

Naum Alves de Santana

**A VERTICALIZAÇÃO (QUANDO) POSSÍVEL NA  
CIDADE DE JOINVILLE - SC:  
A cidade como pode ser, o projeto urbano e a realidade  
material**

Tese submetida ao Programa de Pós-  
graduação em Geografia da  
Universidade Federal de Santa  
Catarina para a obtenção do Grau de  
Doutor em Geografia  
Orientador: Prof. Dr. Elson Manoel  
Pereira

Florianópolis  
2017

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

Santana, Naum Alves de  
A verticalização (quando) possível na cidade de Joinville - SC : a  
cidade como pode ser, o projeto urbano e a realidade material /  
Naum Alves de Santana ; Orientador , Elson Manoel Pereira –  
Florianópolis, SC, 2017.  
392 p.

Tese (doutorado) – Universidade de Santa Catarina, Centro de  
Filosofia e Ciências Humanas. Programa de Pós-Graduação em  
Geografia.

Inclui referências

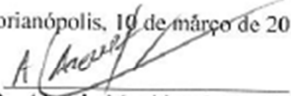
1. Geografia. 2. Verticalização urbana. 3. Urbanização capitalista.
4. Joinville - SC. I. Pereira, Elson Manoel. II. Universidade federal de Santa Catarina. Programa de Pós-Graduação em Geografia. III. Título

**Naum Alves de Santana**


**A verticalização (quando) possível na cidade de Joinville: a cidade como pode ser, o projeto urbano e a realidade material**

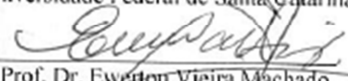
Esta Tese foi julgada adequada para obtenção do Título de "Doutor em Geografia", e aprovada em sua forma final pelo Programa de Pós-graduação em Geografia.

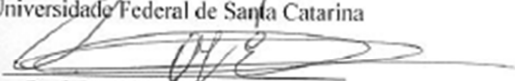
Florianópolis, 10 de março de 2017.


  
Prof. Dr. Aloysio Marthins de Araújo Junior  
Coordenador do PPGG/UFSC

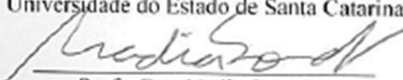
**Banca Examinadora:**


  
Prof. Dr. Elson Manoel Pereira  
Universidade Federal de Santa Catarina

  
Prof. Dr. Ewerton Vieira Machado  
Universidade Federal de Santa Catarina

  
Prof. Dr. Carlos José Espindola  
Universidade Federal de Santa Catarina

  
Profa. Dra. Isa de Oliveira Rocha  
Universidade do Estado de Santa Catarina

  
Profa. Dra. Nadia Somekh  
Universidade Presbiteriana Mackenzie

  
Profa. Dra. Cláudia Araripe Freitas Siebert  
Universidade Regional de Blumenau



Este trabalho é dedicado à Márcia, Júlia e Elisa das  
quais privei significativos momentos de convivência  
e que pacientemente me acompanharam neste  
processo de formação e evolução.



## AGRADECIMENTOS

Devo agradecer aos meus familiares, minha esposa Márcia e filhas Júlia e Elisa, assim como minha mãe e meu pai (in memorian), minha sogra e cunhados que deram o suporte para a realização dessa tarefa;

Ao meu orientador, Prof. Dr. Elson Manoel Pereira, que entre tantas obrigações, acolheu o convite de contribuir para o desenvolvimento desta tese doutoral;

Ao meu tutor prof. Dr. João Ferrão, que generosamente abriu espaço em sua atribulada agenda para me receber no Instituto de Ciências Sociais da Universidade de Lisboa- ICS/UL, durante o período de realização do estágio doutoral sanduíche;

Aos colegas de turma que me acompanharam nesta trajetória;

Aos gestores da Prefeitura Municipal de Joinville que permitiram acesso ao Sistema de Gestão Cadastral, sem o qual muitos dos dados empíricos utilizados no trato desta tese, não poderiam ter sido acessados;

Aos colegas professores da Universidade da Região de Joinville - Univille, com os quais pude debater aspectos importantes desta tese;

Aos colegas de trabalho da Prefeitura de Joinville que auxiliaram na coleta de informações e souberam compreender minhas angústias e o meu afastamento de algumas importantes atividades;

Àqueles que cederam parte de seu valioso tempo para, através de entrevistas, compartilhar suas visões e informações sobre o processo de produção da cidade de Joinville e auxiliar na compreensão do caráter tardio da verticalização urbana local;

Também não se poderia deixar de agradecer às pessoas que se dispuseram a conversar e compartilhar suas experiências sobre o processo de ordenamento territorial urbano das cidades de Lisboa e do Porto, no sentido de enriquecer e detalhar aspectos da pesquisa bibliográfica e dos fundamentos teóricos dos estudos urbanos: os Professores da Universidade de Lisboa, Dr. João Ferrão, Dr. Jorge Gaspar e a Dra. Teresa Barata Salgueiro; o Arquiteto e Urbanista Nuno Portas; o Arquiteto Vitor Campos, do Laboratório Nacional de Engenharia Civil - LNEC; o professor da Universidade do Porto Dr. José Alberto Rio Fernandes e o Arquiteto e Urbanista José Veríssimo Paulo, da Câmara Municipal de Almada.

À Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior - CAPES, pela concessão de importante auxílio para a realização do

estágio doutoral sanduíche, no Instituto de Ciências Sociais da Universidade de Lisboa - ICS/UL.

Também não poderia deixar de estender meus agradecimentos a All Stewart, Adauto Santos, Antônio Nóbrega, BB King, Casa das Máquinas, Dione Warwick, Ella Fitzgerald, Eric Clapton, Foghat, Franz Schubert, Frédéric Chopin, Ludwig van Beethoven, Nina Simone, Novos Baianos, Nuno Mindelis, O Terço, Pena Branca e Xavantinho, Rick Wakeman, Rita Lee, Simply Red, Status Quo, Stylistics, e Wolfgang Amadeus Mozart, entre os muitos outros que, através da mais diversas mídias, me acompanharam nesta trajetória, e, que contribuíram com sua arte, vibração, virtuosidade e energia, para que eu pudesse divagar, encontrar motivações, caminhos e inspirações para a realização desta atividade que inaugura uma nova fase como ser humano.

Obrigado a todos!



Diziam que o comunismo iria tirar as casas e as propriedades de todo mundo, mas hoje, o que estamos assistindo é que o capitalismo já está fazendo isso.

(atribuído à Bernie Sanders, 2016)

Em última análise, a cidade capitalista não tem lugar para os pobres. A propriedade privada do solo urbano faz com que a posse de uma renda monetária seja requisito indispensável à ocupação do espaço urbano. Mas o funcionamento normal da economia capitalista não assegura um mínimo de renda a todos.

(Paul Singer, 1979, p. 33)



## RESUMO

A tese discutiu o processo de verticalização urbana como um fenômeno social, o qual, muito mais do que povoar a cidade com arranha-céus, revela muito dos processos de produção e apropriação do território. Foi a partir desse viés que se discutiu o fenômeno de verticalização da cidade de Joinville, um dos grandes polos econômicos do Sul do Brasil, se comparado com outras cidades de porte médio com escala similar. Em verdade, se discutiu a materialidade possível de ser produzida a partir de um projeto urbano que nem sempre se encontrava fundado nas diretrizes do planejamento urbano canônico. Para tanto, a pesquisa se fundou na noção de totalidade para a compreensão da complexidade das relações socioespaciais que revestem o tema. Associada a essa noção, se incorporou a discussão dos mecanismos de produção do centro e do não-centro, no sentido de apreender os processos que contingenciaram a verticalização de Joinville e que definiram seu caráter. Nesse sentido, o teste da hipótese central relativo ao caráter da verticalização de Joinville não pode deixar de considerar aspectos da política habitacional, pois, ela mantém um vínculo direto com as condições que se estabelecem para o acesso da população às diferentes posições do território urbano. Da análise da materialidade do processo resultou o questionamento de que se, para o caso de Joinville, o que se discute é o fenômeno de verticalização ou de adensamento do território urbano. A tese concluiu que o caráter do que se poderia chamar de verticalização de Joinville, tem relação direta com as condições de produção e apropriação do território definidas pelas especificidades do processo produtivo local, baseado na industrialização, no qual o componente trabalho teve uma importância capital. De outra parte, a tese também concluiu que o maior componente da verticalização de Joinville, são os prédios com até quatro pisos e não os arranha-céus. Grande parte desses pequenos prédios foi viabilizada através do Programa Minha, Minha Vida, um dos itens da política de financeirização da economia, cujo modelo tem avançado mundialmente. O carro-chefe desse movimento tem sido a expansão do consumo baseado no endividamento das populações, como se vê no estudo correlato realizado em Portugal, na cidade de Lisboa.

**Palavras-chave:** Verticalização urbana. Urbanização capitalista. Joinville - SC



## ABSTRACT

The thesis discussed the process of urban verticalization as a social phenomenon, which, much more than populating the city with skyscrapers, reveals much of the production processes and appropriation of territory. It was from this bias that was discussed verticalization phenomenon of the city of Joinville, one of the major economic centers in southern Brazil, compared with other medium-sized cities with similar scale. In fact, it was discussed the possible materiality being produced from an urban design that are not always based on the guidelines of canonical urban planning. Therefore, the research was based on the entire sense for understanding the complexity of socio-spatial relations that involve the subject. Associated with this idea, the production mechanisms of the central and non-central area discussion was joined, in order to grasp the processes that have leaded the verticalization of Joinville and defined its their character. For that reason, the test of the central hypothesis for the character of Joinville's verticalization can not ignore the aspects of housing policy, because it maintains a direct link with the conditions that are established for the population's access to different positions of the urban territory. From the analysis of the process materiality, resulted the questioning that, in the case of Joinville, what is discussed is actually the verticalization phenomenon or densification of urban territory. The thesis concludes that character of what could be called the vertical integration of Joinville, is directly related to the production conditions and territory appropriation defined by the specific local production process, based on industrialization, in which the work component had a major importance. On the other hand, the thesis also concluded that the largest component of the Joinville's vertical integration, are the buildings up to four floors and not the skyscrapers. Many of these small buildings have been enabled by the 'Minha Casa, Minha Vida' Program, one of the items of policy financing policy of the economy, whose model has advanced worldwide. The flagship of this movement has been the expansion of consumption based on the indebtedness of the population.

**Keywords:** Urban verticalization. Capitalist urbanization. Joinville - SC.



## LISTA DE FIGURAS

<b>Figura 1:</b> Visão sinótica dimensão socioespacial formulada por Milton Santos .....	36
<b>Figura 2-</b> Edifício Manchester superou as palmeiras da Alameda Brüstlein como ícone de verticalidade local, enquanto o edifício Boneville emerge ao fundo, 1973 .....	49
<b>Figura 3:</b> Demonstrativo da densidade urbana de um grupo internacional de cidades para 1990 .....	79
<b>Figura 4:</b> Demonstrativo do licenciamento de elevadores por ano (1920-1970), na cidade de São Paulo .....	102
<b>Figura 5:</b> Demonstrativo da evolução do número de lançamentos de edifícios Município de São Paulo, 1976-1988 .....	103
<b>Figura 6:</b> Demonstrativo da verticalização da cidade de Ponta Grossa-PR, segundo o lugar de realização dos empreendimentos.....	109
<b>Figura 7:</b> Esquema geral da intervenção entre os aspectos básicos do estudo de Giménez (2007).....	112
<b>Figura 8:</b> Demonstrativo dos projetos aprovados na cidade de Maringá - 1960-2006 .....	113
<b>Figura 9:</b> Demonstrativo da evolução dos edifícios com 4 ou mais pavimentos, Londrina - 1950-2000 .....	118
<b>Figura 10:</b> Demonstrativo do número de unidades habitacionais financiadas pelo SFH, 1964-2005 .....	123
<b>Figura 11:</b> Indicativo do volume de operações da COS-BNH e dos demais programas do SFH .....	124
<b>Figura 12:</b> Indicativo da distribuição do déficit habitacional por faixa de rendimento, Brasil, 2005 .....	132
<b>Figura 13:</b> Localização da área de estudo .....	141
<b>Figura 14:</b> Município de Joinville, relevo, hidrografia e vegetação. 142	
<b>Figura 15:</b> Fotografia da área central de Joinville inundada por efeito da ação da maré de sizígia.....	143
<b>Figura 16:</b> Morfologia o sítio urbano da cidade de Joinville .....	144
<b>Figura 17:</b> Vista panorâmica da cidade de Joinville a partir do Morro da Boa Vista, emoldurada pela Serra do Mar à Oeste.....	144
<b>Figura 18:</b> Área indicada para a instalação da Colônia Dona Francisca em digitalização do “Mapa da Medição e delimitação das 25 léguas quadradas de terras concedidas em complemento ao dote A Sereníssima Princesa de Joinville AS. D. Francisca”, elaborado por Jerônimo Francisco Coelho - 1846. ....	147

<b>Figura 19:</b> Localização planejada para a instalação da cidade de Joinville(Adaptação da primeira planta de Joinville elaborada por Colonization Verein v. Hamburg, 1861).....	149
<b>Figura 20:</b> Evolução da população de Joinville, 1851-2016 .....	155
<b>Figura 21:</b> Comparativo da distribuição espacial da predominância da renda familiar em Joinville, 1972 e 1985.....	160
<b>Figura 22:</b> Representação da tipologia de ocupação do espaço rural alemão conhecida como <i>streusiedlung</i> e similar ao ocorrido nas áreas de colonização germânica em Joinville .....	163
<b>Figura 23:</b> Reprodução fotográfica do Mapa da Colônia Dona Francisca - 1868, elaborado por <i>Colonisations-Verein. 1849 in Hamburg</i> , onde se pode observar a estrutura fundiária da área central da Colônia Dona Francisca e as vias estruturantes. ....	164
<b>Figura 24:</b> Evolução da mancha urbanizada de Joinville no período de 1860 a 2011 .....	165
<b>Figura 25:</b> Reprodução fotográfica da Planta de zoneamento do Plano Básico de Urbanismo - PBU/65 .....	172
<b>Figura 26:</b> Reprodução fotográfica da planta de zoneamento vinculada ao Plano Diretor de Joinville – 1973 (Lei nº 1.262/73).....	180
<b>Figura 27:</b> Zoneamento de uso do solo segundo as disposições da Lei nº 1.410/75 .....	186
<b>Figura 28:</b> Estrutura urbana de Joinville - 1996 .....	191
<b>Figura 29:</b> Evolução do sistema integrado de transporte coletivo urbano de Joinville .....	192
<b>Figura 30:</b> Distribuição do limite construtivo para prédios, segundo a Lei Complementar nº 312/2010 .....	197
<b>Figura 31:</b> Reprodução parcial do Mapa de Uso e Ocupação do Solo do projeto de lei de ordenamento territorial .....	208
<b>Figura 32:</b> Representação parcial das centralidades do Plano de Mobilidade Sustentável de Joinville e sua referência com a Área Urbana de Adensamento Prioritário - AUAP .....	214
<b>Figura 33:</b> Diferencial de potencial construtivo entre a Lei de Uso do Solo vigente (Lei nº 312/2010) e a nova lei em discussão no Legislativo Municipal (LOT - Lei de Ordenamento Territorial) .....	215
<b>Figura 34:</b> Evolução dos empreendimentos com 3 ou mais pisos construídos e a construir em Joinville, 1970-2020.....	222
<b>Figura 35:</b> Construção do Edifício Manchester, com 13 pisos. Situação em 1968 e concluído em 1970 .....	223
<b>Figura 36:</b> Distribuição territorial dos lotes edificadas com prédios com três ou mais pisos. ....	226



<b>Figura 37:</b> Distribuição do fenômeno da verticalização em relação à área central principal, à zona residencial unifamiliar exclusiva e aos condomínios de alta renda, na cidade de Joinville - SC. ....	228
<b>Figura 38:</b> <i>Cluster</i> de valores dos imóveis de Joinville .....	229
<b>Figura 39:</b> Distribuição dos prédios com três e quatro pisos, segundo os bairros e as análises de Pareto .....	234
<b>Figura 40:</b> Distribuição dos edifícios construídos/financiados pelo programa MCMV, segundo os bairros .....	235
<b>Figura 41:</b> Distribuição dos prédios com cinco a dez pisos, segundo os bairros e a análise de Pareto .....	237
<b>Figura 42:</b> Distribuição espacial dos prédios com gabarito de onze a dezenove pisos e de vinte a mais pisos, segundo os bairros e a análise de Pareto .....	238
<b>Figura 43:</b> Relação espacial entre a mancha urbanizada de 1938, Zona de Uso Estritamente Residencial – Densidade Demográfica Baixa - Z1 e a verticalização de Joinville - SC. ....	241
<b>Figura 44:</b> Relação edifícios x centralidade. (a) Relação entre os edifícios de 3 a 10 pavimentos e as áreas de centralidade; (b) Relação entre os edifícios de 11 a mais de 20 pavimentos e as áreas de centralidade. ....	242
<b>Figura 45:</b> Detalhe da distribuição da amostra de profissionais com renda compatível com a inserção nas camadas sociais de alta renda e sua relação com os edifícios com mais de três pavimentos, em bege, com a área central tradicional, em azul claro; com a Zona residencial Unifamiliar Exclusiva - Z1, em lilás; e com os condomínios residenciais horizontais, em amarelo. ....	244
<b>Figura 46:</b> Distribuição espacial das classes de volume construído e do número de torres dos edifícios com 3 ou mais pisos, segundo análise de Pareto .....	248
<b>Figura 47:</b> Exemplos de torres de 3 e 4 pisos construídos nos bairros populares de Joinville .....	248
<b>Figura 48:</b> Gráfico demonstrativo do número de lotes produzidos em loteamentos - 1949/1996 .....	250
<b>Figura 49:</b> Distribuição dos empreendimentos de casas geminadas, 2016 .....	262
<b>Figura 50:</b> Gráfico comparativo da dinâmica de verticalização, Joinville, Londrina, Maringá e São Paulo .....	283



