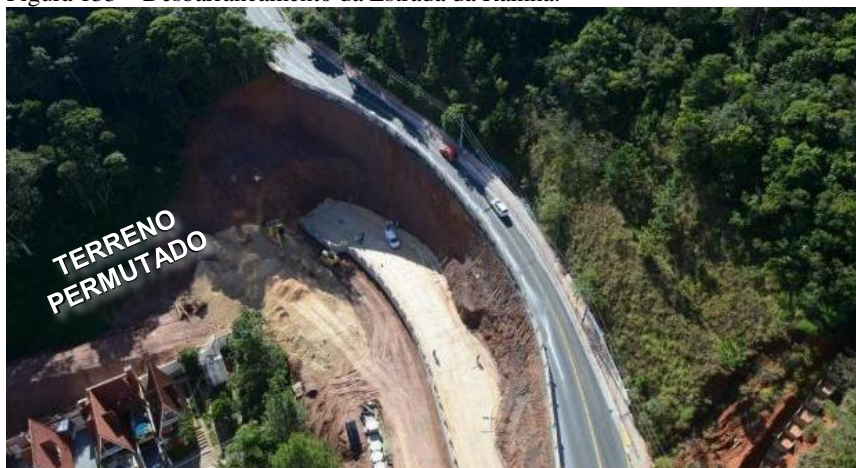
Quando os primeiros deslizamentos começaram com a construção das torres nas margens da avenida, o poder público deveria ter aumentado as restrições às futuras intervenções nas encostas da estrada, já que a área possuía um histórico de desbarrancamentos. O contrário aconteceu e se chegaram aos limites estruturais do morro em função da “duplicação”:

Figura 132 – Parte do desbarrancamento causado devido à construção do acesso ao edifício Terraços da Rainha e ao terreno permutado pelo ex-Secretário.



Fonte: Diarinho, 2013. Disponível em: <<http://www.diarinho.com.br/materias.cfm?caderno=25&materia=63944>>. Acesso em: julho, 2013.

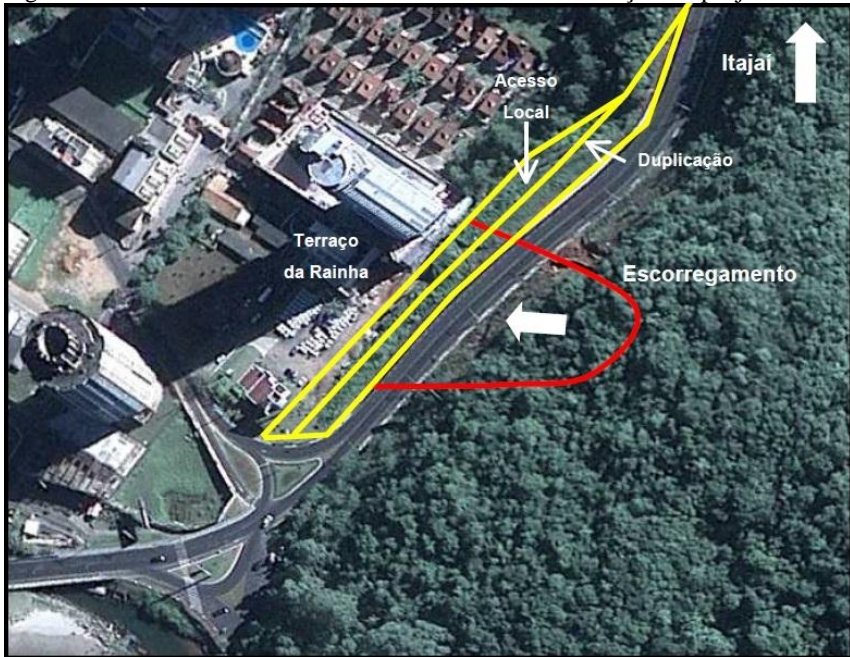
Figura 133 – Desbarrancamento da Estrada da Rainha.



Fonte: AGÊNCIA RBS, 2013. Disponível em: <<http://osoldiario.clicrbs.com.br/sc/noticia/2013/06/laudo-da-defesa-civil-diz-que-estrada-da-rainha-em-balneario-camboriu-deveria-ser-fechada-para-o-transito-4162266.html>>. Acesso em: Ago., 2015.

Abaixo podemos observar a área de atuação das obras e a falta de justificativa para uma duplicação de somente seus primeiros 300 metros:

Figura 134: Áreas dos deslizamentos de terra e de intervenção do projeto.



Fonte: Parecer Técnico: Estabilidade de Encosta. SUOLI ENGENHARIA S/S LTDA, 2012

Na fotografia adiante pode se notar claramente a construção da via particular, que não justifica a duplicação da estrada e nem é fruto do projeto de contenção de suas encostas - este controle das encostas surgiu em função dos danos causados pela obra, não é o seu fim em si, diferentemente do que afirma a Prefeitura. Os moradores da localidade também denunciaram ao jornal local *Diarinho* que foram encontrados animais mortos no local: cachorros-do-mato, gambás, lagartos e cobras foram avistados pela comunidade. Em entrevista à mesma edição do jornal, do dia 22 de março de 2013, a engenheira ambiental Rosimeri Marenzi, professora dos cursos de Biologia, Engenharia Ambiental e Oceanografia da UNIVALI, explica que com o movimento dos maquinários e as intervenções sobre o morro, os animais fogem para outros pontos. E o dano à fauna não poderia, jamais, ter sido desconsiderado no projeto de “duplicação” (DIARINHO, 2013).

Figura 135: Duplicação ou acesso particular?



Fonte: Diarinho, 2013.

Figura 136: Duplicação ou contenção em função das intervenções de interesse privado na estrada?



Fonte: Diarinho, 2013.

O caso ganhou tanta repercussão na mídia que motivou o surgimento do único movimento social de Balneário Camboriú, chamado *Salve Rainha*, que organizou protestos na Estrada da Rainha. Um fato curioso acerca da despolitização dos moradores do município é que este movimento se diz ser *apolítico* e *apartidário*, apesar de algumas de suas lideranças estarem ligadas ao PSDB, que faz oposição ao governo municipal do PMDB, e de haverem suspeitas do uso desta causa popular para fins eleitoreiros. Ainda assim, o Salve Rainha colaborou em conquistar a mídia nacional para as denúncias de irregularidades causadas pelas intervenções de interesses privados na estrada, através do programa *CQC*, exibido pela Rede Bandeirantes de Televisão, em 22/05/2013 (PROTESTE JÁ/BALNEÁRIO CAMBORIÚ, 2013), cujo repórter entrevistou pessoalmente o ex-Secretário de Planejamento e também seu filho (hoje membro do conselho consultivo do SINDUSCON), que tentou explicar o envolvimento do pai no desastre ocorrido no morro.