## LISTA DE QUADROS

<b>Quadro 1:</b> Categorias analíticas utilizadas no exame ontológico do ser social .....	27
<b>Quadro 2:</b> Teorias da Cidade – Escolas de Sociologia urbana .....	30
<b>Quadro 3:</b> Síntese da Representação Material das Categorias Analíticas Utilizadas para a Compreensão da Totalidade .....	47
<b>Quadro 4</b> - Conjunto das 10 cidades brasileiras mais e menos dispersas para o ano 2000 .....	82
<b>Quadro 5</b> - Posição no ranking das dimensões utilizadas para o cálculo do indicador de dispersão urbana das três cidades com indicadores de maior dispersão urbana e com a cidade objeto de comparação com Joinville .....	83
<b>Quadro 6</b> - Edifícios e unidades construídas em Santa Cruz do Sul, 1970-2010 .....	115
<b>Quadro 7</b> - Cidade de Londrina - Total de edifícios com 4 ou mais pavimentos, 1950-2000 .....	117
<b>Quadro 8</b> - Distribuição da população - 1940/2010, Joinville .....	156
<b>Quadro 9</b> - Comparativo das taxas anuais de crescimento demográfico Joinville, Santa Catarina e Brasil - 1940/1991 .....	157
<b>Quadro 10</b> – Distribuição relativa das famílias por faixa de renda (Salários Mínimos), 1962, 1972 ,1980 e 2010, Joinville.....	158
<b>Quadro 11</b> - Quadro de Índices Urbanísticos para a Implantação de Edifícios, conforme disposto na Lei nº 795/66 .....	170
<b>Quadro 12</b> - Quadro de Índices Urbanísticos para a Implantação de Edifícios, conforme disposto na Lei nº 1.262/73.....	181
<b>Quadro 13</b> - Quadro de Índices Urbanísticos para a Implantação de edifícios, conforme disposto na Lei nº 1.410/75 .....	186
<b>Quadro 14</b> - Demonstrativo do potencial construtivo para edifícios previsto na Lei Complementar nº 312/2010.....	196
<b>Quadro 15</b> - Coeficiente de aproveitamento do lote – Projeto da LOT .....	209
<b>Quadro 16</b> - Gabarito máximo admitido nas zonas de uso – Projeto da LOT .....	210
<b>Quadro 17</b> - Joinville: Distribuição temporal estratificada dos edifícios com 3 ou mais pisos segundo as classes de gabarito construído. ....	222
<b>Quadro 18</b> - Características mercadológicas dos <i>clusters</i> de análise do mercado imobiliário de Joinville.....	230
<b>Quadro 19</b> - Distribuição estratificada dos edifícios com mais de três pisos, segundo classes de pisos e os bairros de Joinville .....	232
<b>Quadro 20:</b> Composição interna da classe de edifícios de 5 a 10 pisos .....	237

<b>Quadro 21:</b> Distribuição espacial do volume construído dos edifícios com 3 ou mais pisos, segundo a análise de Pareto.....	247
<b>Quadro 22:</b> Evolução quinzenal da área útil média dos apartamentos .....	264
<b>Quadro 23:</b> Amostra dos 10 profissionais projetistas com maior número de projetos de edifícios com três ou mais pisos executados.....	270
<b>Quadro 24:</b> Amostra dos 10 profissionais projetistas com maior volume de construção de edifícios com três ou mais pisos executados.....	271
<b>Quadro 25:</b> Empresas não naturais de Joinville, segundo a origem, o número de empreendimentos e o volume construído.....	272
<b>Quadro 26 -</b> Número de empresas não naturais de Joinville, segundo faixas de área construída e número de empreendimentos realizados	274
<b>Quadro 27 –</b> Número de empresas naturais de Joinville, segundo faixas de área construída e número de empreendimentos realizados .....	274
<b>Quadro 28 -</b> Grupo de Empresas como volume construído superior a 100 mil metros quadrados .....	275
<b>Quadro 29 -</b> Grupo das 10 empresas com maior número de empreendimentos realizados e volume construído.....	276
<b>Quadro 30 -</b> Grupo de Empresas como volume construído entre 50 a 100 mil metros quadrados .....	277

## **LISTA DE SIGLAS E ABREVIÇÕES**

ACIJ – Associação Empresarial de Joinville  
ABECIP – Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário  
AECOPS – Associação de Empresários de Construção, Obras Públicas e Serviços  
AML – Área Metropolitana de Lisboa  
ANEOP – Associação Nacional de Empreiteiros de Obras Públicas  
AUAP – Área Urbana de Adensamento Prioritário  
BNDES – Banco nacional de Desenvolvimento Econômico e Social  
BNH – Banco Nacional de Habitação  
BP – British Petroleum  
CAPES – Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior  
CAL – Coeficiente de Aproveitamento do Lote  
CBD – Central Business District  
CCI – Cédula de Crédito Imobiliário  
CEF – Caixa Econômica Federal  
CES – Coeficiente de Variação Salarial  
CMN – Conselho Monetário Nacional  
COHAB – LD – Companhia Habitacional de Londrina  
COS - Carteira de Operações Sociais  
CRI – Certificados de Recebíveis Imobiliários  
EPUL – Empresa Pública de Lisboa  
EUA – Estados Unidos da América  
FAS – Fundo de Apoio ao Desenvolvimento Social  
FCVS – Fundo de Compensação das Variações Salariais  
FGTS – Fundo de Garantia por Tempo de Serviço  
FGV – Fundação Getúlio Vargas  
FNHIS – Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social  
FV – Faixa Viária  
IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística  
ICESA – Indústria de Construção e Empreendimentos S.A.  
ICS/UL – Instituto de Ciências Sociais da Universidade de Lisboa  
IPI – Imposto sobre Produtos Industrializados  
IPO – Initial Public Offering  
IPPUJ – Fundação Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano Sustentável de Joinville  
KML – Keihole Markup Language  
LCI – Letras de Crédito Imobiliário  
LFI – Letras de Financiamento imobiliário

LIG – Letras Imobiliárias Garantidas  
LOT – Lei de Ordenamento Territorial  
MCMV – Minha Casa, Minha Vida  
MP – Medida Provisória  
OGU – Orçamento Geral da União  
PAC – Programa de Aceleração do Crescimento  
PGUEL – Plano geral de Urbanização e Expansão de Lisboa  
PIB – Produto Interno Bruto  
PLANHAB – Plano Nacional de Habitação  
PLANMOB – Plano Municipal de Mobilidade  
PLHIS – Plano Local de Habitação de Interesse Social  
PNHR – Programa Nacional de Habitação Rural  
PNHU – Programa Nacional de Habitação Urbana  
PROER – Programa de Recuperação do Sistema Financeiro Nacional  
PSH – Programa de Subsídio da Habitação de Interesse Social  
SECOVI – SP – Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de São Paulo  
SBPE – Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo  
SFH – Sistema Financeiro da Habitação  
SFI – Sistema Financeiro Imobiliário  
SINDUSCON/Joinville – Sindicato das indústrias da Construção Civil de Joinville  
SME – Sistema Monetário Europeu  
SNHIS – Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social  
SPE – Sociedade de Propósito Específico  
TAP – Transportes Aéreos Portugueses  
TR – Taxa de Referência

## SUMÁRIO

INTRODUÇÃO .....	1
1. A PRODUÇÃO DO ESPAÇO GEOGRÁFICO: APROPRIAÇÃO E USO DO TERRITÓRIO EM QUATRO DIMENSÕES ANALÍTICAS .25	
1.1 A crise das teorias como primeira dimensão analítica do ambiente de discussão do processo de verticalização de Joinville 26	
1.2 A segunda dimensão: entender o espaço como dimensão abstrata que dirige a produção e a apropriação do lugar.....	32
1.3 Dimensão teórica da cidade e do processo de urbanização capitalista.....	48
1.4 A dimensão do espaço intraurbano e do planejamento como guia para construção da cidade no contexto de crise do pensamento social e urbano.....	54
1.5 A título de fecho: Algumas considerações importantes.....	65
2. O IMAGINÁRIO DA CIDADE Densa E DA CIDADE EXTENSIVA: A VERTICALIZAÇÃO E A HABITAÇÃO NAS ESQUINAS DO LABIRINTO.....	69
2.1 Visões sobre a eficientização do território urbano.....	71
2.2 As condições econômicas para a verticalização urbana: uma das determinações nas especificidades do lugar na apropriação e uso do território .....	84
2.3. Urbanização e verticalização urbana no Brasil: a questão habitacional retomada.....	92
2.4 As condições do financiamento habitacional no Brasil: do SFH – Sistema Financeiro da Habitação ao MCMV - Minha Casa Minha Vida.....	121
2.5 Conclusão .....	136
3 ACIDADE COMO PODE SER: AS BASES DO PROCESSO TARDIO DE VERTICALIZAÇÃO DE JOINVILLE .....	141
3.1 O sítio e os condicionantes da urbanização .....	141
3.2 A Colônia Dona Francisca: as forças da verticalidade como motor do primeiro estágio do processo de formação territorial de Joinville .....	145

3.3 Do processo colonial rumo à industrialização: as horizontalidades ganham força na formação da sociedade e da cidade .....	151
3.4 A Dinâmica Demográfica.....	155
3.5 A (Re)produção da cidade de Joinville: Os marcos regulatórios do projeto urbano como condição para a verticalização.....	162
3.5.1 O PBU/65: Uma visão além do alcance ou excesso de otimismo?.....	167
3.5.2 O PLADSTU/72: A circulação na base da organização do território da cidade de Joinville .....	175
3.5.3 O PEU/87: A cristalização da dinâmica autônoma da predominância .....	188
3.5.4 O Século XXI: O plano diretor participativo, e o futuro da verticalização em Joinville .....	199
3.6 Conclusão .....	217
<b>4 A REALIDADE MATERIAL DA PRODUÇÃO VERTICAL NO CASO DO TERRITÓRIO DA CIDADE DE JOINVILLE .....</b>	<b>221</b>
4.1 A territorialidade da produção vertical tardia.....	221
4.2 Os loteamentos e a autoconstrução na gênese do caráter tardio da verticalização em Joinville - SC .....	249
4.3 As características do mercado imobiliário em Joinville .....	255
4.4 Quem fez e quem está fazendo a verticalização urbana em Joinville – SC: o papel dos agentes .....	267
4.5 Conclusão.....	280
<b>5 CONCLUSÃO .....</b>	<b>287</b>
<b>REFERÊNCIAS.....</b>	<b>295</b>
<b>ANEXO A –Dispersão Urbana das Cidades Brasileiras .....</b>	<b>315</b>
<b>ANEXO B - Características do programa Minha Casa, Minha Vida.....</b>	<b>317</b>
<b>ANEXO C - Taxas Percentuais de Inflação no Brasil .....</b>	<b>319</b>
<b>ANEXO D - Status da regulamentação dos instrumentos do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável de Joinville .....</b>	<b>321</b>



## INTRODUÇÃO

O processo de urbanização, em especial segundo os ditames do modo de produção capitalista, avança em velocidade impressionante em escala mundial. Os países periféricos e em desenvolvimento têm sido o mercado mais procurado para a inversão dos excedentes do sistema capitalista de produção. Não há, portanto, como discutir a materialidade da verticalização sem considerar aspectos da produção capitalista das cidades e do processo de urbanização, bem como o fato de que ela se verifica, enquanto fenômeno geográfico, como um fenômeno territorialmente seletivo.

No Brasil, a urbanização em escala ampliada é um fato relativamente recente, se se considerar que ela teve início no final do século XIX, com a proclamação da República, e ganhou força, particularmente, a partir da terceira década do século XX, com o avanço da industrialização. A urbanização brasileira também se apresenta como um contexto que envolve mudanças na configuração das cidades, nos padrões de consumo e de relacionamentos sociais, com características locais, mas fortemente ligadas ao fenômeno urbano que se desenrola em escala global e alcançou uma nova dinâmica com a consolidação do período técnico-científico e informacional, a partir dos anos 1970 e 1980.

Os efeitos espaciais das ações modernizadoras que se desenvolvem ao nível dos lugares, quer sejam em termos de coordenação ou comando, ou sejam em termos de recepção das ordens ou diretrizes em ação, refletem as novas condições da divisão internacional do trabalho. Assim, lugares como as metrópoles e cidades médias, até mesmo pequenos centros urbanos, que dispuserem de modernas infraestruturas precisas e especializadas, podem responder mais rapidamente às demandas globalizadas e se tornarem lugares mundiais.

Autores tais como Schnore (1976), Harvey (1980, 2005, 2011, 2014), Lojkin (1981), Rezende (1982), Lefebvre (1991a, 1991b, 1999), Santos (1979, 1985, 1990, 1993, 1996), Souza (1994 e 2008), Somekh, (1997), Villaça (2001, 2002 e 2005), Souza (2002), Sánchez (2010), Beltrão Sposito (1993 e 2011), Maricato (2011, 2012), Freitag (2012), entre outros, os quais se ocupam do estudo da sociedade e do fenômeno da urbanização, são unânimes em afirmar que os investimentos públicos e privados produzem lugares com diferentes graus de concentração de equipamentos urbanos e sociais, assim como de atividades econômicas.

Essa distribuição desigual gera efeitos de centralidades que se articulam em diferentes níveis hierárquicos, dentro e entre as cidades, que filtram o acesso de determinadas camadas da sociedade. Assim, ter direito a um lugar na cidade capitalista, passa necessariamente pela possibilidade de se pagar o preço da terra definido em razão de aspectos subjetivos -*status* e tradição cultural - ou ainda, por critérios extremamente objetivos, como a infraestrutura urbana e social disponível.

Por isso o fenômeno espacial da urbanização capitalista resulta em diferentes graus de diferenciação social e espacial, entendido por muitos como segregação - que aqui será tratado como diferenciação socioespacial - por englobar aspectos relativos à sociedade e à materialidade espacializada.

O tema verticalização urbana faz parte da pauta dos estudos acadêmicos no Brasil desde a década de 1990. Duas obras marcam a arrancada da pesquisa sobre o tema: *A Identidade da metrópole*, produzido por Maria Adélia Aparecida de Souza (1994) e *A cidade vertical e o urbanismo modernizador*, desenvolvido por Nadia Somekh (1997). Ambas as pesquisadoras trataram de um aspecto particular do processo de uso do território e de um lugar específico, a cidade de São Paulo, sede de uma metrópole corporativa irradiadora de inovações técnicas, sociais e culturais, cuja influência se manifesta por todo o Brasil.

A verticalização das cidades é um aspecto material do processo de uso do território, que se instala quando as condições de restrição de acesso ao solo edificável impõe-se frente à necessidade de crescimento da mancha urbana, de um lado, e, de outro lado, frente à necessidade de inversão dos excedentes de capital produzidos pelo processo de urbanização e de produção em geral, como destaca David Harvey (2014). Além desse aspecto à verticalização das cidades também se associa signos de segurança, de poder, *status*, além da noção de otimização de infraestruturas.

Inicialmente manifestado nas áreas metropolitanas, o processo de verticalização alcança importantes pontos da rede urbana brasileira, desde as metrópoles até as cidades de porte médio. Esse movimento que Santos (1993, pp. 89-93) chama de desmetropolização, indica um deslocamento dos interesses das diferentes formas de capital para núcleos urbanos classificados como capitais regionais e centros sub-regionais (IBGE, 1987, 2008; HARVEY, 2014).

A cidade de Joinville e sua área de influência, localizada no litoral Norte do estado de Santa Catarina, está no caminho desse

processo de movimentação do capital, o qual gera novas configurações urbanas e promove mudanças no *status* funcional de diversos setores da cidade. Para firmar o contexto em que se dá a discussão do tema da tese, importa destacar que o município desempenha importante papel no contexto urbano-industrial do sul do país, com sua base econômica concentrada no setor industrial metal-mecânico, mas com importante participação nos demais setores industriais, como químico e plástico, bens de consumo permanentes (linha branca) e têxtil, além do terciário (comércio e serviços).

Com uma população de mais de 550 mil habitantes, uma base produtiva diversificada, mão-de-obra especializada e localização geográfica estratégica, no âmbito da infraestrutura de circulação do extremo sul do Brasil<sup>1</sup>, a área de influência de Joinville vem sendo procurada com grande intensidade para investimentos produtivos no ramo de novas tecnologias e do setor automotivo. As condições de equipamento do espaço colocam a cidade de Joinville no circuito de circulação do capital mundial, e, por sua posição hierárquica no contexto da rede urbana do sul do Brasil, pode-se dizer que se está a falar de “um lugar mundial” (SOUZA, 2008, p. 38), aberto às funcionalizações demandadas pelo processo da globalização.

O relacionamento de Joinville com o mundo exterior não é algo recente. Surgida a partir de um empreendimento colonizador de origem alemã e de base agrícola, em 1851, atravessou quatro fases distintas no processo de desenvolvimento econômico. A primeira, caracterizada por Mamigonian (1965) e Rocha (1997), pelo processo colônia-venda, logo nos primórdios da formação da colônia; a segunda foi marcada pela economia ervateira, a qual durou pouco mais de uma década, ao final do século 19 e início do século 20, mas que foi responsável pelo primeiro grande período de acumulação de capital urbano, e estabeleceu as bases da economia industrial; a terceira fase teve na atividade madeireira sua maior expressão, desde o fim do ciclo do mate até quase a metade do século 20; e a quarta fase compreende a economia industrial que assumiu a liderança do movimento econômico local, a partir da Segunda Guerra Mundial.

No presente, poder-se-ia dizer que Joinville vive uma quinta fase, iniciada em meados da década de 1990. Estimulada e condicionada pelos movimentos da economia mundial, a base econômica industrial

---

<sup>1</sup>Situada a apenas 120 km da cidade de Curitiba - PR, que juntamente com a cidade de Porto Alegre - RS, polarizam a rede urbana do Sul do Brasil, sob o comando de São Paulo - SP, a metrópole nacional..

começou a manifestar os sinais da crise produtiva industrial, reflexo de uma crise mundial. Para fazer frente à crise da produção industrial, a Administração Municipal passou a estimular o setor terciário que em pouco tempo manifestou o seu potencial, com repercussões no processo de uso e apropriação do território urbano de Joinville e, em especial, na verticalização.

Por conta do crescimento da atividade industrial, a cidade de Joinville assistiu, segundo Santana (1998, p. 26), a um intenso desenvolvimento demográfico a partir dos anos 1960 quando cresceu a taxas superiores a 6% ao ano por pelo menos duas décadas. Após um pico demográfico das décadas de 1960 a 1970, houve uma acomodação em taxas decrescentes com tendência à estabilização. No entanto, mesmo avançando a taxas anuais abaixo de 3% ao ano, em média, a partir da década de 1980, a população local mais do que dobrou, de modo que o último censo demográfico, realizado em 2010, registrou mais de 540 mil residentes na cidade de Joinville. Tal contingente populacional torna Joinville a maior cidade do estado de Santa Catarina, condição alcançada desde a década de 1980.

A retomada das taxas mais baixas de crescimento demográfico, coincidiu com a chamada década perdida dos anos 1980's, assim como com o período de estabilidade econômica do Brasil, iniciado em 1994, com a implantação do Plano Real. Em nível mundial, coincidiu com o período de mudanças nos processos produtivos com a ascensão dos sistemas de informação e de comunicação, técnicas que dão suporte ao que Milton Santos chama de período técnico-informacional. A automação dos processos produtivos e o novo arranjo da divisão internacional do trabalho implicaram no fechamento permanente de postos de trabalho (desemprego estrutural) e na migração das atividades produtivas para sítios mais lucrativos.

Sobre a movimentação de capitais em discussão, dois aspectos chamam a atenção. O primeiro deles é o fato que desde os primeiros anos decorrentes de sua fundação- Colônia Dona Francisca - em meados do século XIX, Joinville já manifestava uma vocação para se relacionar com importantes centros econômicos do Brasil, da América do Sul e até mesmo da Europa, em especial com a Alemanha. Neste último caso, vem a origem do capital que resultou no empreendimento colonizador.

Encontram-se registros desses relacionamento sem todos os ciclos econômicos vivenciados pela cidade, desde o sistema colônia-venda, o silvo-exportador da erva-mate e da madeira e o industrial em suas diferentes fases. A historiografia econômica de Joinville registra que ao longo do seu processo de produção e acumulação de capital, diversos

agentes produtores da cidade ocuparam posição de destaque econômico nacional e, até mesmo, Latino-Americano.

De outra parte, e muito recentemente- primeira década do século XXI -, a imprensa e a publicidade imobiliária local registraram um sensível aumento das atividades do setor da construção civil, fato que contou inclusive com a participação de construtoras de edifícios de apartamentos e comerciais que se destacam em outros centros urbanos e, inclusive, nacionalmente. Essa nova condição do mercado imobiliário local representa uma importante mudança no circuito econômico da cidade que teve o crescimento do mercado imobiliário marcado pela hegemonia das empresas de loteamento(SANTANA, 1998).

Contudo, o que chama a atenção não é o fato do crescimento da construção vertical da cidade em si, um tema de estudo que se espalha pelo tecido urbano brasileiro. O que causa estranheza é o fato de uma cidade com o destaque econômico, que coloca Joinville como o terceiro polo industrial do Sul do Brasil, somente atrás de Curitiba e Porto Alegre, vivencie um movimento de verticalização tímido e muito recente, se comparado com o que ocorreu em outras cidades de seu porte, na região sul brasileira.

Nesse contexto está o *leitmotiv* da discussão de um tema ainda recorrente na academia brasileira. Em primeiro lugar, destaca-se o caráter tímido e muito recente do fenômeno em uma cidade considerada “rica”, porém, quando se observa com maior acuracidade, nota-se que ela também revela o seu lado “pobre”, uma espécie de desenvolvimento desigual e combinado<sup>2</sup>. De outra parte, chama a atenção o aspecto morfológico do processo de verticalização, pois, quando se fala em verticalização, pensa-se em primeiro plano nos arranha-céus, nas grandes estruturas, com vinte pavimentos ou mais, que pontuam a paisagem urbana às vezes de forma icônica. Entretanto não é bem o que se verifica em Joinville. Pois o predomínio de edifícios com 3 e 4 pavimentos levanta a discussão se o que está em causa é o processo de verticalização mesmo, ou se se trata de adensamento territorial urbano que rompe o paradigma da cidade extensiva até então vigente.

Desse modo, não há como cogitar em conduzir a análise da dinâmica do processo de uso e apropriação do território urbano de Joinville, sem compreender as articulações dos agentes representantes do capital fundiário, imobiliário e financeiro, dos proprietários urbanos,

---

<sup>2</sup>A formulação final da Lei do Desenvolvimento Desigual e Combinado, foi formulada por León Trotsky, ao abordar a História da revolução Russa. No Brasil ela teve grande repercussão nos meios acadêmicos nos anos 1960 e 1970, reverberada nos escritos de Florestan Fernandes, Ignácio Rangel e Francisco de Oliveira, entre outros.

e do Estado<sup>3</sup>. Também não há como se deixar de considerar a ação do grupo social formado por aqueles que, por sua condição econômica lhes é negado o direito de participar da obra de construção da cidade, embora contribuam com a sua parcela de ação para a expressão espacial da cidade e, em certa medida, condicionam as ações de investimento privado e de planejamento urbano e regional, este último, via de regra, sob o comando da iniciativa governamental, muito frequentemente guiado pela mão invisível do mercado.

Nesse sentido, recorreu-se ao ferramental analítico da geografia e da economia política para dar suporte ao debate acerca da relação da verticalização ou do adensamento urbano, que se configura nas ações de produção e uso do território urbanizado de Joinville. Aqui cabe analisar o passado, o presente e o futuro da cidade no que diz respeito às condições que limitam ou incentivam a construção vertical de edifícios.

A análise da temática também levou em conta o aspecto da escala do fenômeno da urbanização e, vinculado a este processo, a verticalização dos centros urbanos. Essa análise, ainda que não exaustiva, estende-se às cidades médias de mesmo porte econômico e de peso na rede urbana brasileira, conduzida à luz do marco lógico que subsidia o processo de urbanização em escala ampliada.

Uma vez que o recorte espacial da pesquisa já está definido a priori, resta informar que seu recorte temporal abrange o período que vai do início da década de 1970 até o ano de 2015. Esta “janela temporal” se justifica porque é nele que ocorreram eventos marcantes, ao menos sob o ponto de vista morfológico, do processo de verticalização da cidade de Joinville, quais sejam: a) a construção de prédios com mais de 10 pavimentos, b) a construção de edifícios de alto padrão com um apartamento por andar e c) a construção de prédios com mais de vinte pavimentos. Para além do aspecto morfológico dos edifícios, eles estão vinculados às mudanças nos mecanismos de formação do valor e da renda da terra que atuam no processo de (re)produção do espaço urbano e que têm forte implicação nas formas de como ocorre a apropriação e o uso do território da cidade.

Definidos os recortes espaciais e temporais, cabe tratar dos objetivos da pesquisa, cuja problematização já foi adiantada. A pesquisa

---

<sup>3</sup>A noção é aqui aplicada segundo a visão do Estado Contemporâneo que se pauta em um conjunto complexo de ações que derivam das “...relações que se criaram entre o Estado e o complexo social...” e que repercutem sobre a “...racionalidade interna do sistema político”, no embate entre as “...formas de Estado de direito [tradicional tutela das liberdades burguesas: pessoal, política e econômica] com os conteúdos do Estado social [direitos de participação no poder político e na distribuição da riqueza social produzida]” (BOBBIO, 1998, pp. 401-409).

teve como fulcro a **análise do processo de verticalização da cidade de Joinville, a partir da ação dos diferentes agentes urbanos participantes do processo de produção e uso do território da cidade**, no sentido de: a) compreender a sua expressão socioespacial; b) discutir como o planejamento urbano tratou a questão; e c) explicar o que determinou as características do fenômeno local.

Visto o fenômeno da verticalização urbana como um aspecto mais geral da construção da cidade, a análise foi conduzida a partir de quatro outros aspectos que, analisados em específico, contribuem para explicar o caráter do processo ocorrido em Joinville.

O primeiro aspecto diz respeito à ação dos agentes envolvidos na produção, uso e apropriação da cidade, tais como, os proprietários urbanos, o promotor/incorporador, o construtor, o Estado e o sistema financeiro, todos envolvidos no processo de produção e uso do território urbano de Joinville em um quadro de produção capitalista da sociedade e do espaço. Assim, com base nas discussões de Corrêa (1989) e Beltrão Sposito (1993), busca-se debater as estratégias de mercado, as alianças locais e com agentes externos, bem como os confrontos que emergem dessas relações e que contribuem para a compreensão do processo de verticalização urbana de Joinville, no sentido de explicar a sua aceleração ou retardamento.

Em segundo lugar, por se tratar de um fenômeno que tem estreita ligação com o uso do território, e, por conseguinte, com um forte componente espacial, torna-se impossível explicar sobre a temática sem que se necessite recorrer à representação cartográfica com base nas informações recolhidas acerca do processo de verticalização urbana de Joinville (empreendimentos e os agentes imobiliários). Os cartogramas produzidos subsidiam a discussão dos diferentes aspectos socioespaciais relacionados à apropriação e ao uso do território relativos à verticalização urbana da cidade de Joinville.

O terceiro, e último aspecto a ser considerado em específico, é o fato de que a verticalização urbana desenvolve-se seguindo os ditames da economia urbana capitalista à qual se vincula um quadro normativo que pode liberar ou restringir a construção de edifícios em altura. Dessa forma, não há como discutir o tema sem levar em conta a ação do planejamento urbano de Joinville em termos de enfrentamento da questão da verticalização urbana, a diferenciação socioespacial e a renda da terra. Esses três aspectos podem ser estimulados ou contidos, através de uma atuação política que se revela na lei de zoneamento de uso e ocupação do solo. Tal como ocorre no contexto do processo de urbanização brasileiro, a verticalização em Joinville se funcionaliza no

mercado da habitação, de modo que essa temática também deve ser trazida ao contexto do exame.

Frente ao conjunto de problemas colocados pela pesquisa, uma primeira resposta que se poderia fornecer para elucidar<sup>4</sup> o caráter do processo de produção vertical da cidade de Joinville, pode ser encontrada no contexto e nas condições de produção e uso do território, que refletem as novas condições de aplicação dos excedentes do processo produtivo capitalista, acompanhadas por um movimento de transformação de características de sua estrutura econômica e social. Nesse processo chama a atenção o fato de que, embora o planejamento urbano local tenha considerado e oferecido condições urbanísticas muito francas para a verticalização, as relações de produção locais condicionaram os mecanismos de produção do valor e da renda da terra. Essas relações encontraram na grande disponibilidade de áreas para a expansão urbana, aliada a uma desigual distribuição da renda, as melhores condições para o enfrentamento do crescimento demográfico e as demandas por habitação, atendidas através da produção de lotes urbanos e da autoconstrução, de forma regular ou não.

Um segundo nível de explicação permite afirmar que a verticalização ocorre com maior intensidade no entorno do centro da cidade, em razão: a) do gradiente decrescente do valor da terra; b) da acessibilidade aos principais canais de circulação; e c) do manifesto caráter simbólico das áreas contíguas ao centro histórico da cidade, associados aos locais de moradia de uma elite que constituiu a hegemonia do processo político e econômico local, uma vez que o centro principal não é mais o polo de concentração de moradias e de empregos das camadas sociais de mais alta renda.

Assim, considerando que, se existe um centro principal, ou hegemônico, pode-se inferir que existam outros espaços de centralidade e uma interconexão hierarquizada entre esses diversos núcleos que promovem a oferta de bens e serviços, e partir dos quais se estabelecem novos gradientes do valor da terra. Esses subcentros contribuem para a dispersão pela malha urbana de um processo que, ao invés de se reconhecer como de verticalização, poderia ser identificado como um processo de adensamento urbano - edifícios de 3 a 4 pavimentos - o qual representa a requalificação do processo de uso do território e, portanto,

---

<sup>4</sup>O termo é aqui aplicado no sentido proposto por Castoriadis (2002, p. 247): é impossível explicar os processos de criação das formas sociais-históricas produzidas no contexto de uma "...massa fantástica e fantásticamente complexa de coisas existentes e de condições parciais".



da apropriação da renda da terra sobre espaços já urbanizados a partir da produção de lotes e da construção de residências unifamiliares.

Frente a essas condições, cabe reforçar dois aspectos: a) que grande parte dessas residências unifamiliares foi construída em regime de autoconstrução; e b) o discurso urbanístico e a legislação urbanística de Joinville, muito embora tenham sido bastante generosos quanto à possibilidade de construção de prédios em praticamente toda a área urbana - de 1965 a 1996 -, não foram capazes de estimular *deper se* o processo de verticalização da cidade, revelando-se descolados da *práxis* do processo de produção, apropriação e uso do território urbano local. Neste processo a função habitacional tem um grande peso, de modo que ele também se reflete nas condições de verticalização da cidade de Joinville, tal como ocorre na maioria das cidades brasileiras. Desse modo a questão da verticalização de Joinville se insere no circuito da problemática da habitação, cujo marco se apresenta na possibilidade das famílias pagarem por sua localização.

Assim, em um terceiro nível de explicação para a verticalização de Joinville reside na elevação do nível de renda da população local decorrente, de um lado, de uma recente reestruturação do sistema produtivo local, em resposta às mudanças no cenário econômico nacional e mundial, e que, por sua vez, implicam alterações nas características da estrutura social e econômica local. De outra parte, há de se considerar as mudanças promovidas pelo governo federal no sistema de crédito imobiliário, principalmente com a criação do Programa Minha Casa, Minha Vida, em 2010, o qual permitiu o acesso à moradia própria de um significativo contingente de população cuja renda familiar não alcançava os níveis mínimos de entrada nos programas habitacionais usuais. A política federal de ampliação da oferta de crédito teve impactos sobre praticamente todo o sistema produtivo nacional, incluindo nisso o setor da construção civil.

As ações do Programa MCMV não se refletiram somente sobre o mercado de prédios de 3 e 4 pisos e dois apartamentos por andar-tipo, mas também sobre a predominância da oferta de imóveis com dois dormitórios. Também, em decorrência do Programa MCMV, a cidade assistiu a um incremento vertiginoso da oferta de imóveis vinculados às construções residenciais geminadas em fita, que surgiram como alternativa econômica e urbanística de se produzir uma moradia que combinasse a dimensão de um apartamento com a possibilidade de morar em uma casa.

Embora as casas geminadas não constituam o objeto central da discussão, não se pode deixar de observar que, da mesma forma que os

prédios de 3 e 4 pisos, dada a sua expressividade material e espacial, as duas tipologias operaram como uma importante opção para o encaminhamento do problema habitacional que evitou a construção de grandes conjuntos habitacionais. Pode-se-ia, nesse caso se falar de novas condições de urbanidade<sup>5</sup>?

O processo de verticalização de Joinville apresenta uma situação paradoxal, pois, se de um lado e por razões práticas, até o início da década de 1970 ele foi limitado pelo mito urbano da impossibilidade de se construir prédios altos - com mais de 10 pavimentos -, relacionado ao discurso do grupo social que comandava a industrialização - processo econômico hegemônico - e que necessitava que a massa salarial se mantivesse em níveis baixos, para viabilizar a inserção nos mercados nacional e internacional, uma vez que a verticalização demandaria em um maior poder aquisitivo da classe trabalhadora; de outro lado, por razões simbólicas, esse mesmo grupo hegemônico investiu na produção de um prédio de 12 pavimentos, no centro da cidade, para marcar “o notável progresso da cidade” - como se lê na placa na entrada do prédio, uma clara explicitação do caráter simbólico da verticalização- em cuja cobertura se instalou durante muito tempo a sede da ACIJ - Associação Comercial e Industrial de Joinville, atualmente denominada Associação Empresarial de Joinville.

Ainda que a verticalização tenha constituído um dos focos de atenção do planejamento urbano local, o seu aspecto tímido e muito recente, pode estar relacionado aos mecanismos de produção do valor e da renda da terra. Isso porque, apesar de que tanto o Estado (Prefeitura) quanto a iniciativa privada tenham realizado vultuosas inversões de capital em infraestrutura e equipamentos, no sentido de promover as bases para o crescimento econômico e/ou a produção de amenidades, a apropriação desse valor/renda encontrava outras vias de se realizar - como a produção de loteamentos e da autoconstrução, p. ex. -, que não fosse a construção de prédios comerciais e de apartamentos.

Assim, como hipótese central para a explicação das condições sob as quais se desenvolveu produção e a apropriação do território urbano e, por conseguinte, das condições determinantes da verticalização na cidade de Joinville, pode ser considerado que se trata de uma **resposta a um processo dialético, no qual a produção do espaço geográfico e o uso do território resultam dos movimentos de**

---

<sup>5</sup>O termo é utilizado no sentido apontado por Netto (2013), “...como uma trama de relações entre atores, atos e espaços...” nos quais se vivenciam aspectos de “...diversidade, as tensões de desintegração social e as propriedades materiais que asseguram um papel potencialmente integrador à urbe”.

**alteração da produção e circulação do capital, que se dá em diferentes escalas, que implicam em mudanças na configuração de uma dada estrutura social e econômica em determinadas condições históricas que condicionam a produção, apropriação e uso do território, e assim, determinam a sua configuração.**

Contudo, cabe lembrar que quem se dedica a estudar as diversas manifestações do fenômeno urbano nesta transição do século XX para o século XXI, viverá uma interessante experiência, pois como lembra Pradilla Cobos (1992), desde os anos 1980, a “crise das teorias é evidente”. Crise que afeta até mesmo aqueles que se dedicam ao que Kuhn (1998) denomina de “ciência normal”. Frente a essa condição, não custa lembrar que o ambiente da pesquisa urbana, exige a consideração da transdisciplinaridade, conforme afirma Rangel (2005 e 2012), ao considerar a adoção do paradigma da complexidade, formulado por Edgar Morin, a partir da proposição de Thomas Kuhn.

Em que pese a crise das teorias e a profusão das teorias urbanas que se encontram à disposição dos pesquisadores e dada a complexidade do tema produção do espaço geográfico e uso do território urbano, propõe-se trabalhar com o **referencial teórico metodológico** proposto por Santos (1979, 1985 e 1996). Tal referencial elege como categorias analíticas os conceitos **estrutura, processo, função e forma**, presentes no conceito de totalidade, e que fundamenta a teoria do espaço. Justifica-se a adoção desse referencial metodológico pelo fato de que através dele é possível decompor, com mais propriedade, aspectos da estrutura social e econômica o processo social de formação da cidade que promove adaptações no espaço para que ela possa cumprir a função de lugar privilegiado da produção.