Figura 137 – Repórter do CQC, Oscar Filho, e o movimento Salve Rainha, no protesto ocorrido na estrada em 2013.



Fonte: Marcos Porto/Agência RBS. Disponível em: <<http://osoldiario.clicrbs.com.br/sc/noticia/2013/05/multidao-acompanha-gravacao-de-programa-em-balneario-camboriu-4145621.html>>. Acesso em: Ago., 2014.

No entanto, o tempo (e o Estado) parece a tudo amenizar, pois apesar de ter sido condenado por improbidade administrativa, o ex-Secretário já é o candidato a prefeito mais cotado de Balneário Camboriú para as próximas eleições e, sem dúvidas, não faltará financiamento privado das construtoras e imobiliárias da cidade para a sua candidatura.

Outro caso crítico na cidade é o empreendimento Infinity Coast, da FG Empreendimentos, atualmente em construção na Barra Norte e já mencionado no presente estudo por ser o residencial mais alto do Brasil e da América do Sul. Além de causar impactos à iluminação e à ventilação do entorno construído, bem como à faixa de areia da praia, e de, associado ao empreendimento Sky Tower, não considerar o sistema viário estreito e insuficiente do entorno e enclausurar o edifício vizinho em função de sua altura e alta taxa de ocupação (FIGURA 92), ainda está envolvido em questões legais com o Ministério Público de Santa Catarina.

Figura 138 – Fotomontagem esquemática da torre Infinity Coast e sua relação com a escala dos edifícios do entorno.



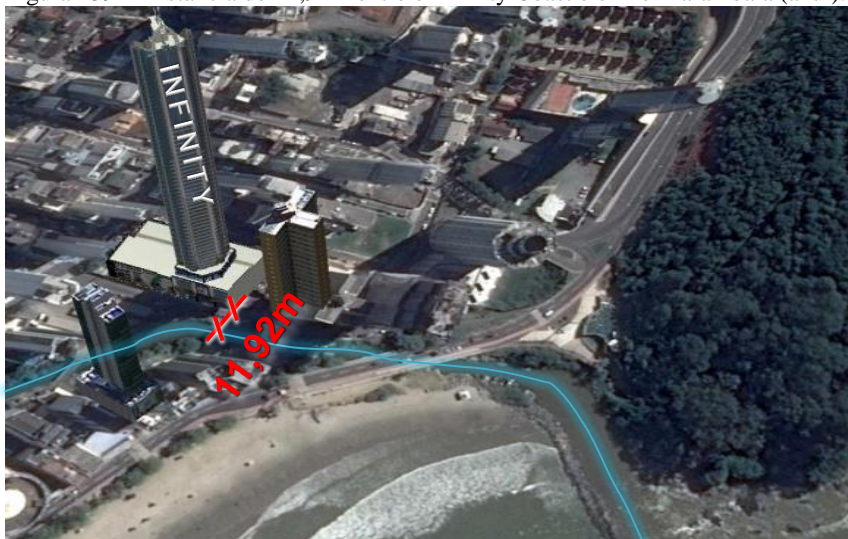
Fonte: Google Earth, 2015.

Por possuir mais do que 25 mil metros quadrados de área construída, segundo o artigo 218 do Plano Diretor, a construção do edifício exigiria prévio Estudo de Impacto de Vizinhança. No entanto, de acordo com uma Ação Civil Pública do Ministério Público de Santa Catarina, entrada em abril de 2014 através do processo número 005.14.004825-6 na comarca de Balneário Camboriú, apresentada ao MP/SC pelo vereador da cidade, Ary Souza (PSD), o projeto para construção deste empreendimento foi maquiado e aprovado pela Secretaria de Planejamento (sob a anuência do ex-Secretário já mencionado neste estudo) com dados falsos. Segundo o vereador, o alvará emitido para o Infinity Coast é referente à construção de um edifício de 39 andares, com 24.816 metros quadrados de área construída, e não os 66 andares pretensos pela construtora. Souza afirma

que a metragem inferior foi aprovada com objetivo de impedir que o empreendimento passasse pelo Conselho da Cidade, órgão consultivo responsável por avaliar as edificações acima de 25 mil metros quadrados; ou seja, para o empreendimento ser aprovado sem a necessidade de se realizar o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e Estudo de Impacto Ambiental (EIA). Na ação, o vereador também afirma que, caso o empreendimento fosse avaliado pelo Conselho da Cidade, haveria a obrigatoriedade de aprovação pela Câmara de Vereadores, conforme prevê a Lei Municipal nº 3.589/2013 (JORNAL PAGINA 3, 2013).

Em maio de 2014, o Ministério Público Estadual de Santa Catarina embargou por transgressões ao Código Florestal as obras do condomínio Infinity Coast. A ação pedia a demolição parcial do prédio e o cancelamento do alvará concedido pela prefeitura da cidade. Segundo o MP/SC, um parecer da Fundação do Meio Ambiente de Santa Catarina (FATMA) indica que a edificação está sendo construída a apenas 11,92 metros do Rio Marambaia, corpo d'água cuja distância mínima das margens deveria ser de 30 metros, segundo o Código Florestal Brasileiro, e de 15 metros, segundo o Plano Diretor. Ainda assim, o processo em questão foi arquivado pelo juiz definitivamente em novembro de 2014, e as obras do condomínio, bem como as vendas dos apartamentos, continuam normalmente.

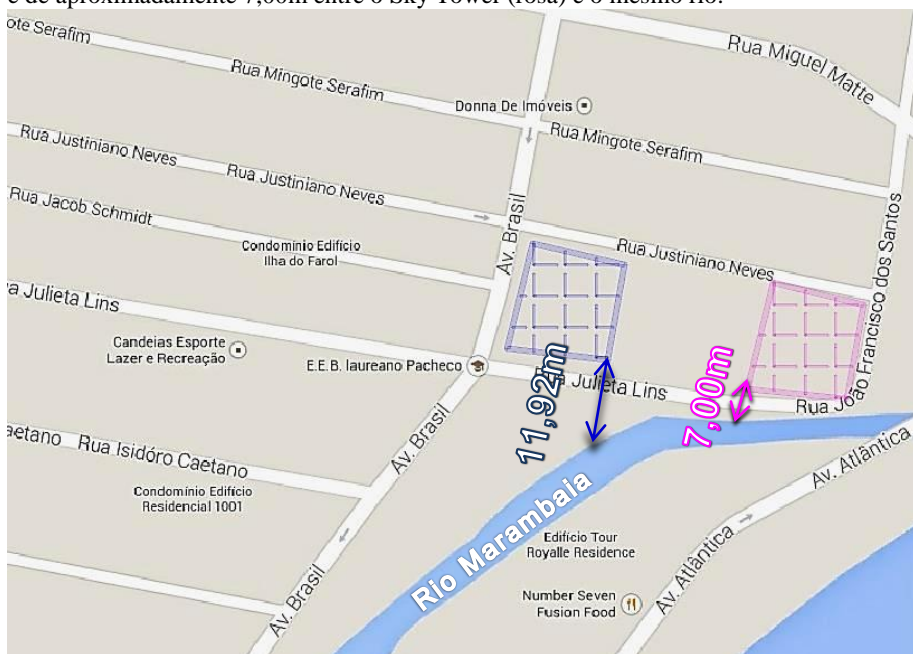
Figura 139 – Distância de 11,92m entre o Infinity Coast e o Rio Marambaia (azul).



Fonte: Google Earth, 2015. Adaptações pela autora.

Ainda pela construtora FG Empreendimentos, na mesma quadra do condomínio Infinity Coast, se encontra o residencial Sky Tower. Também localizada na Rua Julieta Lins, a obra, aprovada pela Prefeitura, está a aproximadamente 7 metros do Rio Marambaia e, no entanto, não recebeu quaisquer tipos de embargo pelos poderes públicos, apesar da pouca distância do rio.

Figura 140 – Distância de 11,92m entre o Infinity Coast (azul) e o Rio Marambaia; e de aproximadamente 7,00m entre o Sky Tower (rosa) e o mesmo rio.



Fonte: Google Maps, 2014. Adaptações pela autora.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente estudo demonstrou como a falta de autossuficiência do capital e sua imprescindibilidade do Estado se expressa na microescala municipal de Balneário Camboriú, onde a inseparabilidade das facetas envolvidas nas relações privadas e públicas ficam mais evidentes e deixam visíveis a inserção do poder econômico mais influente da cidade, representado pelo capital imobiliário, no Poder Público. Através desta inserção, o poder econômico dominante pôde verter o poder regulatório da máquina estatal em favor dos interesses acumulativos do setor imobiliário que, para se manter no mercado, necessita do espaço e cada vez de mais espaço como garantia de sua expansão intrinsecamente territorial. Em função desta expansão desenfreada, na busca pela proximidade com o mar e pela extração máxima e imediata de trabalho social excedente materializado nas localizações mais valorizadas, alcançou os limites geográficos da cidade ao ocupar, inclusive, as áreas ecologicamente sensíveis que deveriam ser protegidas em favor de toda a coletividade.

O crescimento do mercado imobiliário na cidade só foi possível, inicialmente, graças à posição territorial estratégica de Balneário Camboriú na esfera distributiva do processo produtivo da região industrial do Vale do Itajaí. Como aconteceu em nível nacional, o mercado imobiliário emergiu paralelo à industrialização, uma vez que, com a industrialização e, seguidamente, a rodoviarização do país, foi dado um novo processo de distribuição espacial de excedentes, formando novos núcleos urbanos que, entre outras necessidades, suscitaram a busca pela mercadoria habitação e possibilitaram o avanço do mercado imobiliário. No caso de Balneário Camboriú, sua localização costeira intermediária nas trocas realizadas entre o Vale Industrial do Itajaí e o Porto de Itajaí, alcançando posteriormente a todo território nacional com a Rodovia BR - 101, que corta Balneário Camboriú, e com o Aeroporto e Porto de Navegantes, proporcionou que as necessidades de lazer das classes ascendentes da região industrial do Vale (e, mais recentemente, de todo o Brasil) fossem supridas pela Praia Central da cidade, bem como a absorção de capitais excedentes do circuito primário fossem realizadas pelo circuito secundário através do seu mercado imobiliário.

O recorte temporal da pesquisa, delimitado pelos últimos 15 anos do novo milênio, permitiu caracterizar o mercado imobiliário na cidade e avaliar o seu período de maior sucesso, que coincide com a atualização do aparato regulatório territorial e ambiental do Brasil e do estado de Santa Catarina, prestando suporte a este crescimento no município. Foram nos anos 2000 que Balneário Camboriú se tornou a segunda cidade mais

verticalizada do país (SINDUSCON, 2013), e que a verticalidade característica da cidade tomou um grande passo à frente com o mercado imobiliário de luxo e a construção dos arranha-céus, destacando-se em rankings nacionais e sul-americanos, ao ter em construção na orla da cidade, por exemplo, 8 dos 12 edifícios mais altos do Brasil (SKYCRAPPER CENTER, 2015). Este mercado, apesar de mais caro e exclusivo, não deixa de apresentar uma liquidez considerável e isto se deve ao seu alcance nacional, com um perfil de consumidores formado por empresários capitalizados, especialmente do ramo do agronegócio, provindos do interior do Paraná, de Santa Catarina, do Rio Grande do Sul e do Mato Grosso (TABELA 4), movidos por negócios e pela circulação de mercadorias relacionados com o complexo rodoviário, portuário, e aeroportuário da região, bem como pela busca de um espaço de lazer bem equipado junto ao litoral (ENTREVISTA..., 2015), evidenciando o êxito da inserção da cidade no circuito secundário de acumulação.