A noção de escala também está presente neste estudo. Ela torna-se necessária, na medida em que o fenômeno localmente observado tem ligações com fatos que se processam em instâncias globais e repercutem de diferentes maneiras nas esferas nacional e regional. Como principais fenômenos que exigem uma leitura em uma escala ampliada, devem ser ressaltados a relação entre a industrialização e a urbanização da sociedade, as políticas de gestão do território explicitadas pela política de desenvolvimento urbano regional e local, além do aumento da consciência ambiental que se disseminou entre os diversos agentes e na sociedade em geral com velocidades distintas. Essa realidade complexa Milton Santos (1996) chama de totalidade.

Mas, como então compreender a “evolução da totalidade social espacializada”? O próprio autor citado<sup>6</sup>, em sua extensa obra, procura respostas a essa questão, cujo caminho é dado a partir do convite à discussão dialética, como sugere Corrêa (1991), de quatro categorias metodológicas apontadas por Milton Santos, as quais devem ser tomadas conjuntamente para que se possa construir “...uma base teórica e metodológica a partir da qual seja possível discutir os fenômenos espaciais em sua totalidade” (SANTOS, 1996).

Em complemento às considerações teóricas e metodológicas de Milton Santos, para encaminhar respostas à problemática da verticalização da cidade de Joinville e do seu aventado caráter tardio, foi adicionado um conjunto **de cinco dimensões analíticas pautadas por Löwen Sahr (2000)**, combinadas com as considerações teóricas e empíricas de diversos autores aqui sintetizadas:

**a) a dimensão espacial** do processo revelada pelas tendências de expansão (LÖWEN SAHR, 2000, HARVEY, 2014) a partir da articulação das atividades sociais, políticas, econômicas e culturais com o espaço geográfico e o território (SANTOS, 1979, 1996; SOUZA, 1994, 2008, 2015; TRINDADE Jr., 1996 e SOMEKH, 1997);

**b) o significado histórico moderno** - o edifício representa a modernidade com reflexos sobre a memória urbana (LÖWEN SAHR, 2000) e o desejo da classe média em possuir um espaço (PRADILLA COBOS, 1992; SOUZA, 1994, 2008, RANGEL, 2005, 2012; MENEGAT, 2006; CORRÊA, 2011; FREITAG, 2012);

**c) a dimensão social**, estudando a heterogeneidade das edificações considerando seus conteúdos social e funcional (ANDRADE, 1976; RIBEIRO, 1996; LÖWEN SAHR, 2000; AZEVEDO e ANDRADE, 2011) e detalhes técnicos de projeto, como número de andares de edifícios (SOUZA, 1994, 2008, 2015; CASARIL, 2008), estudados sob a ótica da formação sócio-espacial (SANTOS, 1979, 1996; e CASARIL, 2008);

**d) a dimensão econômica**, analisada a partir do estudo das relações que se estabelecem entre os agentes envolvidos no processo (LÖWEN SAHR, 2000), no sentido de se revelar quem são os agentes e como se dá o processo de produção/reprodução do capital imobiliário

---

<sup>6</sup>Dentre a vasta obra do autor e, sobre a questão específica, o tema é discutido nos seguintes títulos: Santos, Milton. *Espaço & Método*. São Paulo : Nobel, 1985. \_\_\_\_\_. *Por Uma Geografia Nova: Da Crítica Da Geografia A Uma Geografia Crítica*. São Paulo : Editora Hucitec, 3ª. Ed. , 1ª. Reimpressão, 1990. \_\_\_\_\_. *A Natureza Do Espaço: Técnica E Tempo. Razão e Emoção*. São Paulo : Editora Hucitec, 1996.

(CORRÊA, 1991; CASARIL, 2008, HARVEY, 2014), a disponibilidade de capital e a obtenção da renda fundiária (SOUZA, 1994, 2008; e GIMÉNEZ, 2007);

e) a **dimensão do planejamento**, estudada a partir da compreensão de como o poder público enfrenta o problema e como os agentes urbanos atuam frente às limitações da legislação urbanística e dos mecanismos de controle urbano que liberam ou restringem espaços destinados à verticalização (LE CORBUSIER, 1969; ANDRADE, 1976; LÖWEN SAHR, 2000; SOUZA, 1994, 2008 e BELTRÃO SPOSITO, 1993; MENEGAT, 2006; ASCHER, 2010; FREITAG, 2012) cuja acessibilidade interessa tanto aos proprietários fundiários, quanto aos promotores imobiliários (SOUZA, 1994; VILLAÇA, 2001 e 2005).

Assim, na condução do processo de pesquisa e análise foram pautados três movimentos: a) A pesquisa Teórica, b) A Análise histórico-geográfica e c) O estudo do processo de verticalização urbana de Joinville. Os três movimentos da investigação foram levados a efeito a partir de: a) livros do acervo próprio e alcançados em bibliotecas físicas e virtuais de universidades nacionais e estrangeiras; b) artigos científicos, dissertações, teses, e até mesmo de vídeos nos quais cientistas e pesquisadores manifestaram suas posições, obtidos a partir dos portais acadêmicos de busca e em diversos sítios da Internet; e c) entrevistas com agentes públicos e privados, que participaram e participam dos diferentes momentos históricos do processo e ou de atividades que, direta ou indiretamente, estejam relacionadas com o processo de verticalização da cidade de Joinville.

A pesquisa teórica teve como foco a realização de um levantamento da produção científica e acadêmica relacionada com os processos de produção do espaço geográfico e uso do território da cidade capitalista, bem como do valor e da renda da terra que têm na produção imobiliária de edifícios comerciais e residenciais com três ou mais pisos que se colocam no mercado, como “... um produto de formas específicas de produção e consumo” (BELTRÃO SPOSITO, 1993).

O foco da pesquisa teórica e análise de casos correlatos foi a verticalização das cidades no Brasil, sempre tendo em tela as cinco dimensões analíticas já apontadas. Contudo não se poderia deixar de lado a busca de referências de trabalhos feitos em outros países, na medida em que a aplicação dos excedentes do processo de produção na urbanização, da qual a verticalização é uma das manifestações, atinge espaços urbanos quase que de maneira universal, independente da dimensão da cidade.

A pesquisa teve como especial interesse compreender a dinâmica da verticalização urbana fora do contexto dos espaços metropolitanos, como é o caso de Joinville, uma cidade industrial com população na casa dos 562 mil habitantes (IBGE, 2016). Isso porque na estrutura da rede urbana brasileira, Joinville desempenha o papel de Capital Regional B (IBGE, 2008, p. 69), sob a influência de São Paulo, a metrópole nacional, e da região metropolitana de Curitiba.

A análise histórico-geográfica do processo de produção do território da cidade de Joinville - SC teve como objetivo a contextualização do processo de verticalização da cidade. Ela foi elaborada a partir dos trabalhos realizados por Ficker (1965), Prefeitura Municipal de Joinville/SERETE/Jorge Wilhelm Arquitetos Associados (1965), Santa Catarina/CEAG/SC (1980), Schneider (1983), Ternes (1986, 1993, 2002, 2007), S. Thiago (1988, 2003, 2011), Souza (1991), Costa (1996), Rocha (1997), Santana (1998), Cunha (2008), Gelbcke (2009) e Voos (2012), entre outros que abordam diferentes facetas da organização da sociedade e do processo de produção do espaço urbano de Joinville, que aqui traduzimos por formação social e econômica. Esses trabalhos trazem importantes referências sobre o contexto econômico, social e político que suportaram o crescimento e a expansão da cidade.

Para tanto, a pesquisa tomou como ponto de partida a análise de Santana (1998), que tratou do processo de produção da cidade através dos loteamentos, ou seja, na dimensão horizontal. Assim, colocou-se frente ao pesquisador a oportunidade de complementar e discutir aspectos daquela análise que foram refutados por estudos posteriores, relativos à dimensão socioespacial de Joinville.

Preenchidas as lacunas e analisadas as refutações, a dinâmica do processo de produção do espaço geográfico e do uso do território de Joinville foi atualizada trazendo a análise contextual até junho de 2016. Dessa maneira, foram revisitadas algumas fontes documentais: a) de primeira ordem, mantidas em arquivos de loteamentos e de projetos de edificações, cujas licenças foram expedidas pela Prefeitura Municipal de Joinville; e b) de segunda ordem, tais como livros, artigos, dissertações. Como complemento às informações bibliográficas e documentais, foram realizadas entrevistas com técnicos que atuam no setor de planejamento e controle urbano, assim como com lideranças que atuam no setor da construção civil.

Essa etapa da pesquisa, tanto quanto a análise do processo de verticalização urbana em si, não puderam prescindir do registro cartográfico dos fatos e eventos relacionados com o processo de

produção do espaço urbano de Joinville - SC e de sua verticalização. Os registros cartográficos foram efetuados em meio digital com o uso de um *software* de SIG - Sistema de Informações Geográficas, para o trato das informações espaciais.

A base cartográfica que deu suporte à pesquisa tem como origem o sistema cartográfico municipal de Joinville, em formato digital, elaborado para a Prefeitura a partir de levantamento aerofotogramétrico, em 2007, com atualizações para o ano de 2015. As feições quadra, lotes, eixos de vias e seus rótulos (toponímia ou textos identificadores) formarão o fundamento da representação cartográfica a ser utilizada na pesquisa. A essas informações espaciais foram associados os limites administrativos do município, do perímetro urbano e dos bairros, com seus respectivos rótulos e outros temas, sempre que se fez necessário, para uma melhor compreensão dos fenômenos em discussão.

No processo de georreferenciamento das informações relativas aos edifícios, foi mantido o mesmo identificador utilizado pela prefeitura de Joinville: a inscrição imobiliária (Quadrante, Quadrícula, Setor, Quadra, Lote), de modo que o lote constitui a menor unidade espacial de agregação da informação geográfica. As informações coletadas nessa fase da pesquisa foram organizadas em tabelas de maneira que se pudesse produzir um banco de dados geográficos.

Para a manipulação dos dados cartográficos foi utilizado o *software Quantum Gis* que teve seu uso combinado com os aplicativos *Google Earth* e o seu módulo *Street View* para complementar e otimizar algumas análises de campo. A combinação de dados gerados no *Quantum Gis/Google Earth* mostrou-se bastante útil para o trabalho em curso, pois existe a possibilidade de intercambiar dados geográficos, por meio da troca de arquivos no formato KML (*Keyhole Markup Language*). Assim, os dados gerados puderam ser carregados em equipamentos *mobile* (*Smartphone* e *tablets*) - que dispunham do aplicativo *Google Earth*, e levados a campo para aferições que se fizessem necessárias, uma vez que as imagens do *Street View* não são atualizadas com a mesma frequência das imagens orbitais.

A análise histórico-geográfica do processo de produção do espaço urbano de Joinville serviu para a contextualização do processo de verticalização propriamente dito. Foi a partir dessa revisão que se registraram os eventos que formam a chamada “totalidade geográfica” na qual se insere a verticalização da cidade de Joinville.

No que diz respeito ao processo de verticalização ocorrido na cidade de Joinville - SC é possível observar que ele guarda estreita relação com a evolução demográfica, muito embora a inflexão da curva

de crescimento esteja posicionada na década de 1950. Entretanto, a partir da década de 1980, pode-se notar uma dinâmica de crescimento bastante expressiva, muito diferente daquela verificada no período de 1950 a 1970.

É importante destacar que os trabalhos correlatos analisados<sup>7</sup>, via de regra fixaram o gabarito de quatro pavimentos para a caracterização da verticalização, pelo fato de ser o limite usual a partir do qual é exigida a instalação de elevador para a circulação vertical dos edifícios. Entretanto, dada a peculiaridade com que o processo se manifesta em Joinville, foi adotado o critério de gabarito igual ou maior do que 3 pavimentos, de edifício com duas ou mais unidades autônomas (residenciais, comerciais ou de uso misto).

Justifica-se essa abordagem diferenciada, pelo fato de que o processo usual de construção das cidades se dá com a volumetria de dois pavimentos (térreo mais um). De outra parte a legislação urbanística local define como gabarito padrão a altura de dois pavimentos, a partir do qual já se aplica o recuo progressivo lateral e de fundos à razão de 0,50m por pavimento subsequente, que da mesma forma que o gabarito, acaba por limitar a altura dos edifícios, relacionando-a com a área do lote.

A análise comparativa com o caso correlato de Londrina deu pistas para a definição do **recorte temporal** para a realização dos estudos sobre a verticalização na cidade de Joinville. Em um primeiro momento foi definido o período entre 1920 e 2016, uma vez que os dados coletados apontam para o ano de 1927 como o marco para a construção do primeiro edifício com três pavimentos.

Uma análise mais acurada dos dados coletados indicou que esse recorte poderia ser ajustado para o período em que houvera o registro de uma ruptura significativa no padrão de ocupação do solo da cidade de Joinville. Dessa forma, considerados os aspectos relativos às características morfológicas dos prédios, foram demarcados 3 novos recortes temporais:

- a) a década de 1970, que marca o início da construção de prédios com mais de 10 pavimentos (Ed. Manchester e Ed. Boneville);
- b) a década de 1980, que marca a construção dos prédios de alto padrão, com um apartamento por andar (Ed. Ana Carolina, Ed. Cortina d'Ampezzo e Ed. Solar das Missões);

---

<sup>7</sup>As cidades de Maringá, Ponta Grossa, e Londrina, no estado do Paraná, e a cidade de Santa Cruz do Sul, no estado do Rio Grande do Sul, todas localizadas na região Sul do Brasil.



- c) a década de 1990 até 2016, que marca o início dos grandes arranha-céus da cidade, edifícios com mais de 20 pisos (Ed. Hannover e Ed. Rosenhaus)

Expostos os argumentos que fundamentam a tese em discussão faz-se necessário explicitar como a discussão da problemática da verticalização tardia de Joinville se desenvolve até a apresentação das considerações finais.

**O primeiro capítulo** procura dar conta de aspectos teóricos e conceituais presentes na problematização e na formulação das hipóteses que buscam explicar o caráter tardio do processo de verticalização urbana de Joinville no quadro contemporâneo da urbanização. Essa discussão de caráter epistemológico é travada a partir de proposição formulada por Santos (1996), enriquecida com as contribuições de Souza (2008 e 2015) e de Haesbaert (2011 e 2013), no sentido de responder a duas questões fundamentais: a) estamos a falar de produção do espaço urbano; ou b) de apropriação e uso do território?

Um segundo aspecto, e não menos importante, é a delimitação do quadro teórico e conceitual que rege o processo de urbanização capitalista e como esta se relaciona com a noção de totalidade formulada em Santos (1996), na qual se insere a dinâmica de apropriação e de uso do território. Aqui são chamados para contribuir na formação desse quadro, além do próprio Santos (1996), autores como Singer (1979), Pradilla Cobos (1992), Rangel (2005, 2012), Menegat (2006), Harvey (2011 e 2014), Freitag (2012), e Vargas e Araújo (2014).

Trazer à discussão a dinâmica de apropriação e uso do território possibilita discutir aspectos particulares que interferem no processo de verticalização, tais como: a) a produção do centro e do não-centro, propiciada por Villaça (2001); b) o caráter rentista e simbólico que tanto os edifícios quanto alguns espaços de verticalização (mercado imobiliário) assumem, apontados por Gruppi (1978), Singer (1979), Chauí (2000) e Villaça (2001); e, por fim, c) a contribuição do processo de planejamento para a alavancagem ou refreamento da intensidade do uso e ocupação do solo urbano, possibilitada pelos diferentes instrumentos normativos, debatidos e criticados por Bolaffi (1979), Pereira (2008), Pereira e Santos (2008), Villaça (2002 e 205).

**O segundo capítulo** traz ao debate uma questão posta em relevo ao se problematizar o processo de verticalização de Joinville: dadas as características morfológicas observadas, está se falando de verticalização ou de adensamento urbano? Para encontrar respostas a esse questionamento há que se refletir sobre o embate presente no processo de planejamento que põem em questão, de um lado, a defesa

das cidades densas ou compactas e, de outro lado, as cidades extensivas (*sprawl cities*). As visões urbanísticas contidas nas defesas de ambas as posturas apontam posições que defendem e que atacam a construção de prédios em altura nas cidades. O debate coloca em pauta o discurso da eficientização do território, no qual surgem aspectos relativos à economicidade, racionalidade, cidades inteligentes e, até mesmo, a qualidade de vida e a sustentabilidade. Para este capítulo são trazidos os argumentos e questionamentos apresentados por Le Corbusier (1969), Ingersoll (2006), Limonad (2006), Castel (2010 e 2011), Gagliotti (2012), Portas (2012a e 2012b), Bellorio (2013), Vilà e Gavalda (2013), Pacheco e Garcia-Palomares (2014), Sposito (2014).

Na sequência dessa discussão, o segundo capítulo traz uma questão sobre como o Brasil resolve e encaminha essa problemática, isto é, em que condições se dá a verticalização no contexto da urbanização brasileira. O ponto de partida reside na constatação de Souza (1994) e Somekh (1997) de que o fenômeno da verticalização nas cidades brasileiras está relacionado de maneira consistente com a função habitacional.

Dessa forma, não há como escapar de uma análise da problemática habitacional do Brasil relacionando-a com o fenômeno da urbanização. O texto aborda a questão habitacional sob o ponto de vista socioespacial com destaque, em especial, para o caso de Joinville, para os aspectos relacionados com o financiamento da habitação. As principais contribuições para essa análise são trazidas por Andrade (1976), Oliveira (1982), Verdi (1996), Ribeiro (1996), Bonduki (2011), Azevedo e Andrade (2011), Margini (s/d).

O **terceiro capítulo** traz a discussão para o âmbito local, no sentido de debater as condições do uso do território que implicaram o adensamento de determinadas áreas da cidade de Joinville. A discussão inicia pela caracterização do sítio urbano e dos eventos históricos que marcaram a sua ocupação e evolução demográfica e econômica, no sentido de demarcar as condições sob as quais a cidade pode ser construída. O capítulo finaliza com a análise do projeto de cidade consubstanciado nos esforços de planejamento urbano conduzidos desde a metade da década de 1960 até a mais recente iniciativa conduzida sob os auspícios do planejamento participativo que marcou a nova tentativa de se implementar uma política urbana no Brasil, a partir da criação do Ministério das Cidades, em 2003.