No âmbito espacial local, o avanço do mercado imobiliário na cidade nos últimos quinze anos se deve à expropriação do trabalho e dos investimentos públicos dispendidos na área mais rica de Balneário Camboriú, a orla da Praia Central. Uma vez que o “capital é, também, um instrumento de produção, é também trabalho passado, objetivado” (MARX, 2003, p. 228) e, portanto, necessita de trabalho acumulado passado para se expandir, em Balneário Camboriú, o mercado imobiliário explora a concentração espacial de investimentos (em maior parte, os públicos) dispendidos nas quadras próximas à praia, que lhes proporcionam uma maior produtividade devido à acumulação de capital fixo no espaço, enquanto elevam ainda mais seus retornos econômicos através da renda e do foco nos caríssimos empreendimentos de luxo, representados por 88% das torres residenciais atualmente em construção na orla (SINDUSCON, 2013). Devido à concentração de valor nestes espaços, que colabora por elevar o preço das propriedades localizadas próximas ao mar, realiza-se a segregação socioeconômica espacial, uma vez que somente os grandes grupos capitalizados da construção civil podem explorar economicamente estes espaços, do mesmo modo que somente os consumidores mais capitalizados podem habitá-los. Também devido a este processo de acumulação de capital no território, é possível aumentar os preços da mercadoria apartamento especulativamente através da renda (*diferencial II*) extraída do excedente de valor produzido e mantido coletivamente pelo acúmulo de trabalho concentrado em infraestruturas e serviços nas quadras próximas ao mar e da contribuição coletiva dos impostos urbanos. Ou seja, a formação do *espaço social* (GOTTDIENER, 1993) mais valorizado da cidade é expropriada pelo privilégio de poucos de explorar

economicamente e habitar estes espaços – principalmente se considerado que grande parte dos apartamentos próximos à praia são de segunda residência de lazer, ou estão vazios a serviço da especulação. Além disso, a renda diferencial é complementada pela renda de monopólio que é produto da exclusividade localizacional da beira-mar e do contato com a natureza, fazendo com que estas áreas fiquem ainda mais caras e excludentes, especialmente se relevados os apenas 7 quilômetros de orla da Praia Central, cuja intensa ocupação e escassez de terrenos recentemente forçou o mercado imobiliário para as margens de rios e para a mata atlântica nativa das encostas localizadas nas pontas extremas da baía, isto é, nos recortes espaciais analisados na presente pesquisa. No entanto, como já comentado, a formação do design espacial de Balneário Camboriú não é fruto de uma mera lógica corporativista e especulativa, este processo tem a profunda participação do Estado e sua associação inconsútil ao capital imobiliário.

Através da ação fundamental do Estado, representado não só pelo poder público local, mas por toda rede regulatória interconectada da escala federal, à estadual e municipal, todo este processo possui, inclusive, embasamento legal para protegê-lo e fomentá-lo. A inexistência das Áreas de Preservação Permanente no mapa de Zoneamento, Uso e Ocupação do solo de Balneário Camboriú, por exemplo, conta com suporte legal do Projeto Orla e dos Zoneamentos Ecológicos Econômicos Costeiros traçados desde o território nacional, ao estadual e municipal, com o pretexto do *desenvolvimento econômico sustentável*, sustentando apenas a legalidade da ação do capital imobiliário em áreas que deveriam ser de preservação ecológica e de terras públicas da União, e findando por privatizar beiras de rios com marinas privadas e encostas de mata atlântica nativa com residenciais de luxo. Deste modo, o Plano Diretor pôde desregular áreas que deveriam ser protegidas por lei federal e ainda suplementou o mercado imobiliário com índices extremamente permissivos, como gabaritos livres, altas taxas de ocupação, áreas privativas mínimas das unidades habitacionais que servem somente ao mercado imobiliário de luxo e números máximos de unidades habitacionais por edificação que não são suportados pela infraestrutura existente, forçando a ampliação dos recursos públicos investidos nestas áreas para dar sustentação ao mercado. Além disso, utilizou os instrumentos da Lei Federal 10.257/2001, o Estatuto da Cidade, para ampliar os índices já favoráveis à construção civil, através da Outorga Onerosa do Direito de Construir e da Transferência de Potencial Construtivo, “impondo” limites altos para a exigência do Estudo de Impacto de Vizinhança (outro instrumento da Lei 10.257), de forma a não atrapalhar estes privilégios. Em função deste processo, ficam cada vez mais

evidentes os impactos das altas torres ao entorno construído, afetando a salubridade das moradias existentes e os serviços de infraestrutura.

Em Balneário Camboriú, a *parceria* público-privada fica ainda mais escandalosa com as figuras do poder público e privado sendo representadas pelo mesmo indivíduo: um empresário da construção civil e proprietário imobiliário, que era, ao mesmo tempo, presidente do sindicato patronal da construção civil de Balneário Camboriú e ainda Secretário de Planejamento e Gestão Orçamentária do município, em um acúmulo de funções que o permitiram participar ativamente da elaboração do Plano Diretor e ainda propor e licenciar projetos em favor do mercado imobiliário na cidade através de sua atuação no Poder Executivo. Esta peculiar relação entre Estado e Capital Imobiliário em Balneário Camboriú protagonizou o surgimento de casos ousados e imorais, como a venda de ruas públicas para as construtoras e o desbarrancamento da Estrada da Rainha causado pelas intervenções públicas e privadas nas encostas do morro, a fim de criar um acesso privado a dois empreendimentos imobiliários. A exploração econômica privada dos patrimônios públicos alcança até mesmo os edifícios históricos, descaracterizados ou demolidos para a liberação de espaço às novas torres residenciais. O patrimônio natural, da mesma forma, não escapa deste processo, e a cidade sofre sucessivas supressões da mata ciliar e da mata atlântica nativa das encostas, terminando por bloquear o sol e sombrear sua única e mais famosa área pública, a orla da Praia Central, em função da construção de arranha-céus cada vez maiores e mais altos.

O processo desencadeado de modo extremo em Balneário Camboriú é um exemplo em microescala da liberalização econômico-espacial ocorrida por todo o Brasil, e de seu vínculo essencial com o Estado. A qualidade de vida urbana diminui conforme os espaços públicos e as áreas verdes são suprimidos, e conforme um processo desigual e segregatório de acumulação de riquezas, fruto da lógica capitalista, expressa-se espacialmente e impede o acesso igualitário à cidade pelos cidadãos que a constroem.

REFERÊNCIAS

ARAÚJO, Cristina Pereira. **Terra à vista! O litoral brasileiro na mira dos empreendimentos turísticos imobiliários.** Tese, Curso de doutorado em Planejamento Urbano e Regional, FAU/USP, São Paulo. 2011, 368 p.

BALNEÁRIO CAMBORIÚ. Câmara de Vereadores de Balneário Camboriú. **Projeto de Lei 0004/2014.** Disponível em: < <http://www.cambc.sc.gov.br/projetos/texto/20140004/L>>. Acesso em: Junho, 2014.

_____. **Decreto Nº 6016, De 17 De Janeiro De 2011. "Cria E Nomeia Membros Para Compor A Comissão Especial De Operações Urbanas Consorciadas, E Dá Outras Providências."** Disponível em: < <http://leismunicipa.is/mafbg>>. Acesso em: Jul., 2014.

_____. **Lei Complementar Nº 3, De 05 De Outubro De 2010."Regulamenta Os Instrumentos Da Política Urbana De Balneário Camboriú..."** Disponível em: < <http://leismunicipa.is/cklig>>. Acesso em Jul., 2014.

_____. **Lei Nº 2686, De 19 De Dezembro De 2006. Dispõe Sobre A Revisão Do Plano Diretor Do Município De Balneário Camboriú.** Disponível em: <<http://leismunicipa.is/kcbal>>. Acesso em: Junho, 2014.

_____. **Lei Nº 2794, De 14 De Janeiro De 2008. "Disciplina O Uso E A Ocupação Do Solo, As Atividades De Urbanização E Dispõe Sobre O Parcelamento Do Solo No Território Do Município De Balneário Camboriú."** Disponível em: < <http://leismunicipa.is/acbd1>>. Acesso em: Junho, 2014.

_____. Prefeitura Municipal de Balneário Camboriú. **RIMA – Relatório de Impacto Ambiental da Alimentação Artificial da Praia Central de Balneário Camboriú, SC. Maio 2014.** Disponível em: < http://www.fatma.sc.gov.br/upload/rima/Rima_BC_Rev01_Reduzido2.pdf> . Acesso em: junho, 2015.

_____. **SECTUR/BC. Revista de Turismo de Balneário Camboriú 2013.** Disponível em: < <http://www.secturbc.com.br/tb2013/pt-br/revista>>. Acesso em: abril, 2014.

BRASIL. **Decreto-Lei nº 5.300, de 07 de dezembro de 2004.** Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2004/decreto/D5300.htm>. Acesso em: Junho, 2014.

_____. **Lei nº 4.592, de 29 de dezembro de 1964.** Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/1950-1969/L4592.htm>. Acesso em: Março, 2014.

_____. **Lei nº 11.977, de 07 de julho de 2009.** Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-010/2009/lei/11977.htm>. Acesso em: Junho, 2014.

_____. **Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012.** Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-014/2012/lei/12651.htm>. Acesso em: Junho, 2014.

_____. Ministério do Turismo. **65 Destinos Indutores, 2008.** Disponível em: <http://www.turismo.gov.br/export/sites/default/turismo/o_ministerio_publicacoes/downloads_publicacoes/MIOLO_65xdestinosx_revisao4set.pdf>. Acesso em: abril, 2014.

_____. Ministério do Turismo. **Caracterização e Dimensionamento do Turismo Doméstico no Brasil – 2010/2011.** Disponível em: http://www.dadosefatos.turismo.gov.br/export/sites/default/dadosefatos/demanda_turistica/domestica/downloads_domestica/Demanda_domestica_-_2012_-_Relatorio_Executivo_nov.pdf. Acesso em: Junho, 2015.

_____. Ministério do Meio Ambiente. **Projeto Orla.** Disponível em: <<http://www.mma.gov.br/gestao-territorial/gerenciamento-costeiro/projeto-orla>> Acesso em: Junho, 2015.

_____. Ministério do Meio Ambiente. **Projeto de Gestão Integrada da Orla (PGI) - Plano de Intervenção na Orla Marítima de Balneário Camboriú, 2004.** Disponível em: <<http://www.mma.gov.br/gestao-territorial/gerenciamento-costeiro/projeto-orla/municipios-atendidos>>. Acesso em: Junho, 2014.

CHRISTOFFOLI, Angelo Ricardo. **A presença dos alemães na origem dos destinos da praia de Camboriú.** Monografia, Pós-Graduação *latu sensu* em Turismo e Hotelaria, UNIVALI, Itajaí. 1997, 59p.

CLIC RBS. **Segue a polêmica dos precatórios.** Balneário Camboriú, 19 de maio de 2014. Disponível em: < <http://wp.clicrbs.com.br/guarda-sol/2014/05/19/segue-a-polemica-na-lei-dos-precatorios/?topo=98,2,18,,77> >. Acesso em: maio, 2014.

CORRÊA, Isaque de Borba. **História de duas cidades: Camboriú e Balneário Camboriú.** Balneário Camboriú: Ed. do Autor, 1985.

DANIELSKI, Marcelo. **Padrão arquitetônico e representação social na paisagem da beira mar de Balneário Camboriú/SC.** Dissertação, Curso de Mestrado em Geografia, PPGG/UFSC, Florianópolis. 2009, 275p.

DIARINHO. **Duplicação da Estrada da Rainha.** Balneário Camboriú, 22 de março de 2013. Disponível em: < <http://www.diarinho.com.br/materias.cfm?caderno=25&materia=63945> >. Acesso em: julho, 2013.

_____. **Povão lota audiência pública.** Balneário Camboriú, 05 de set. de 2014. Disponível em: <<http://www.diarinho.com.br/materias.cfm?caderno=25&materia=92984>>. Acesso em: Junho, 2015.

_____. **Água só normaliza na segunda-feira.** Balneário Camboriú, 03 de jan. de 2015. Disponível em: <<http://www.diarinho.com.br/materias.cfm?caderno=25&materia=97770>>. Acesso em: Ago., 2015.

EMBRAED EMPREENDIMENTOS. **A Empresa.** Disponível em: < <http://www.embraed.com.br/> >. Acesso em: Junho, 2015.

ENTREVISTA concedida à Heloísa Cristina Flores para a realização desta pesquisa. Navegantes. 31 de maio de 2015. Não gravada.

FG EMPREENDIMENTOS. **O Grupo FG.** Disponível em: < <http://www.fgempreendimentos.com.br/> >. Acesso em: Junho, 2015.

GOTTDIENER, Mark. **A produção social do Espaço Urbano.** São Paulo: Edusp, 1993.

G1 POLÍTICA, **Construtoras são fonte de 55% das doações a partidos em 2012.** 2013. Disponível em < <http://g1.globo.com/politica/noticia/2013/09/construtoras-sao-fonte-de-55-das-doacoes-partidos-em-2012.html> >. Acesso em setembro, 2013.

IBGE. **Censo Demográfico 2010 – Evolução Populacional**. Disponível em <<http://cod.ibge.gov.br/HQ8>>. Acesso em maio de 2015.