O **quarto capítulo** foi produzido no sentido de compreender o caráter da verticalização da cidade de Joinville. Para tanto, fez-se necessário recuperar, ainda que brevemente, alguns aspectos marcantes

das especificidades socioespaciais da cidade de Joinville. Dessa forma são trazidas informações sobre o processo de expansão horizontal da cidade, através da produção de loteamentos e a autoconstrução para subsidiar a análise do processo de produção do ambiente urbano, especialmente, no que diz respeito à formação das centralidades hegemônicas. Essa análise se faz a partir de duas referências principais: a) a dissertação de Santana (1998) e a análise do espaço intraurbano das metrópoles brasileiras patrocinado por Villaça (2001). Essas referências, entre outras, servem de base para se fazer a análise dos aspectos que marcam o caráter da verticalização urbana local.

Por guardar estreita relação entre o quê? onde? e quanto? pode ser construído na cidade, faz-se crucial destacar os limites impostos pelo marco regulatório dos planos e das normas urbanísticas desde 1965- o primeiro plano urbanístico - até a discussão do futuro próximo pautado no debate da Lei de Ordenamento Territorial, a qual regulamenta o Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável, cuja discussão teve início em 2010, foi aprovada em fins de 2016 e sancionada em janeiro de 2017.

O capítulo é finalizado com a discussão dos dados empíricos, assim como de entrevistas que contribuíram para o desenvolvimento da análise da realidade material da produção vertical de Joinville, as características do mercado imobiliário, as características morfológicas, bem como a atuação dos agentes que atuam no processo de verticalização urbana em Joinville.

**O quinto capítulo** é dedicado ao fecho da tese. A tessitura das conclusões é levada a efeito a partir do confronto da problemática, hipóteses levantadas e objetivos da pesquisa, com os argumentos teóricos e dados empíricos submetidos à análise. Muito embora se faça ao final de cada unidade um breve confronto no sentido de se apontar que aspectos das proposições iniciais foram atingidos, é nesse capítulo final que se apresenta o cenário mais completo e uma avaliação das metas atingidas, assim como a indicação de novas possibilidades de investigação que se abrem a quem desejar prosseguir na discussão do processo de produção e uso do território urbano da cidade de Joinville.



## **1. A PRODUÇÃO DO ESPAÇO GEOGRÁFICO: APROPRIAÇÃO E USO DO TERRITÓRIO EM QUATRO DIMENSÕES ANALÍTICAS**

Ao esforço intrínseco da elaboração de uma tese de doutorado que envolve aspectos relativos à sociedade, espaço e tempo, deve-se adicionar outro componente: o fato de vivermos tempos de crise, pelo menos há três décadas. A crise que se instalou na década de 1980 se revela no que Pradilla Cobos (1992) classifica como “tempos de crise das teorias”, ao que Menegat (2006, p.1) emenda e esclarece de plano: vivemos “tempos de crise das formas de representação da sociedade como totalidade”. Esse é o ambiente no qual se discute o processo de verticalização da cidade de Joinville, no âmbito daquilo que foi possível de ser realizado segundo as condições socioespaciais do lugar e de suas relações em diferentes escalas, frente ao que foi objeto de especulação através dos planos urbanísticos e ao que se efetivou enquanto materialidade daquelas mesmas relações.

Por isso é que se faz necessário recorrer às reflexões acerca desse ambiente de crise apostas por Pradilla Cobos (1992), Menegat (2006), Freitag (2012), Kuhn (1998) e Rangel (2005) como a primeira dimensão a partir da qual se faz refletir sobre as condições da produção, apropriação e uso do território da cidade de Joinville que estão subjacentes ao caráter tardio da verticalização local.

Porquanto se vive um período de crise, torna-se necessário explicitar o arcabouço teórico que fundamenta aquilo que Kuhn (1998) chamaria de visão paradigmática da dimensão espacial - segunda dimensão analítica - que age tanto no âmbito das superestruturas quando nas estruturas socioespaciais do processo de verticalização de Joinville. Assim, autores tais como Corrêa (1991), Santos (1996, 1990), Souza (2008), Verdi (1996), Karl Marx (1982), Henry Lefebvre (1991a), são chamados para contribuir nesta tarefa de refletir sobre o espaço enquanto dimensão abstrata que incorpora a noção totalizante das relações entre sociedade, técnica e tempo em diferentes escalas, e se materializa nos diferentes lugares. A cidade de Joinville enquanto território equipado para agir e interagir segundo, e com, as forças socioespaciais mundializadas não escapa desse espectro.

Se vivemos tempos de crise, conforme afirma Pradilla Cobos (1992), há que se refletir sobre alguns dos mecanismos geradores dessa crise que têm vinculação direta com a organização do espaço e a produção e apropriação do território, via processo de urbanização. Dessa forma, para contribuir com a discussão do processo de verticalização de

Joinville, uma das expressões materiais da dimensão da urbanização capitalista - terceira dimensão analítica -, a materialidade da verticalização de Joinville é discutida à luz da recente obra de Harvey (2014): *Cidades Rebeldes: do direito à cidade à revolução urbana*.

Dado o caráter intraurbano da discussão conduzida nesta tese, há que abrir espaço para uma quarta dimensão analítica intrinsecamente vinculada às outras dimensões discutidas: o espaço intraurbano e o planejamento urbano. Para esse conjunto de reflexões são tomados como ponto de partida os trabalhos de Villaça (2001 e 2005) que se amplia a partir das contribuições de Bolaffi (1979), Singer (1979), Beltrão Sposito (1993), Souza (1994), Somekh (1997), Vargas e Araújo (2014), Gruppi (1978), Chauí (2000), Pereira (2008, 2015) e se complementa com a retomada de aspectos discutidos por Santos (1996), Menegat (2006) e Harvey (2014).

### **1.1 A crise das teorias como primeira dimensão analítica do ambiente de discussão do processo de verticalização de Joinville**

As origens da crise mencionada no início do capítulo remonta, segundo Pradilla Cobos (1992, pp.1-6), a dois processos simultâneos: a) a reestruturação do sistema capitalista em escala mundial, na esteira da recuperação da onda recessiva da década de 1960; e b) a restauração do capitalismo na maior parte dos países onde se havia implantado o 'socialismo real', desde princípios do século XX. Estes eventos resultaram na configuração de uma "nova ordem mundial" - instalada a partir dos eventos vinculados à guerra do Golfo, em 1991- operada a partir do comando dos países capitalistas hegemônicos, uma espécie de reedição do "pacto colonial" do século XVI, constituindo aquilo que Santos (1996) e Souza (2008), chamam de verticalidades que atuam sobre os diferentes lugares.

As consequências dessa crise se espelham, de um lado, no que Pradilla Cobos (1992) descreve como esforço da burguesia intelectual em aproximar suas teorias a um passado mais ou menos remoto, no sentido de dar substância à ideologia neoliberal e decretar a morte do marxismo e do socialismo, e de outro lado, na afirmação de Menegat (2006, pp. 1 - 2), referindo-se à experiência urbana ocidental, que destaca que os "... instrumentos analíticos então disponíveis [30 anos atrás] eram insuficientes para produzir uma representação da sociedade contemporânea quase totalmente urbanizada", pois a urbanização havia alcançado uma complexidade de tal ordem que, de acordo com alguns

autores - não especificados -, se tornara “**irrepresentável**” [grifo no original] em sua totalidade.

Na mesma direção, Menegat (2006, p.2) aponta a existência de uma limitação paradigmática, que reside na falta de compreensão da adequada contribuição das categorias espaço e tempo, que devem ser trabalhadas através de um esforço teórico interdisciplinar no sentido de melhor compreender a “experiência urbana ocidental”. Assim, o percurso epistemológico passaria pela compreensão da totalidade social-parte integrante da totalidade absoluta, um conceito residente na cosmologia newtoniana, fundamentado na relação espaço, tempo, matéria e energia - representada pela relação indissociável “espaço-tempo-sujeito-objeto e práxis social”, historicamente estruturado. Isto significa dizer que o conceito espaço-tempo não é “apenas palco estático dos eventos, mas parte dinâmica, um todo em movimento estruturado com a matéria” (MENEGAT, 2006, p. 7).

**Quadro 1:** Categorias analíticas utilizadas no exame ontológico do ser social

<b>Criador e</b>	<b>a obra que</b>	<b>ele cria</b>
<b>Sujeito</b>	<b>Objeto</b>	<b>Práxis criadora</b>
Homem	Forma-conteúdo	Processo
Sujeito coletivo de	Cidade	Ação
ação	Metrópole	Estruturas sociais em
Sociedade	Prédio	movimento
Classes	Espaço Social	Ideologias

Fonte: Santos (1996), Menegat (2006), Souza (2008). Organização própria.

Para dar conta do desafio de superar a noção metafísica do espaço como pano de fundo das ações humanas, Menegat (2006, p. 8) tece considerações que apontam o método do materialismo dialético e a categoria totalidade social como alternativas para a “...compreensão da gênese e estruturação do mundo humano e social sobre a face da terra”. Segundo a autora, aí está o caminho para a compreensão da “...totalidade historicamente estruturada pela práxis dos homens”. Por seu turno a compreensão desta práxis pode ser alcançada a partir da discussão de categorias como cultura, política, religião e economia. Para dar conta dessa tarefa Menegat (2006, p. 10) propõe um exame ontológico do ser social (Ver quadro 1) a partir da análise das categorias envolvidas na relação indissociável entre o “criador e a obra que ele cria”, a cidade, o bairro ou o prédio. As proposições de Menegat (2006) devem ser vistas em conjunto com a discussão de Santos (1996) e Souza (2008), que resulta na síntese apresentada no quadro 2, no sentido de

auxiliar no processo de reflexão sobre o caráter tardio da verticalização de Joinville.

Na esteira do que discute Santos (1996), Menegat (2006, p. 14) alerta para o fato de que mesmo com a adoção dos aspectos epistemológicos citados, ainda resiste a problemática de se considerar o “tempo histórico na constituição do espaço social concreto”. Aqui a autora sugere a considerar a noção espaço-tempo como aspecto fundamental para, através da categoria totalidade social concreta, “...alcançar a representação da sociedade contemporânea, completamente urbanizada”.

Associado à categoria espaço-tempo, emerge a categoria espaço social, que segundo Menegat (2006, p.17) corresponde “...à totalidade das transformações socialmente produzidas, ao longo do tempo, na base territorial”. Esta nova categoria diz respeito ao modo como se dá a apropriação e uso do território, que se revela através do “modo de produção da riqueza social”, transformando a paisagem no mundo de hoje. Como a verticalização constitui uma etapa recente da construção da paisagem urbana de Joinville, o espaço social visto através da diferenciação socioespacial, deve ser considerado como um aspecto que se sobressai no conjunto da obra.

A paisagem do mundo de hoje é cada vez mais urbana. A compreensão do mundo urbano representado pela manifestação concreta e complexa das cidades cumpre ser necessariamente interdisciplinar, pois, envolve conteúdo de ordem urbana, econômica, política, social e cultural, como afirma Freitag (2012, pp. 11-13). Por conta dessa interdisciplinaridade a autora refuta a idéia de que possa existir uma “teoria das cidades”, pelo que defende a existência de “teorias da cidade”. Tal situação faz lembrar ao pesquisador normal que lhe cabe fazer escolhas no sentido de trabalhar o recorte teórico à sua pesquisa.

Assim, o arcabouço teórico urbano pode ser sistematizado em acordo com “escolas”, que representam uma unidade de pensamento “...que possa ser compreendida por pensadores de outra escola” (FREITAG, 2012, p. 12), ao mesmo tempo em que possa ser seguida por discípulos praticantes da “ciência normal”, nos termos de Kuhn (1998, p.24), e que se orientam pelos pensamentos dos mestres – estes últimos praticantes da “pesquisa extraordinária” - que aprofundam e reformulam constantemente o conhecimento para dar conta das “anomalias ou violações do assentado nos paradigmas que constituem as “... realizações científicas universalmente reconhecidas que durante algum tempo, fornecem problemas e soluções modelares para uma comunidade de praticantes de uma ciência” (KUHN, 1998, p. 13).



Na obra *Teorias da Cidade*, Freitag (2012) propõe organizar o arcabouço teórico em um grupo de cinco escolas de pensamento urbano, cujos fundamentos, representantes e características estão representados no quadro 2. Deve ser salientado, entretanto, que por se tratar de uma profissional do campo da sociologia urbana, o agrupamento dos representantes tem fortes influências daquele corpo científico.

A lembrança de Freitag (2012) acerca do caráter interdisciplinar da pesquisa urbana suscita considerar a obra de Rangel (2005, 2012) que elabora uma proposta de caráter epistemológico pautado no paradigma da complexidade elaborado por Edgar Morin, Rolando Garcia<sup>8</sup> e Boaventura de Souza Santos. A proposição se baseia no esforço de “...reposicionar e avançar o pensamento urbano latino-americano”, também em crise desde a década de 1980. O trabalho de Rangel alerta para o risco de se realizar análises fragmentadas e reducionistas de sistemas complexos, como a conformação da cidade e do urbano.

Assenta-se nesta visão de Rangel (2005, p. 32) o que Kuhn (1998) chamaria de crise do paradigma, no sentido de procurar responder ao problema da formulação de uma teoria geral para as cidades latino-americanas. Rangel fundamenta a solução do problema posto em discussão na redefinição da noção de paradigma de Thomas Kuhn, desenvolvida por Edgar Morin, para quem

um paradigma contém, para todo discurso que se efetue sob seu império, os conceitos fundamentais ou categorias-mestre da inteligibilidade (conjunção, disjunção, implicação ou outros) entre estes conceitos ou categorias. Deste modo, os indivíduos conhecem, pensam e atuam segundo os paradigmas neles culturalmente inscritos.

---

<sup>8</sup>“El conocimiento em construccion: de las formulaciones de Jean Piaget a la teoria de sistemas complejos”.

**Quadro 2:** Teorias da Cidade – Escolas de Sociologia urbana

Escola	Fundamentos	Representantes	Características
Alemã	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Perspectiva multidisciplinar</li> <li>- Cidade um objeto de estudos privilegiados da modernidade</li> <li>- História e Cultura</li> </ul>	Karl Marx, Friedrich Engels, Walter Benjamin, Georg Simmel, Max Weber, Sombart, Rolf Lindner, Werner Siebel, Friedrich Schölgl, Ronald Daus	- Influência sobre escolas francesa (Touraine/Lefebvre) e Escola Americana (Robert Park)
Francesa	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ênfase de racionalidade e utopia</li> <li>- Progressista</li> <li>- Influência o surgimento do urbanismo</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Enciclopedistas: Diderot</li> <li>- Utopistas: Fourier, J.B.A. Godin</li> <li>- Reformistas: G. Hausmann</li> <li>- Urbanistas: Corbusier, F. Choay</li> <li>- Antropológico: Claude L. Strauss</li> <li>- Sociologia Contemporânea: A. Touraine, H. Lefebvre, M. Castells</li> </ul>	Influenciada pela Escola Alemã
Anglo-Saxônica da Grã Bretanha	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Destaca-se pelo pragmatismo e utilitarismo</li> <li>- Naturalista</li> </ul>	Thomas Morus, Ebenzer Howard, Patrick Guedes, Raymond Umwin, Peter Hall	Informação para o planejamento, - Movimentos reformistas / Reformadores e sociedade informacional
Anglo-Saxônica Americana	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Inovação Tecnológica</li> <li>- Sociedade informacional</li> <li>- Naturalista</li> </ul>	Robert Park, Lewis Mumford, Richard Sennet, Saskia Sassen, Escola de Chicago	Influência da Escola Alemã e inglesa (Owen e Howard)
Latino-Americana	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Falta de uma teoria</li> <li>- Receptividade e mudanças</li> <li>- Adaptações hegemônicas da Escola Americana</li> </ul>	Milton Santos, Lúcio Costa, Oscar Niemeyer, Nestor Goulart Reis Filho	Influência das escolas Francesa e Anglo-Saxônica Americana, esta última predominante

Fonte: Freitag (2012). Organizado pelo Autor

O “pensamento complexo”<sup>9</sup>, ou a “epistemologia construtivista genética” adotada como “linha de força” por Rangel (2005, pp. 35-36 e 2012, p.5) atua na linha de base para que se possam discutir os “sistemas complexos” - abertos -, no sentido de reduzir, ou, até mesmo, eliminarem o caráter reducionista e simplificador dos “processos urbano-territoriais”. Por sua vez, expandindo a visão de Rangel para as proposições de Santos (1996), pode-se redefinir a afirmação do primeiro de que os processos urbanos se caracterizam por movimentos cuja dinâmica de organização e reorganização flutuam segundo os limites impostos por suas estruturas, segundo relações horizontais, mas que também não se deixa escapar das influências das forças manifestas pela verticalidade dos eventos que ocorrem em escalas regional, nacional e, até mesmo, mundial.

De outra parte, adotar o pensamento complexo como “linha de força” para compreender os processos urbanos, implica, na visão de Morin (2010) *apud* Rangel (2012, p.8), a observância de três princípios: a) O “princípio dialógico”, cuja definição se assemelha ao da noção da dialética (ordem/desordem, riqueza/pobreza, globalização/autonomia soberana); b) o “princípio hologramático”, no sentido de observar as relações sincrônicas e diacrônicas do todo com as partes, que se assemelha à noção de totalidade, proposta por Milton Santos; e c) o “princípio da regressividade”, que se traduz pelo “...reconhecimento de que efeitos e causas são eles mesmos produtores e causadores do que os produz”.

Rangel (2012, pp.10-15) na sua contribuição para o delineamento de um pensamento urbano latino-americano, observa de início que “agora” (2012) se fazem presente as “condições históricas” para o desenvolvimento de tal tarefa, pois há um gigantesco trabalho desenvolvido por um coletivo sobre a problemática urbano-social. O esforço teórico desenvolvido reconhece a importância da “inter-relação dialógica” entre a estrutura social e a estrutura territorial, que pode se manifestar tanto nas concepções de cidade quanto nas ‘chamadas linhas de pensamento urbano’.

Nesse percurso, Rangel (2012) resgata o esforço de Emílio Pradilla, que desde 1985, analisa criticamente através de uma severa análise marxista, as visões dependistas das ‘teorias do espaço’. No

---

<sup>9</sup>Rangel (2005, pp.36-37) define três condições que se visualizam nos sistemas complexos e que também se apresentam nos paradigmas de desenvolvimento sustentável e de qualidade de vida: as condições de “contorno”, as condições de “estabilidade” e a “vulnerabilidade e resiliência do sistema”.

âmbito epistemológico, Pradilla apud Rangel (2012, p.12), toma como base o fato de que

espaço e sociedade ou modo de produção (utiliza a categoria de formação social) e espaço estão mediados por ‘sistemas de suportes materiais’ (se refere aos objetos físicos como edifícios, infraestruturas, equipamentos, os quais ao seu juízo não analisáveis de maneira científica).

É de se notar que o exercício epistemológico de Pradilla em muito se assemelha à produção de Milton Santos iniciada já na década de 1970. Por conta disso, e por conta da maior familiaridade com a obra optou-se por dissecar as relações de mediação entre espaço e sociedade a partir da visão do segundo autor, como se verá no item 1.2, a seguir.

Rangel (2012, pp.14-15) ainda se referenciando à Emilio Pradilla, argumenta que os estudos urbano-territoriais se encontram em um momento de superação cognitiva. Por isso este novo momento está a exigir um novo conjunto de problemas ainda não satisfatoriamente respondidos, ou ainda carregados de incertezas e que, por isso mesmo, são causadores de polêmicas, que são exemplificados e a seguir sintetizadas:

1. A questão ambiental através do relacionamento entre as fontes emissoras e seus efeitos na qualidade de vida;
2. As interações complexas entre as diversas unidades espaciais que se relacionam horizontalmente;
3. As causas e os efeitos complexos das políticas públicas e seus efeitos sobre a qualidade de vida da população;
4. As imposições tecnológicas e ideológicas dos processos da globalização sobre o lugar e os processos produtivos locais e seus “imaginários”;
5. As problemáticas com recortes mais definidos como a habitação, infraestruturas, etc., sempre vinculadas com outras, de modo que sejam “interdefiníveis”.

## **1.2 A segunda dimensão: entender o espaço como dimensão abstrata que dirige a produção e a apropriação do lugar**

Fica claramente delineado pelo até aqui exposto que para fazer face ao ambiente de crise e da complexidade que envolve os processos urbano-territoriais, há que se definir um caminho teórico-metodológico

que possa auxiliar a desvelar o caráter da verticalização da cidade de Joinville. A opção que ganha força nessa tarefa passa pela composição dos trabalhos até aqui discutidos de Pradilla Cobos (1992), Rangel (2005), Menegat (2006), com a massiva contribuição de Santos (1979, 1996), à qual se somam as produções de Corrêa (1991) e Souza (2008, 2015). Assim é que a noção de escala manifesta pelas relações de horizontalidades e verticalidades (SANTOS, 1996), a referência ao conceito de paisagem e de sistema de objetos (técnicos e sociais) e de ações, assim como à categoria de território, ao invés de espaço e, principalmente da noção de lugar onde se revelam os atos, as ações e as atuações dos agentes, ocupam destaque central nas considerações a seguir. Um exercício de síntese dessa complexidade é apresentada na figura 2, adiante.

Da mesma forma que Menegat (2006) chama a atenção para a importância da relação espaço-tempo, Corrêa (1991, p. 52) discute o processo de organização espacial enquanto um evento social. De forma que, a *organização espacial*<sup>10</sup>, aí consideradas suas características de produção, se traduz, ainda segundo o autor, como “... um objeto, uma *materialidade social*”, construído no momento em que o homem faz a sua própria história através de uma relação dialética em que, ao mesmo tempo em que a sociedade “modifica ou congela” o espaço, ela é “modificada ou congelada” por ele. Nota-se aqui que, chamar a atenção para a relação dialética que se revela entre sociedade e espaço, Corrêa (1991) se aproxima da noção de complexidade e de dialógica proposta por Rangel (2005), discutida anteriormente.

As raízes dessa organização se pautam no longo processo de relacionamento do homem com a natureza, cujas origens encontram-se no provimento de necessidades básicas - alimentação, abrigo e defesa. O aumento da complexidade da organização social (re) orientou o processo na direção da provisão das necessidades socialmente produzidas ou induzidas. Contemporaneamente esse processo de produção ou indução estrutura-se, independentemente do estágio de desenvolvimento dos países centrais ou periféricos, em sua maior parcela segundo uma organização social de base urbano-industrial e sob a égide do modo de produção capitalista.

No entanto, estes dois momentos têm em comum o fato de que ambos estão fundamentados na organização social para a produção, que

---

<sup>10</sup> Para Corrêa (1991, p. 54), a expressão possui vários sinônimos: “... estrutura territorial, configuração espacial, formação espacial, arranjo espacial, espaço geográfico, espaço social, espaço socialmente produzido ou, simplesmente espaço”.

implicam uma “...certa divisão do trabalho e a definição do **que, quanto** e **como** será a produção” [grifo nosso] (CORRÊA, 1991, p. 54).

A estas três condições da produção, Santana (1998) acrescenta uma quarta: **onde** produzir. Ela define o *locus* no qual se dará a materialização dos diferentes níveis de relacionamento entre a organização social - ou do homem - e os elementos da natureza. Como os diferentes grupos sociais se distribuem no espaço em razão de sua capacidade de pagar pela localização, tem-se uma quinta condição que caracteriza o processo produtivo: a divisão espacial do trabalho, que implica no relacionamento desse lugar com outros lugares de produção, gerando uma rede de influências de uns sobre os outros.

Aqui existe uma manifestação uníssona de Rangel (2005), Santos (1996) e Souza (2008) de que essas influências, tanto no sentido das horizontalidades, como nas verticalidades - evidenciadas pelos dois últimos autores -, não se manifestam de maneira homogênea no espaço e no tempo. Portanto, uma análise geográfica do processo de organização do espaço deve incorporar, de pronto, a noção de escala - espacial e temporal, isso porque “as ações são cada vez mais estranhas aos fins próprios do homem e do lugar”, como postula (Santos, 1996). Trata-se então de um processo de alienação regional ou até mesmo local, que se dá a partir da ação entre “atores que decidem” e “os outros”, que seguem as orientações emanadas pelos primeiros. Tal condição evidencia a necessidade de se compreender como os diferentes agentes se articulam para a produção e apropriação das melhores condições para a verticalização do território urbano de Joinville, como se procura fazer nos itens 3.2 e 3.3, do Capítulo 3, adiante.

Daí porque, ainda que se esteja discutindo o processo tardio de verticalização da cidade de Joinville, ganha especial destaque as noções de horizontalidades e verticalidades delineadas por Santos (1996, pp. 223-229) e Souza (2008, pp.47-49; e 2015) para uma compreensão mais clara das condições atuais que marcam a contemporaneidade do período técnico-científico, reveladas pelas crises e grande complexidade das relações socioespaciais. Os autores observam a existência de pelo menos dois níveis de arranjo espacial: a) “extensões formadas de pontos que se agregam sem discontinuidades” ao que se chamaria de horizontalidades, ou região; e b) “... pontos no espaço, que, mesmo separados uns dos outros - por longas distâncias -, asseguram o funcionamento global da sociedade e da economia, e que se traduzem como manifestações das verticalidades.

Isso significa dizer que as horizontalidades, nas quais se podem inserir movimentos como a verticalização urbana - concentração de

edifícios em altura - e a periferização urbana, têm como característica a “junção de espaços contíguos, complementares, construídos a partir de solidariedades entre pessoas (orgânicas), organizações (empresas), ou até mesmo hierárquicas”. Por seu turno, as verticalidades, que também se caracterizam por relações de solidariedade, mas sem a contiguidade espacial, constituem espaços altamente especializados, onde se observam a presença de tecnologias avançadas, que “...marcam a presença [e atuação] do mundo moderno nos lugares”. São as condições de equipamento do lugar que o colocam no “radar” do mundo, ou como partícipe das relações mundializadas.

As verticalidades se de um lado, são marcadas pela construção da paisagem a partir de mandos externos, ou seja, as diretivas vêm de fora e os resultados voltam para fora, tal como no papel exercido pelas empresas multinacionais, por exemplo; por outro lado são reconhecidas como o “motor produtor da desigualdade” social e espacial (SOUZA, 2008, p.47). Elas produzem a desigualdade porque, como afirma Santos (1996, p. 228), os vetores de modernização, presentes na união vertical dos lugares, são “entrópicos”, ou seja, “trazem desordem aos subespaços em que se instalam e a ordem [rígida] que criam é em seu próprio benefício”.

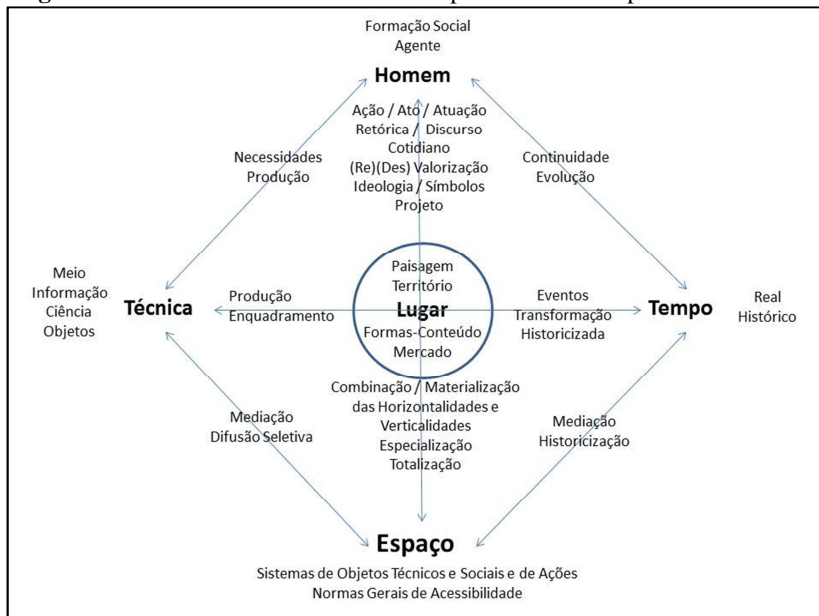
A união vertical dos lugares é a tendência da atualidade. Ela permite o estabelecimento de redes que se colocam ao serviço do grande capital (financeiro), que atinge com grande força os países mais pobres, sem, contudo, deixar de estar presente nos países desenvolvidos, e corresponde ao novo arranjo da divisão territorial do trabalho. A verticalidade, conclui Souza (2015), “cria lugares e acontecimentos do interesse hegemônico”, daí porque se equivale ao conceito de evento. (SOUZA, 2008, p.47).

A reflexão sobre as influências das horizontalidades e verticalidades sobre os lugares requer uma abordagem pautada na dialética e da dialógica, noções salientadas por Corrêa (1991) e Rangel (2005), respectivamente. Isso porque é fato que as relações que se estabelecem entre estes diferentes arranjos, transcendem as instâncias locais, pois ao mesmo tempo em que a partir do lugar (fração reduzida do espaço) emanam influências sobre o espaço adjacente (horizontalidade), a organização dessa instância também é condicionada por relações que ocorrem em uma escala ampliada, às vezes global (verticalidade), como as influências decorrentes da expansão do capitalismo financeiro, por exemplo.

Esse conjunto de influências deve ser considerado tanto para a análise do processo produtivo social, em si, quanto, e principalmente,

para a análise das questões ambientais que resultam do relacionamento da sociedade com o meio, onde se inclui a análise do processo tardio de verticalização de Joinville, como se apresenta nos Capítulos 3 e 4, adiante. Nestes dois capítulos, se procurou seguir a síntese do exercício de pensamento epistemológico, ainda que se corra o risco de ser reducionista, representado na figura 2. A síntese tomou como base a os trabalhos de Santos (1979, 1985, 1996), aos quais foram agregadas as contribuições de Souza (2008, 2015), e outros autores.

**Figura 1:** Visão sinótica dimensão socioespacial formulada por Milton Santos



Fonte: Santos, 1977, 1978, 1996; Trindade Jr. S.C., 1996; Verdi, A.R., 1996; Souza, M.A.A., 2008, 2015. Organizado pelo autor.

Na visão de Santos (1996, p.25) o meio se revela pela paisagem à qual se adicionam todas as transformações produzidas pelo homem. E o homem se relaciona com o meio principalmente através da técnica, que constitui o “...conjunto de meios instrumentais e sociais, com os quais o homem realiza sua vida, produz e, ao mesmo tempo, cria espaço”. Assim a técnica é parte constituinte do território, na medida em que participa de sua “...constituição e transformação”.



Para melhor explicar a relação entre a técnica e o espaço, Santos (1996, pp. 28-29) recorre à proposição de Pierre Gourou<sup>11</sup>, que vê o homem, ainda que através do menor dos grupos sociais, como um “...fazedor de paisagens ...”, de forma que “...os fatos humanos do espaço teriam de ser examinados em função de um conjunto de técnicas ...” de produção e de enquadramento. Milton Santos explica que às técnicas de produção corresponderiam aquelas vinculadas à exploração da natureza ou de subsistência da matéria, enquanto que às técnicas de enquadramento corresponderiam ao controle do grande contingente humano em espaços vastos, isto é, estabelecem as normas, ou, as “regras do jogo”. Estas últimas respondem pela “eficácia no modelamento ou transformação das paisagens” e que, ainda segundo Gourou, torna os homens “seres ‘civilizados’”. No caso em discussão na tese, a verticalização de Joinville, poder-se-ia qualificar como técnica de enquadramento as normas urbanísticas produzidas a partir dos diferentes planos, bem como, aspectos relativos ao simbolismo que determinadas porções do território assumem em favor ou desfavor dos diferentes grupos sociais, manifestos no mito fundador. É o que se discute no capítulo 3.

A paisagem constitui na visão de Santos (1996, pp.30-31) um objeto complexo e um ponto de partida para a problematização do espaço geográfico e da sociedade pelo fato de que os “objetos técnicos ocupam a superfície da Terra, com a finalidade de atender às necessidades materiais fundamentais dos homens”. Contudo, não se deve tratar paisagem e espaço como sinônimos, pois, como define o próprio autor

...a paisagem é o conjunto de formas que, num determinado momento, exprimem as heranças que representam as sucessivas relações localizadas entre homem e natureza. O espaço são essas formas mais a vida que as anima.

Assim a paisagem pode ser compreendida da mesma forma como o **território**, a configuração territorial, que reúne em si as formas naturais e artificiais, que resultam em um “conjunto de objetos reais-concretos” e com um caráter “transtemporal”, uma combinação de tempos presentes (SANTOS, 1996, p. 83). Lastreada nessa visão, Souza (2008, p. 52) avança no sentido de apontar que o **território** se apresenta

---

<sup>11</sup>GOUROU, Pierre. *Pour une géographie humaine*, Flammarion., Paris, 1973

como uma importante “categoria de análise social” - em suas quatro instâncias: política, cultura, economia e espaço<sup>12</sup> - pois que está na base do exercício da cidadania e da produção da cultura. Assim, “o território usado - espaço social historicizado<sup>13</sup> - é, para todos, o plano da existência” (moradia, deslocamentos e subsistência), um acontecer solidário que contraria os interesses da globalização. Por seu turno, “o espaço é sempre um presente, uma situação única”, porque “os objetos não mudam de lugar, mudam de função, significação ou ainda de valor sistêmico” (SANTOS, 1996, p. 83).

Daí que surge a orientação metodológica no sentido de se compreender “a forma como o território vem sendo agido...”, apropriado, usado, “...e transformado com as novas presenças técnicas” - a indústria e a construção civil, p.ex. - adotadas no presente e utilizadas no passado “...através de um processo de desenvolvimento *desigual e combinado*” [grifo do autor], naquilo que Santos (1996, pp.44-45 e 32) chamou de “empiricização do tempo”, posto que é através das técnicas que a humanidade realiza a fusão entre espaço e tempo. Assim, “o uso dos objetos...” - as técnicas materializadas - “... através do tempo mostra histórias sucessivas desenroladas no lugar e fora dele” (SANTOS, 1996, p. 40). Aqui ressurgem a noção de complexidade salientada por Rangel (2005), que se manifesta no espaço empiricizado, em especial segundo as condições de resiliência, bem como de resistência, segundo Santos (1996). No capítulo 3 faz-se um esforço, em razão da limitação do espaço e do objeto da discussão, para a demonstração dessa complexidade, no sentido de apresentar um quadro geral no qual se insere o processo tardio de verticalização de Joinville.

Sob o ponto de vista empírico, o lugar assume especial importância, pois como resume Souza (2008, p. 45) em complemento à Santos (1996), “*é o espaço do acontecer solidário*” [grifo no original] que se materializa a partir das relações sociais que, na sua dinâmica “surgem e desaparecem”, restando a materialidade delas decorrentes. Materialidade que serve de base para “novas solidariedades”, em continuidade das relações sociais ao longo do tempo. Nesse sentido, ainda segundo Souza (2008), os lugares surgem como plataforma das funcionalizações que as relações sociais requerem no processo de “uso do território”- revelado pela sua qualificação e essência -, muitas vezes

<sup>12</sup>SOUZA, Maria Adélia em palestra proferida na PUC/SP, em maio de 2015. <Obtido em [www.youtube.com/watch?v=2KCNJGKewcs](http://www.youtube.com/watch?v=2KCNJGKewcs)> Acesso em 26.10.2015

<sup>13</sup>Expressão utilizada por Souza, M.A em palestra proferida na PUC/SP e publicada no Youtube, por Giovana Wada, em 10.06.2015. <Obtida em <https://www.youtube.com/watch?v=2KCNJGKewcs>> Acesso em 26.10.2015.

“desconhecido pelas políticas públicas”, mas não pelos cidadãos, pois que é ali o que se encontra o lugar de sua prática de luta e de sobrevivência.

Santos (1996, p. 39) recorre à Sérís (1994)<sup>14</sup> para considerar que o **espaço geográfico** evolui e se renova, enquanto um dado ativo, sujeito à orientações, escolhas, ações e resultados, e se revela como um “... local de **mediação** entre a técnica e o tempo do ‘todo social’”, entendido como a “totalidade dos recursos em um dado momento da história, sobre uma área cultural comum” – o que traz à tona a noção de **formação econômica e social** (F.E.S.). É assim que a história tem a sua continuidade assegurada. É, pois, através do fenômeno técnico, que inclui “... as técnicas da própria ação” na sua mais ampla concepção que “... permite alcançar a noção de espaço geográfico”.

Isso posto, Santos (1996, p. 51) conclui de forma paradigmática que

“o espaço é formado por um conjunto indissociável, solidário e também contraditório, de sistemas de objetos e sistema de ações, não considerados isoladamente, mas como o quadro único no qual a história se dá”.