_____, **Diretoria de Pesquisas, Coordenação de Trabalho e Rendimento, Pesquisa de Orçamentos Familiares 2008-2009**. Disponível em <http://www.ibge.gov.br/home/estatistica/populacao/condicaodevida/pof/2008_2009/defaulttabzip.shtml>. Acesso em junho de 2015.

HARVEY, David. **A produção capitalista do espaço**. 2ª ed. São Paulo: Annablume, 2006.

_____. **Condição pós-moderna**. 21ª ed. São Paulo: Loyola, 2011.

_____. **Para entender o Capital**. 1ª edição. São Paulo: Boitempo Editorial, 2013.

LEFEBVRE, Henri. **A Revolução Urbana**. 3ª Reimpressão. Belo Horizonte: Ed. UFMG, 2008.

LEIS ESTADUAIS. **Lei Nº 14.675, De 13 De Abril De 2009. Institui O Código Estadual Do Meio Ambiente E Estabelece Outras Providências**. Disponível em: <<http://www.leisestaduais.com.br/sc/lei-ordinaria-n-14675-2009-santa-catarina-institui-o-codigo-estadual-do-meio-ambiente-e-estabelece-outras-providencias.html>>. Acesso em: Outubro, 2014.

_____. **Lei Nº 16.342, De 21 De Janeiro De 2014. Altera A Lei Nº 14.675, De 2009, Que Institui O Código Estadual Do Meio Ambiente, E Estabelece Outras Providências**. Disponível em: <<http://www.leisestaduais.com.br/sc/lei-ordinaria-n-16342-2014-santa-catarina-altera-a-lei-no-14-675-de-2009-que-institui-o-codigo-estadual-do-meio-ambiente-e-estabelece-outras-providencias?q=16.342>>. Acesso em: Outubro, 2014.

MARX, Karl. **Contribuição à crítica da economia política**. 3ª ed. São Paulo: Martins Fontes, 2003.

_____. **Grundrisse**. 1ª Ed. São Paulo: Boitempo, 2011.

_____. **O Capital: crítica da economia política, livro primeiro: o processo de produção do capital, volume II**. 23ª Ed. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 2009.

_____. **O Capital: crítica da economia política, livro terceiro: o processo global de produção capitalista, volume VI.** Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 2008.

MASCARO, Alysso Leandro. **Estado e forma política.** 1ª ed. São Paulo: Boitempo, 2013.

MÉSZÁROS, István. **Para Além do Capital.** São Paulo: 1ª ed. Boitempo, 2002.

MP/SC. Ministério Público do Estado de Santa Catarina, **Autos nº 005.10.007398-5.** Disponível em: <<http://www.mp.sc.br/servicos/procedimentos-e-processos>>. Acesso em: julho, 2013.

_____. Ministério Público do Estado de Santa Catarina. 6ª Promotoria de Justiça de Balneário Camboriú/SC. **Ação Contra Projeto de Lei que Altera Plano Diretor.** Disponível em: <<http://6promotoriadejusticabc.blogspot.com.br/2014/05/acao-contra-projeto-de-lei-que-altera.html>>. Acesso em: maio, 2014.

ONU. Assembleia Geral das Nações Unidas. Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento. **Atlas do Desenvolvimento Humano no Brasil. Ranking 2010.** Disponível em: <<http://www.pnud.org.br/atlas/ranking/Ranking-IDHM-Municipios-2010.aspx>>. Acesso em: junho, 2015.

PAGINA 3. **Vereador Ary faz duas representações contra secretário.** Balneário Camboriú, maio de 2014. Disponível em: <<http://www.pagina3.com.br/geral/2014/mai/8/2/vereador-ary-faz-duas-representacoes-contra-secretario-auri-pavoni>>. Acesso em: Ago., 2014.

PRADO JR, Caio. **Teoria marxista do conhecimento e método dialético materialista.** Edição eletrônica. Editora Ridendo Castigat Mores, 2001. Disponível em: <<http://www.ebooksbrasil.org/eLibris/caio.html>>. Acesso em: Março, 2015.

PROTESTE JÁ, BALNEÁRIO CAMBORIÚ. **CQC,** São Paulo: Rede Bandeirantes, 27 de maio de 2013. Programa de TV.

REBELO, José Angelo. **Sem história não dá; e assim se fez em Camboriú.** 1º ed. Balneário Camboriú: Ed. do Autor, 1997.

RIBEIRO, Luiz Cesar de Queiroz Ribeiro. **Dos cortiços aos condomínios fechados. As formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro.** Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1997.

SANTA CATARINA. Procuradoria Geral do Estado de Santa Catarina. **Lei Complementar Estadual de Santa Catarina 495 de 2010.** Disponível em: <<http://server03.pge.sc.gov.br/LegislacaoEstadual/2010/000495-010-0-2010-001.htm>>. Acesso em: Março, 2014.

_____. Secretaria de Estado do Planejamento. **Programa Estadual De Gerenciamento Costeiro De Santa Catarina - GERCO/SC, 2013.** Disponível em <<http://www.spg.sc.gov.br/index.php/acoes/20-gerco>>

SANTOS, Milton. **A Urbanização Brasileira.** 5ª ed. São Paulo: Edusp, 2009.

_____. **Espaço e Método.** 4ª ed. São Paulo: Nobel, 1997.

_____. **Pensando o Espaço do Homem.** 5ª Ed. São Paulo: Edusp, 2007.

SINDUSCON, Sindicato da Indústria da Construção Civil de Balneário Camboriú. **Perfil Imobiliário de Balneário Camboriú & Camboriú – Ano 2013.** Balneário Camboriú: Julho/2013.

SINGER, **O uso do solo urbano na Economia Capitalista.** Disponível em: <<https://pt.scribd.com/doc/206456392/Paul-Singer-o-Uso-Do-Solo-Urbano-Na-Economia-Capitalista>>. Acesso em: Maio, 2015.

SKALEE, Milena y REIS, Almir Francisco. **Crescimento urbano-turístico: traçado e permanências urbanas em Balneário Camboriú.** Diez años de cambios en el Mundo, en la Geografía y en las Ciencias Sociales, 1999-2008. Actas del X Coloquio Internacional de Geocrítica, Universidad de Barcelona, 26-30 de mayo de 2008. Disponível em: <<http://www.ub.es/geocrit/-xcol/184.htm>> Acesso: Março 2015.