O sistema de objetos é constituído de objetos naturais, sobre os quais se acrescenta os objetos técnicos (mecanizados ou cibernéticos, como nos tempos atuais), em razão da ação humana. Assim, dada a escala da intervenção humana sobre a superfície da terra, pode-se afirmar que o espaço possui “um conteúdo extremamente técnico” (SANTOS, 1996, pp. 51, 170e 172), e que apresenta as seguintes características:

1. É um sistema de objetos cada vez mais artificiais perpassado por um sistema de ações dotadas de artificialidade e com fins cada vez mais estranhos aos lugares e a quem ali habita;
2. A natureza dos objetos somente pode ser compreendida se analisada em conjunto com o sistema de ações, que não se realiza sem o sistema de objetos. Na atualidade os objetos são dotados de “... uma enorme carga de informação” que os coloca “a serviço do capital hegemônico, isto é do trabalho mais produtivo economicamente” (p.172);
3. A dinâmica e a transformação do espaço se dá a partir da inter-relação entre os sistemas de objetos e de ações, que se realizam

---

<sup>14</sup>SÉRIS, Jean-Pierre. *La Technique*, Presses Universitaires de France, Paris, 1994.

a partir de objetos preexistentes. Os objetos carregam em si “... as forças portadoras de mudanças” (p. 170);

4. Enquanto que na antiguidade os objetos sobreviviam à gerações, nestes “tempos dos objetos”, eles apresentam um “ritmo incessante de sucessão”, “... são trocados, revalorizados ou desvalorizados” (p.170). Eles são “criados deliberadamente e com intenção mercantil” a partir de um “... sistema de ações subordinado a uma mais-valia mundial” (p.172).

O sistema de ações tem como constructo fundamental o fato de que os “... homens são seres de ação: eles agem sobre si mesmos, sobre os outros, sobre as coisas da Terra” (PHILIPPE e GÉNÈVIEVE PINCHEME, 1988, p.40, *apud* SANTOS, 1996, p. 63). Há que lembrar, entretanto, que a noção de ação está na base da ação política e que na verdade deve ser vista a partir de um conjunto de três noções que se complementam entre si: o ato, a ação, e a atuação (agir). Por sua vez a ação política se fundamenta na relação entre a intenção e o propósito. Para A.Guiddens, 1978, *apud* Santos, 1996, pp. 64-65, “a intenção é central na prática diária [práxis] enquanto que o propósito supõe ambições ou projetos de longo prazo”, que nesse último caso nem sempre são muito claros, mas que tornam a ação eficaz.

Santos (1996, p. 63) recorre à Everitt M., Rogers, Alfred Schutz e à Irvin Morgenstern para tornar claros os conceitos de ato, a ação, e a atuação (agir). O ato é um segmento de uma ação e é orientado para atingir determinados fins ou objetivos. Ele se revela através: a) de um comportamento orientado; b) de situações nas quais se dá; c) de uma regulação (normas escritas ou não; formais ou informais); d) de um esforço ou motivação. Em suma, conforme Stilas, 1973, *apud* Santos (1996, p.73), o ato corresponde a uma “relação intencional”, ele “implica a ‘trama das coisas’”.

A ação é um processo, a execução de um ato projetado - dotado de intenção e de um propósito – cujo sentido corresponde ao ato projetado. As ações estão relacionadas às “necessidades naturais ou criadas” (materiais, imateriais, econômicas, sociais, morais ou ainda afetivas) e que se realizam “através de formas sociais que conduzem à criação e uso de objetos ou de formas geográficas” (SANTOS, 1996, p. 67). Contudo, a ação não deve ser confundida com comportamento, pois ela é projetada sobre uma determinada situação “... que altera ou modifica o meio e a situação em que se insere”. Segundo este princípio, o agente que promove a mudança de alguma coisa, acaba por modificar a si mesmo. Sobre o papel dos eventos ao longo do tempo, que implica

em mudanças, Santos (1996, p. 66) destaca que no passado, as ações estavam “limitadas a cada grupo social” e, no presente, dadas as condições do processo de globalização elas são definidas “...a partir da racionalidade alheia”, que se manifesta através dos objetos técnicos. Isto é, estão “...vinculadas a um projeto alheio que não é a racionalidade do sujeito”.

Citando Max Weber, Milton Santos destaca que “...a ação humana não é exclusivamente uma ação racional”. Ela pode ser debatida a partir de quatro formas: a) pela via do instrumento; b) pelo valor; c) pelas tradições; e d) pela via da afetividade. Deste conjunto, Santos dá destaque para a relação que se estabelece entre as atividades instrumentais e as atividades comunicacionais. No primeiro caso, as atividades estão relacionadas com o trabalho (técnica), enquanto que no segundo caso, se referem às interações simbólicas, envolvidas no processo comunicativo.

Por sua vez a atuação “liga-se diretamente à idéia de práxis... (atos regularizados ou de rotinas)... ...que participam da produção de uma ordem”. Ela está intimamente ligada com o tempo da ação: a) um período inicial, completo, e que pertence à condição da ação; b) um período intermediário, causal, não completo e ao mesmo tempo não incompleto; e c) o agora, um tempo bem estreito, quando culmina o processo da ação. Recorrendo a considerações de I. Braun & Joerges, Santos (1996, p. 66), destaca três tipos de atuações: a) técnica, interações requeridas pela própria técnica em si; b) formal, decorrentes de formalismos jurídicos, econômicos e ou científicos; e c) simbólica, que se refere às formas afetivas e rituais, vinculadas aos modelos gerais de significação e de representação.

Para Santos (1996, p. 67) o cotidiano se traduz como importante quadro de manifestação do agir, no qual a atuação se dá de forma paralela e simultânea. De um lado a atuação se dá a partir de uma ordem técnica e jurídica e de outro a atuação se dá segundo uma ordem simbólica, que age como uma “força transformadora, de mudanças” a partir de “modelos de significação e representação”. As transformações e mudanças, não se dão sem ruídos e dores que se impingem às práticas cotidianas e se manifesta nos antagonismos de classe, que podem ser agravados através das ações de planejamento urbano ou de políticas públicas (SOUZA, 2008, p. 49)

Dáí porque considerar na discussão da teoria do espaço geográfico a importância do lugar, que é “...onde se vivencia o cotidiano”, onde se revelam “...as formas de agir”. Esta última

consideração de Santos(1996, p.46)é corroborada pela afirmação do próprio autor, segundo a qual

a cada lugar concreto corresponde em cada momento, um conjunto de técnicas e de instrumentos de trabalho, resultado de uma combinação específica que também é historicamente determinada.

Retomando os fundamentos da teoria espacial discutida por Santos (1996), o próprio autor toma as palavras de Alfred North Whitehead para afirmar que “fora do espaço, não há realização” - a sociedade, p.ex. -, isso porque segundo Lagopoulos, 1993 *apud*Santos (1996, p. 67), o espaço é “...produzido por uma ‘conjunção particular de processos materiais e processos de significação’”. Daí porque, segundo Santos (1996, p. 70) “o espaço geográfico deve ser considerado como algo que participa igualmente da condição social e do físico, um misto, um híbrido. Nesse sentido não há significações independentes dos objetos”.

Instigado pela problemática da inseparabilidade dos aspectos naturais dos artificiais; assim como dos naturais dos políticos, residente na “realização concreta da história”, Milton Santos (1996, p. 83) propõe a consideração da noção de “forma-conteúdo” já trabalhada, em 1978, na obra *Por Uma Geografia Nova*, de sua autoria. A noção parte do fato de que “é a sociedade, isto é o homem, que anima as formas espaciais, atribuindo-lhes um conteúdo, uma vida”, pois, como afirma Santos (1996, p. 83) “a cada evento, a forma se recria”, pois cada evento produz ou utiliza a forma mais adequada para cumprir as funções que se lhes atribui. Isso significa dizer que cada evento tem a condição de mudar o significado da forma, ou do objeto, pois “a idéia de forma-conteúdo une o processo e o resultado, a função e a forma, o passado e o futuro, o objeto e o sujeito, o natural e o social”.

Assim, reitera Santos (1996, pp. 83 e 87-88), o espaço não pode ser analisado de outra forma que não seja “...como um conjunto inseparável de sistemas de objetos e sistemas de ações”, uma “...síntese sempre provisória entre o conteúdo social e as formas espaciais”, uma dialética entre sociedade e espaço, ao invés de sociedade e paisagem.

Com relação aos objetos Santos (1996,p.70) destaca ainda alguns aspectos importantes:

- a) “os objetos não agem ... podem nascer predeterminados a um certo tipo de ações, a cuja plena eficácia se tornam indispensáveis”;
- b) “são as ações, em última análise que definem os objetos, dando-lhes um sentido”;
- c) “hoje os objetos ‘valorizam’ diferentemente as ações, em virtude de seu conteúdo técnico”;
- e
- d) “não há como dar conta da realidade histórica, sem considerar ações e objetos separadamente. Eles agem em ‘concerto’”. Dessa forma, sob o ponto de vista metodológico, objetos e ações; materialidades e eventos devem ser tratados unitariamente.

A visão paradigmática do espaço geográfico proposta por Milton Santos é corroborada por Verdi (1996, p. 125), como uma realidade constituída

... historicamente, sendo um ponto de encontro entre passado e futuro, portanto compartilhando formas e conteúdos inscritos em diversas épocas, sob os mais variados interesses e intenções, sob determinada racionalidade, não necessariamente ainda vigente.

O ponto de encontro manifestado por Verdi (1996) faz referência ao que Milton Santos chama de “lugar geográfico concreto”, que corresponde “...em cada momento, um conjunto de técnicas e de instrumentos de trabalho, resultado de uma combinação específica que também é historicamente determinada”. Daí porque, Santos (1996, p. 46) conclui que “através da produção [dos objetos, das formas-conteúdo], o espaço torna o ‘tempo’ concreto”.

Tendo sempre presente a importância da noção de escala, muito embora a globalização constitua o fenômeno de comando de muitas ações da sociedade, Milton Santos (1996, pp. 251-262) traz ao plano de discussão duas categorias, não menos importantes: o lugar e o cotidiano. Santos aponta que ambas as categorias devem ser analisadas sob as novas condições da globalização, que se manifestam com extraordinária expressão a partir da década de 1990, quando então se estabelecem novas relações com o mundo.

Santos (1996) recorre à análise de Michel Serres para anotar as mudanças no padrão de relações entre os lugares: o que antes se dava no âmbito do “local para o local, agora, sob a égide da globalização, se dá

no âmbito do “local para o global”, possibilitadas pelas técnicas informacionais.

Assim, sob tais condições, os lugares acabam por se constituir segundo Z. Milnar, 1990 *apud* Santos (1996, p. 252) “...um intermédio entre o mundo e o indivíduo...”, um campo no qual se desenvolve uma realidade tensa e instável em razão da relação dialética que se estabelece entre o processo de globalização e a localização ou ainda entre a globalização e fragmentação, características do novo regime de acumulação.

Isto posto Santos (1996, p. 252), chama a atenção para o novo papel que a individualidade assume frente à globalidade, referindo-se à expressão “glocalidade”, cunhada por G.Benko. Um conceito de difícil tratamento teórico, segundo Santos, que, no entanto, revela que “o mundo está em toda parte”.

De outra parte, a importância da categoria lugar se traduz pelo fato de trazer consigo a existência do cotidiano, que requer um “...tratamento geográfico do mundo vivido que leve em conta as [seguintes] variáveis... ..: os objetos, as ações, a técnica e o tempo” (SANTOS, 1996, p. 252).

As noções de lugar e cotidiano trazem consigo as manifestações dos indivíduos e do coletivo ao mesmo tempo. Isso porque “a práxis se revela também como totalidade” (Lefebvre, 1958 *apud* SANTOS, 1996, p. 254). Assim, Santos (1996) chama a atenção para o fato de que a partir das ações do cotidiano podem ser apreciadas as relações de escala da experiência social em geral. A essa realidade complexa - o espaço geográfico - Milton Santos chama de totalidade em movimento e uma complexidade que se manifestam em diferentes intensidades, nos diferentes pontos e formas de organização da sociedade sobre a superfície terrestre.

Mas como então, compreender a “evolução da totalidade social espacializada”? O caminho para a resposta à esta questão é dado a partir do convite à discussão dialética de quatro categorias analíticas: **estrutura, processo, função e forma**, como sugerem Karl Marx (1982) e Henry Lefebvre (1991b) e Milton Santos (1990). As discussões levadas a efeito pelos autores citados alertam para o fato de que aquelas categorias devem ser tomadas conjuntamente para que se possa construir “...uma base teórica e metodológica a partir da qual seja possível discutir os fenômenos espaciais em sua totalidade” (SANTOS, 1990, p. 52 e CORRÊA, 1991, p. 78).

Essa discussão se coloca a partir do debate do que Marx (1982) qualifica como as “relações materiais da vida”, através das quais é



possível dissecar a “anatomia da sociedade civil”, pois é através da produção social da sua vida que

...os homens entram em determinadas relações, necessárias, independentes da sua vontade, relações de produção que correspondem a uma determinada etapa de desenvolvimento das suas forças produtivas materiais.

É, pois, a partir da compreensão da totalidade das relações de produção que através do texto de Marx (1982) se pode desvelar

...a estrutura [grifo meu] econômica da sociedade, a base real sobre a qual se ergue uma superestrutura jurídica e política, e à qual correspondem determinadas formas de consciência social. O modo de produção da vida material é que condiciona o processo [grifo meu] da vida social, política e espiritual.

Ao chamar a atenção para a discussão dos aspectos vinculados à justiça relacionada ao usufruto dos benefícios gerados pela urbanização da sociedade que se materializa na cidade, Lefebvre (1991b, pp. 108-109), também salienta a necessidade de se compreender a totalidade das relações que se dão na construção do espaço urbano.

Para tanto, sugere a adoção do processo de transdução que se dá no debate entre um objeto teórico (possível) e a realidade material (observações empíricas). Segundo este processo Lefebvre (1991b) admite a

...utopia experimental na intervenção urbanística, a partir da compreensão dos “ritmos de vida quotidiana ...” que “... se inscrevem, escrevem, se prescrevem”... nos “...espaços ‘bem sucedidos’”,

ou seja, os “espaços favoráveis à felicidade”.

Além desses dois desafios, Lefebvre chama a atenção para que no exercício da transdução, não se deixe de “discernir, sem os dissociar, os três conceitos teóricos fundamentais, a saber: a estrutura, a função e a forma” [grifo meu]. No entanto, no seu uso deve-se reconhecer sua validade, limites e relações recíprocas, na formação daquilo que se chama de totalidade, na medida em que cada um deles possui certa independência e autonomia relativa.

Milton Santos (1990, p.161), avança na discussão sobre o processo de produção do espaço, em especial no que diz respeito à

compreensão do espaço total contemporâneo. Para tal tarefa, destaca a importante contribuição de Henry Lefebvre<sup>15</sup> na definição do método que se fundamenta no debate entre o processo de produção - resultado da articulação dos meios de produção - e a produção e transformação do espaço e, por consequência, da cidade.

Contudo, Santos (1990, pp. 170-171), ao considerar o caráter “abstrato e confuso” da noção de totalidade, chama a atenção para a necessidade de adaptação dos “aparelhos analíticos”, no sentido de evitar a armadilha do que chama de “*universalização perversa*” [grifo no original]. Ela se revela perversa porque “...não atinge a todos os atores, não é utilizada igualmente por todos os agentes e somente beneficia a uns poucos, em detrimento do maior número”. Dessa forma o caráter generalizante dessa visão, pode levar o pesquisador a “...discriminar e aumentar, de um lado, a riqueza e o poder de alguns e, de outro lado, a pobreza e fragilidade da imensa maioria”. Daí porque se a análise assim for conduzida, ela poderá resultar em “perversão da ideia de totalidade”.

Para evitar o que chama de “escravidão dogmática”, Santos (1990, p. 171) salienta a necessidade de se considerar a manifestação dos diferentes aspectos dessa totalidade na estrutura interna da sociedade, ou seja como eles “...se exprimem ao nível de cada classe social, de cada lugar, de cada cidadão...”. Então, ao considerar que a totalização universal é dada pelo modo de produção dominante, sua materialidade se dá através da noção de “formação econômica e social” (SANTOS, 1979, pp. 9-27), ou seja, “...uma sociedade bem precisa, definida em função de suas determinações históricas sucessivas” (SANTOS, 1990, pp. 196-197). Essas determinações são construídas ao longo do tempo, dentro da própria sociedade - relações horizontais - e das relações com outras sociedades - relações verticais (SANTOS, 1990, p. 200 e SOUZA, 1994). Assim, no entendimento de Santos (1990), a formação econômica e social constitui a noção que “...permite que não nos afastemos da realidade”.

---

<sup>15</sup> LEFEBVRE, Henry. *La Production de l'espace*, Éditions Anthropos, Paris, 1974.

**Quadro 3:** Síntese da Representação Material das Categorias Analíticas Utilizadas para a Compreensão da Totalidade

<b>Categoria Analítica</b>	<b>Manifestação Concreta</b>
<b>Estrutura</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Condições históricas (Econômicas, Socioculturais, Jurídicas), Políticas e Geográficas</li> <li>- Sujeitos sociais</li> <li>- Forças produtivas materiais (capital, trabalho, propriedade)</li> </ul>
<b>Processo</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sistema de ações (Ato, Ação, Atuação)</li> <li>- Práxis (movimentos da sociedade, criação, apropriação e uso dos objetos técnicos e sociais)</li> <li>- Comunicação entre objetos</li> <li>- Cotidiano</li> <li>-Eventos</li> </ul>
<b>Forma</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sistema de Objetos Técnicos e Sociais (Forma-Conteúdo) articulados</li> <li>- Materialidade da Paisagem, Lugar, Território, Configuração Territorial</li> <li>- Propriedades privadas e públicas</li> </ul>
<b>Função</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Produção social da vida (simbólica)</li> <li>- Reprodução e acumulação do capital (mercadorias)</li> <li>- Realização plena da sociedade</li> </ul>

Fonte: Marx (1982), Santos (1990, 1996), Lefebvre (1991b), Menegat (2006). Organizado pelo autor.