SKYCRAPPER CENTER, The Global Tall Building Database of the Council on Tall Buildings and Urban Habitat CTBUH. **Building/Tower List, Completed, 2015.** Disponível em: <http://www.skyscrapercenter.com/pdf/buildings_2015-07-01-17-45-45.pdf>. Acesso em: junho, 2015.

_____. The Global Tall Building Database of the Council on Tall Buildings and Urban Habitat CTBUH. **Building/Tower List, Under Construction, 2015**. Disponível em: <http://www.skyscrapercenter.com/pdf/buildings_2015-07-02-09-13-11.pdf>. Acesso em: junho, 2015.

SUOLI, Engenharia S/ LTDA. **Parecer Técnico: Estabilidade de Encosta na Avenida Rui Barbosa - Estrada da Rainha. 2012**. Disponível em: <http://www.2shared.com/document/XAxYtkDK/RE-THA-ERN-12-01-R0_-_Parecer_.html>. Acesso em: Jun., 2014.

ANEXOS**ANEXO 1 – TABELAS DE ÍNDICES URBANÍSTICOS**

TABELA DE ÍNDICES URBANÍSTICOS			
MACROZONA	ZACC - I	E AMBIENTE CONSTRUÍDO CONSC	
MICROZONA	ZACC - I - A	Avenida Atlântica	
USOS			R2
ATIVIDADES	PERMITIDAS		
	TOLERADAS		
LOTE	ÁREA MÍNIMA TERRENO	m2	250
	LOTE MIN. PARA PARCELAMENTO	m2	350
GABARITOS	EMBASAMENTO	m	16m contados do nível médio do meio fio até a laje superior do último pavimento de garagem
	EDIFICAÇÃO	pavtos	LIVRE
	SUBSOLO	pavtos	1
AFASTAMENTOS E RECUOS	ALINHAMENTO VIA (PASSEIO PÚBLICO) (non aedificandi)	m	6
	EMBASAMENTO FRONTAL	m	15m do eixo da Av. Atlântica
	LATERAL	m	1,50 m + 0,20 m por pavto. até o
	FUNDOS	m	máximo de 5,00 m
	TERRENO DE ESQUINA	m	Ver tabela em anexo
	RIOS E CORREGOS	m	15
	RIO CAMBORIÚ	m	33
	DA TORRE PELA AV. ATLÂNTICA	m	Cone de 70º do eixo da Av. Atlântica, permitido o escalonamento da torre. Ver croqui e metodologia de cálculo em anexo.
TAXA DE OCUPAÇÃO	EMBASAMENTO (inclusive SubSolo)	%	100% a partir do recuo do alinhamento
	EDIFICAÇÃO OU TORRE	%	50% para terrenos até 750 m2 40% p/ terrenos acima de 750 m2
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO DO TERRENO	MÍNIMO	CA	0,2
	BÁSICO	CA	3,5
	MÁXIMA	ON	1,5
	ACIMA DO MÁX (COM LEI ESPECIFICA) *	OPUB	1
VAGAS DE ESTACIONAMENTO	RESIDENCIAL	vagas	2 até 200 m2 de área privativa + 1 vaga para cada 75 m2
	NÃO RESIDENCIAL	vagas	adicionais ou fração
PÉ DIREITO MÍNIMO LIVRE	COMPARTIMENTO HABITÁVEL	m	2,6
	COMPARTIMENTO NÃO HABITÁVEL	m	2,4
TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA DO LOTE		%	15
ÍNDICE DE COBERTURA VEGETAL		%	
RESERVAÇÃO PARA REUSO DE ÁGUAS PLUVIAIS OU SERVIDAS	OBRIGATORIA		SIM
	FACULTATIVA		
ÁREAS PRIVATIVAS MÍNIMAS	UNIDADE HABITACIONAL	m2	100
	UNIDADE COMERCIAL	m2	
COEFICIENTE para cálculo do QMA = QUANT.DE MÁXIMA DE UNIDADES		K	200 para terrenos até 750 m2
Fórmula - QMA = (AT x (CA + ON))/K	- No	K	210 p/ terrenos acima de 750 m2
caso de Operações Urbanas Consorciadas utiliza-se a fórmula: QMA = (AT x (CA + ON + OPUB))/K			

Fonte: Anexos do Plano de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo de Balneário Camboriú/SC (Lei 2.794/2008).

TABELA DE ÍNDICES URBANÍSTICOS			
MACROZONA	ZACC - I	E AMBIENTE CONSTRUÍDO CONSO	
MICROZONA	ZACC - I - B	Entre Av. Atlântica e Av. Brasil	
USOS			R2
ATIVIDADES	PERMITIDAS		
	TOLERADAS		
LOTE	ÁREA MÍNIMA TERRENO	m2	250
	LOTE MIN. PARA PARCELAMENTO	m2	350
GABARITOS	EMVBSAMENTO	m	18m contados do nível médio do meio fio até a laje superior do último pavimento de garagem
			LIVRE
	EDIFICAÇÃO	pavtos	
	SUBSOLO	pavtos	1
AFASTAMENTOS E RECUOS	ALINHAMENTO VIA (non aedificandi)	m	Conforme tabela do sistema viário e perfis de largura de passeio integrantes da presente Lei
			Conforme tabela do sistema viário e perfis de largura de passeio integrantes da presente Lei
	FRONTAL	m	
	LATERAL	m	1,50 m + 0,20 m por pavto. até o máximo de 5,00 m
	FUNDOS	m	
	RIOS E CÔRREGOS	m	15
	RIO CAMBORIÚ	m	
PRAIA	m		
TAXA DE OCUPAÇÃO	EMBASAMENTO	%	100
	EDIFICAÇÃO	%	50% para terrenos até 750 m2 40% p/ terrenos acima de 750 m2
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO DO TERRENO	MÍNIMO	CA	0,2
	BÁSICO	CA	3,5
	MÁXIMA	ON	0,88
	ACIMA DO MÁX (COM LEI ESPECÍFICA) *	OPUB	0,82
VAGAS DE ESTACIONAMENTO	RESIDENCIAL	vagas	2 até 200 m2 de área privativa + 1 vaga para cada 75 m2 adicionais ou fração
	NÃO RESIDENCIAL	vagas	
PÉ DIREITO MÍNIMO LIVRE	COMPARTIMENTO HABITÁVEL	m	2,6
	COMPARTIMENTO NÃO HABITÁVEL	m	2,4
TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA DO LOTE		%	15
ÍNDICE DE COBERTURA VEGETAL		%	
RESERVAÇÃO PARA REUSO DE ÁGUAS PLUVIAIS OU SERVIDAS		OBRIGATORIA FACULTATIVA	SIM
ÁREAS PRIVATIVAS MÍNIMAS	UNIDADE HABITACIONAL	m2	90
	UNIDADE COMERCIAL	m2	
COEFICIENTE para cálculo do QMA - QUANTIDADE MÁXIMA DE UNIDADES		K	160 para terrenos até 750 m2
Fórmula - QMA = (AT x (CA + ON))/K.		* No	170 p/ terrenos acima de 750 m2
caso de Operações Urbanas Consorciadas utiliza-se a fórmula: QMA = (AT x (CA + ON + OPUB))/K.			

Fonte: Anexos do Plano de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo de Balneário Camboriú/SC (Lei 2.794/2008).

TABELA DE ÍNDICES URBANÍSTICOS			
MACROZONA	ZACC - I	E AMBIENTE CONSTRUÍDO CONSC	
MICROZONA	ZACC - I - C	Estado	
USOS			R2
ATIVIDADES	PERMITIDAS		
	TOLERADAS		
LOTE	ÁREA MÍNIMA TERRENO	m ²	250
	LOTE MÍN. PARA PARCELAMENTO	m ²	350
GABARITOS	EMBASAMENTO	m	16m contados do nível médio do meio fio até a laje superior do último pavimento de garagem
	EDIFICAÇÃO	pavtos	LIVRE
	SUBSOLO	pavtos	1
AFASTAMENTOS E RECUOS	ALINHAMENTO VIA (non aedificandi)	m	Conforme tabela do sistema viário e perfis de largura de passeio integrantes da presente Lei
	FRONTAL	m	Conforme tabela do sistema viário e perfis de largura de passeio integrantes da presente Lei
	LATERAL	m	1,50 m + 0,20 m por pavto. até o máximo de 5,00 m
	FUNDOS	m	
	RIOS E CÔRREGOS	m	15
	RIO CAMBORIÚ	m	
	PRAIA	m	
TAXA DE OCUPAÇÃO	EMBASAMENTO	%	100% a partir do recuo do alinhamento
	EDIFICAÇÃO	%	50% para terrenos até 750 m ² 40% p/ terrenos acima de 750 m ²
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO DO TERRENO	MÍNIMO	CA	0,2
	BÁSICO	CA	3,5
	MÁXIMA	ON	0,88
	ACIMA DO MÁX (COM LEI ESPECÍFICA) *	OPUB	0,62
VAGAS DE ESTACIONAMENTO	RESIDENCIAL	vagas	2 até 200 m ² de área privativa + 1 vaga para cada 75 m ² adicionais ou fração
	NÃO RESIDENCIAL	vagas	
PÉ DIREITO MÍNIMO LIVRE	COMPARTIMENTO HABITÁVEL	m	2,6
	COMPARTIMENTO NÃO HABITÁVEL	m	2,4
TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA DO LOTE		%	15
ÍNDICE DE COBERTURA VEGETAL		%	
RESERVAÇÃO PARA REUSO DE ÁGUAS PLUVIAIS OU SERVIDAS		OBIGATORIA	SIM
		OPUCULTATIVA	
ÁREAS PRIVATIVAS MÍNIMAS	UNIDADE HABITACIONAL	m ²	80
	UNIDADE COMERCIAL	m ²	
COEFICIENTE para cálculo do QMA - QUANT. MÁXIMA DE UNIDADES		K	VETADO
Fórmula - QMA = (AT x (CA + ON))/K. caso de Operações Urbanas Consorciadas utiliza-se a fórmula: QMA = (AT x (CA + ON + OPUB))/K		* No K	150 p/ terrenos acima de 750 m ²

Fonte: Anexos do Plano de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo de Balneário Camboriú/SC (Lei 2.794/2008).

TABELA DE ÍNDICES URBANÍSTICOS			
MACROZONA	ZEE		
MICROZONA	ZEE - II		
USOS			R2
ATIVIDADES	PERMITIDAS		
	TOLERADAS		
LOTE	ÁREA MÍNIMA TERRENO	m2	350
	LOTE MÍN. PARA PARCELAMENTO	m2	350
GABARITOS	EMBASAMENTO	m	
	EDIFICAÇÃO	pavtos	2 + 50% do pavto. inferior e terraço no mesmo nível com cota de cumeeira de 10m do nível medio do meio fio
	SUBSOLO	pavtos	1
AFASTAMENTOS E RECUOS	ALINHAMENTO VIA (non aedificandi)	m	Conforme tabela do sistema viário e perfis de largura de passeio integrantes da presente Lei
	FRONTAL	m	Conforme tabela do sistema viário e perfis de largura de passeio integrantes da presente Lei
	LATERAL	m	Livre até as divisas mantendo
	FUNDOS	m	Taxa de Ocupação de 60%
	RIOS E CÔRREGOS	m	15
	RIO CAMBORIÚ	m	33
	PRAIA	m	
TAXA DE OCUPAÇÃO	EMBASAMENTO	%	
	EDIFICAÇÃO	%	60
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO DO TERRENO	MÍNIMO	CA	0,2
	BÁSICO	CA	1,5
	MÁXIMA	ON	
	ACIMA DO MÁX (COM LEI ESPECÍFICA) *	OPUB	
VAGAS DE ESTACIONAMENTO	RESIDENCIAL	vagas	1 por unidade
	NÃO RESIDENCIAL	vagas	
PÉ DIREITO MÍNIMO LIVRE	COMPARTIMENTO HABITÁVEL	m	2,6
	COMPARTIMENTO NÃO HABITÁVEL	m	2,4
TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA DO LOTE	%		15
ÍNDICE DE COBERTURA VEGETAL	%		5
RESERVAÇÃO PARA REUSO DE ÁGUAS PLUVIAIS OU SERVIDAS	OBRIGATORIA		
	FACULTATIVA		SIM
ÁREAS PRIVATIVAS MÍNIMAS	UNIDADE HABITACIONAL	m2	50
	UNIDADE COMERCIAL	m2	
COEFICIENTE para cálculo do QMA - QUANT MÁXIMA DE UNIDADES		K	
Fórmula - QMA = (AT x (CA + ON))/K.	*No	K	

Fonte: Anexos do Plano de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo de Balneário Camboriú/SC (Lei 2.794/2008).