Totalidade (a sociedade espacializada) e o tempo (processos, mudanças) constituem, no entendimento de Santos (1990, pp. 176-177) as categorias fundamentais para o estudo do espaço geográfico. A elas somam-se as categorias forma e função, que se traduzem na materialidade da sociedade – ainda que em uma situação de mudança - e são indissociáveis, pois não existe forma sem função. Por fim, Santos (1990) toma a noção de totalidade como inseparável da noção de estrutura, aqui entendida como estrutura social, pois está a se falar em totalidade social. A síntese acerca das considerações dos autores citados pode então ser visualizada no quadro 3.

À **forma** corresponde o aspecto externo visível dos objetos que, no seu conjunto, traduzem o padrão espacial, enquanto à **função** se atribui o papel a ser desempenhado por um objeto em um determinado contexto. Entre essas duas categorias existe uma relação direta mas,

como alerta Corrêa (1991), elas não são suficientes para o estudo da organização espacial. A elas devem ser adicionadas, de maneira indissociável, as categorias **estrutura** e **processo**, para que sejam incorporados à análise espacial o caráter social e a natureza histórica do fenômeno, respectivamente. A categoria **estrutura** refere-se ao “modo como os objetos estão organizados”, mais especificamente ao seu inter-relacionamento - “... a natureza social e econômica de uma sociedade em um dado momento do tempo”, enquanto a categoria **processo** define “... uma ação que se realiza continuamente, visando um resultado qualquer, implicando tempo e mudança ...é uma estrutura em seu movimento de transformação” (CORRÊA, 1991, p. 77).

### 1.3 Dimensão teórica da cidade e do processo de urbanização capitalista

A consideração de Santos (1996) e Souza(2008) sobre a importância de se considerar na análise da relação espaço-sociedade, as categorias horizontalidade e verticalidade, suscita trazer à tona dois pequenos fatos relacionados com a urbanização capitalista, que se encaminha a partir do quadro desenhado por Harvey (2014). O primeiro se relaciona com o início da discussão sobre o processo de verticalização tardia de Joinville, o edifício Manchester, concluído em 1970. O segundo trata-se quase de uma ficção - na verdade uma previsão -, que revela a expectativa do mundo científico e de uma boa parcela da sociedade, com relação à condição do mundo urbano da passagem do século XX para o século XXI.

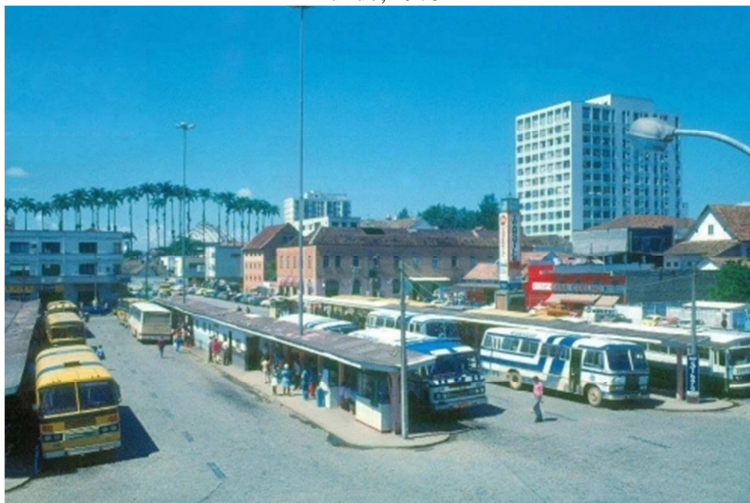
Fato número um: houve um tempo em que o progresso de uma cidade era medido pelo número de prédios (Arranha-céus<sup>16</sup>) e de chaminés que se avistava em sua paisagem. Essa era a noção que vigorava em Joinville no início da década de 1970, quando da construção de seu primeiro arranha-céu. Tratava-se de um prédio de uso residencial e comercial, com 10 pavimentos e que no seu topo abrigava, ocupando dois pavimentos, a Associação Comercial e Industrial de Joinville- ACIJ (Figura 3). À época a cidade “procurava um símbolo para imortalizar o crescimento industrial que aos poucos mudava a fisionomia da cidade”. Assim, por iniciativa da ACIJ, a cidade recebeu,

---

<sup>16</sup>Forma arquitetônica dotada de significado sócioespacial, com ligações estreitas com a evolução das inovações tecnológicas, estruturais, organizacionais e mercadológicas (aço, concreto, elevador, capital), que pelas suas dimensões em altura buscam alcançar o céu (Casaril, Töws e Mendes, 2011).

em 24 de julho de 1970, a “obra que significa um notável marco no progresso da cidade” (A NOTÍCIA, 1997).

**Figura 2-** Edifício Manchester superou as palmeiras da Alameda Brüstlein como ícone de verticalidade local, enquanto o edifício Boneville emerge ao fundo, 1973



Fonte: Jornal Notícias do Dia, 20.07.2015. <Obtido em <http://ndonline.com.br/joinville/colunas/luiz-verissimo/270864-nossas-ciclovias.html>> Acesso em 13.07.2016

Fato número dois: Em uma publicação da Seleções do Reader's Digest, *O Livro da Juventude* (1968), a *internet* daquela época, uma matéria chama a atenção em especial: um artigo de Robert O'Brien intitulado “Daqui a 40 anos”. Trata-se de um exercício de futurologia que procurava apresentar àquela juventude as possibilidades de desenvolvimento da sociedade humana mirando o horizonte do ano 2000. O texto foi elaborado, segundo o autor, com base no estado da arte do desenvolvimento científico e tecnológico da época e suas possibilidades de evolução (O'BRIEN, 1968, pp. 15-16).

Com relação ao futuro do país (Brasil) a publicação apostava no crescimento demográfico e na expressiva urbanização. As previsões para o contingente demográfico nacional e da cidade de São Paulo não ficaram distantes da realidade: 200 milhões de habitantes para o Brasil e, 19 milhões para a capital paulista. O maior desvio ficou por conta da cidade do Rio de Janeiro que se previa alcançar a marca de 15 milhões de habitantes. Com relação aos recursos e energia, o exercício de

futurologia previa uma enorme pressão sobre os recursos naturais em especial sobre o alumínio, minério de ferro e a água doce. A energia viria da fissão nuclear a partir da ‘queima do mar’, em usinas de energia nuclear que “queimariam” o hidrogênio extraído da água. Os transportes seriam revolucionados pelas altas velocidades, pelo deslocamento pelo ar ou ainda pelos monotrilhos cruzando as cidades. O transporte de carga teria os caminhões substituídos por grandes dutos pneumáticos que se encarregariam de despachar as mercadorias. O transporte individual não desapareceria, mas seria substituído pelos veículos de tração elétrica ou ainda por um “cinturão-foguete” para pequenos deslocamentos. As cidades cumpririam seu ideal modernista, se tornariam um “lugar cheio de ar, espaço, torres iluminadas pelo sol, alamedas arborizadas, fontes de águas límpidas e parques verdejantes”. O zoneamento funcional corbusiano (LE CORBUSIER, 1969) faria com que indústria e atividades comerciais “se espalhassem em torno dos agrupamentos urbanos”. Veículos seriam proibidos de circular nas áreas centrais, enquanto “os trabalhadores alcançarão o anel externo em carros particulares, em grandes trens de rodas de borracha, em ‘viagens humanas’ levadas pelos ares por helicópteros...”. Monotrilhos fariam a vez do transporte público para o centro da cidade e calçadas em forma de esteiras rolantes permitiriam aos pedestres se deslocar pela área central. (O’BIEN, 1968, pp.15-16).

Pode-se notar que as previsões para o início do século XXI, assinaladas por Robert O’Brien, não avançaram exatamente como a comunidade científica e, ou, os fãs da ficção da época vaticinaram. Contudo, a partir dos dois pequenos fatos deve-se observar que as visões e previsões se baseavam em aspectos que estabeleciam ligações muito estreitas entre o desenvolvimento do capitalismo e o processo de urbanização da sociedade.

De volta ao tempo presente, ou próximo dele, no ano de 2012, o mundo foi brindado com a publicação do livro *Cidades Rebeldes: Do direito à cidade à revolução urbana*, de autoria de David Harvey. No Brasil essa publicação somente foi lançada, em português, no ano de 2014. Na primeira parte do livro, Harvey (2014) desenvolveu consistente análise sobre a íntima e indissociável relação entre o processo de produção e acumulação dos excedentes de capital com o processo de urbanização.

A discussão acerca do vínculo entre produção de excedentes de capital e a urbanização se dá à luz dos fatos da crise imobiliária e do capitalismo dos anos 2007 a 2009, nos Estados Unidos, e que alcançou proporções mundiais. Os efeitos das crises do capitalismo manifestados

nas cidades, levaram Harvey a revisitar no manifesto de Henri Lefebvre *O Direito À Cidade*, escrito em 1967, um pouco antes dos movimentos sociais de 1968 que abalaram os pilares da sociedade ocidental. Assim Harvey apresenta ao leitor a revisão de alguns aspectos da produção e circulação do capital e estudos de caso que demonstram uma íntima ligação entre a urbanização da sociedade e as crises do capitalismo, de onde extrai a análise do potencial para o desencadeamento de uma revolução urbana. Harvey (2014, p. 77) exemplifica esta relação citando os “desastres financeiros de 1929, 1973, 1987 e 2000”, e avaliados no decorrer do livro, todos eles antecedidos por *booms* imobiliários decorrentes de investimentos do excedente capitalista na urbanização.

A relação dialética que se estabelece entre o capitalismo e a urbanização é caracterizada por Harvey (2014, p. 30), sob dois aspectos segundo os quais também se pode definir o quadro em que realiza o processo de verticalização de Joinville, inclusive o seu caráter tardio. Se de um lado “o capitalismo está efetivamente produzindo os excedentes de produção exigidos pela urbanização”, por outro lado, “o capitalismo precisa da urbanização para absorver os excedentes de produção que nunca deixou de produzir”, como princípio fundamental. Isso significa dizer que as cidades, enquanto produto da urbanização, constituem o lugar de “...concentração geográfica e social de um excedente de produção”. Daí porque, a urbanização pode ser definida a partir da contribuição de Harvey(2014), de Santos (1996), Rangel (2005) e Souza (2008) como um tipo de fenômeno de classe complexo que opera, segundo relações de horizontalidade e de verticalidade, a partir da extração do excedente de um lugar ou de alguém, e do controle do uso do lucro por uns poucos.

Nessa linha de pensamento, Harvey (2014, pp. 31-33) avança na discussão sobre as características da operação do modo de produção capitalista no sentido de caracterizar o ambiente em que as crises econômicas são geradas ao apontar que “a política do capitalismo é afetada pela eterna necessidade de encontrar esferas rentáveis para a produção e absorção dos excedentes de capital”. Segundo o autor, a satisfação dessa necessidade não se dá sem sobressaltos, pois para cumprir o seu desiderato, o capitalista necessita superar alguns obstáculos. A não superação de barreiras, como a escassez de mão-de-obra ou de salários excessivamente altos, a pressão coercitiva da concorrência, a queda da solvência do mercado e, ou, das taxas de lucro, têm como corolário a instalação de crises, que resultam na desvalorização do capital.

As crises podem se originar a partir de relações horizontais e alcançar a escala global tornando-se uma verticalidade para outros lugares, posto que o processo de urbanização também se tornou global. Harvey (2014, pp. 41-43) exemplifica essa dimensão escalar destacando os *booms* imobiliários dos últimos 20 anos, que seguiram o modelo americano dependente de novas instituições e mecanismos financeiros, e se espalharam pela Grã-Bretanha, Irlanda, Espanha, Cidade do México, Santiago do Chile, Mumbai, Johannesburgo, Seul Taipei, Moscou, Dubai, Abu Dhabi, ou ainda, segundo o “radicalmente distinto” modelo Chinês. Muito embora tratem-se de múltiplos lugares afetados, o que todos os casos citados têm em comum, inclusive no caso do Brasil, como Harvey referencia superficialmente, é o fato de haverem sido financiados pela dívida.

Então quais são as consequências dessa urbanização? Harvey (2014, pp. 46-47) destaca as “...transformações incríveis no estilo de vida”. A vida urbana, bem como as cidades, foi mercantilizada na corrente da “economia espetáculo”, resultando na formação de nichos de mercado regidos por estilos de vida, hábitos de consumo e formas culturais. Em suma, a urbanização capitalista produziu cidades “divididas, fragmentadas e propensas a conflitos” e submetidas à uma “... ética neoliberal do individualismo isolacionista”. Segundo esse movimento, que em muitas cidades também se caracteriza pelo aumento da sensação de insegurança pública, também se verifica a troca da moradia unifamiliar isolada no lote pelo apartamento. De outra parte, esse mesmo processo transforma os edifícios de apartamento para além de simples objetos técnicos, enfatizando o caráter objeto social, carregado de significado e de informações. O fenômeno de migração da tipologia residencial, via de regra, é iniciado pelos grupos sociais mais abastados, que é seguido por aquela parcela da população cuja renda lhes permite seguir o novo modo de vida, ou até, morar no mesmo prédio, ou ainda caso não seja possível, morar nas suas proximidades.

Sobre a urbanização capitalista Harvey (2014, p. 59) conclui que ela

...desempenhou um papel crucial na absorção de excedentes de capital, e que o tem feito em escala geográfica cada vez maior, mas ao preço de processos florescentes de destruição criativa que implicam a desapropriação das massas urbanas de todo e qualquer direito à cidade.



Pelo que resta questionar: como recuperar esses direitos perdidos? Ainda que reconheça que lutar pelos direitos à cidade possa constituir uma “quimera”, Harvey (2014, pp. 21, 61-62) apresenta como resposta a necessidade de lutar pela exigência de um “...maior controle democrático sobre a produção e o uso dos excedentes...” na urbanização. Significa agir em resposta às ações neoliberais que apelam pelas “reformas estruturais”,<sup>17</sup>, mas que também clamam por um novo sistema de governança em que o Estado se associe às corporações, no sentido de privatizar alguns direitos ou agir para a “venda” da cidade, no interesse desse mesmo capital corporativo. Uma solução seriam os planos diretores urbanísticos com um forte viés de participação da sociedade, em uma espécie de subversão da ordem estabelecida da democracia representativa? Essa via de solução, apesar de estar se espalhando enquanto política governamental e prática, ainda encontra resistência tanto entre os tecnocratas especialistas e, mais ainda entre os políticos e os agentes que atuam no mercado. Muito embora não seja esse o foco da tese, este aspecto levantado por Harvey, é levado em consideração, ainda que de maneira sucinta, no item 3.6, do capítulo 3 desta tese.

A obra *Cidades Rebeldes* também é um canal para David Harvey, reclamar o importante papel da economia política urbana - papel do mercado imobiliário na criação de condições para as crises - para a compreensão dos mecanismos da crise urbana que atenta contra os direitos à cidade. Assim, Harvey (2014, pp. 80-83) não poupa críticas nem aos teóricos burgueses, nem aos teóricos marxistas, inclusive ao próprio Marx, que relegaram importantes aspectos ao segundo plano. Para Harvey, Harvey (2014, pp. 80-88) chama a atenção para a necessidade de “...integrar a compreensão dos processos de urbanização e da formação do espaço construído à teoria geral das leis que regem a circulação do capital”, a partir da consideração do sistema creditício e as relações entre as taxas de juros e de lucro, no arcabouço teórico que regula a produção, circulação e realização do capital. Esta conexão deve levar em conta três aspectos: a) a estrutura e o funcionamento do sistema de créditos, b) a ênfase ao consumismo, e c) o estado de concorrência dos monopólios no ambiente do mercado financeiro.

Tal abordagem se faz necessária, pois que, dado o longo prazo das ações envolvidas nas operações de urbanização produção e consumo

---

<sup>17</sup>Em recente reunião do G20 (27.02.2016), os ministros da fazenda e presidentes dos bancos centrais dos países integrantes do bloco, decidiram criar e usar todos os instrumentos para impulsionar o crescimento da economia global, com o objetivo de garantir um crescimento médio composto de 3% ao ano. Por reformas estruturais, entenda-se a redução do déficit público e a redução de benefícios sociais, entre outras medidas.

de uma edificação, p.ex. há que se articular “alguma combinação de capital financeiro e engajamento estatal”. Essa relação se intensificou desde o início da década de 1990, com a desregulamentação do mercado financeiro porque a circulação do capital fictício<sup>18</sup> – que escoar por canais fictícios do sistema financeiro globalizado - tornou-se condição social necessária para a manutenção do sistema capitalista (HARVEY, 2014, pp. 91-93). Essa nova condição, aliás, tornou-se uma das mais importantes flechas do movimento globalizado da urbanização capitalista. Uma verticalidade que atua com força sobre os lugares, mas que ali se verga ante as peculiaridades da formação social, sem contudo, deixar de transparecer sua presença.

#### **1.4 A dimensão do espaço intraurbano e do planejamento como guia para construção da cidade no contexto de crise do pensamento social e urbano**

Postas as questões de fundo para a análise do processo de organização do espaço e da produção e apropriação do território urbanizado, cabe tecer considerações relacionadas à formação do espaço intraurbano, que orientam algumas das considerações sobre a cidade de Joinville e, em especial, sobre o processo tardio de verticalização através do vínculo do ideário urbanístico (planejamento e espaços simbólicos) com a cidade efetivamente produzida. Flávio Villaça (2001) fornece o suporte ao debater aspectos da formação do espaço intraurbano no Brasil.

Aqui se faz necessário esclarecer que, muito embora a análise empírica realizada por Villaça se concentre na formação dos espaços intraurbanos das metrópoles, assume-se o risco de dizer que se pode conduzir uma análise similar no que diz respeito ao mesmo processo que ocorre nas cidades médias. Contudo, ao se fazer esta transposição deve-se atentar para os diferenciais de fluxos que se estabelecem entre os fixos situados nos espaços intra-urbanos e entre os espaços urbanos nas diferentes escalas em que se manifesta o processo de urbanização da sociedade capitalista, como já demonstrado anteriormente na discussão sobre a ação das horizontalidades e verticalidades.

Do debate dialético proporcionado por Villaça, emergem dois aspectos relacionados à forma das cidades: a formação do centro e do não-centro, que, para a tese em discussão, constituíam aspecto

---

<sup>18</sup> Concessão sucessiva de empréstimos em cadeia realizada no mercado hipotecário secundário, p.ex.

importante. Isso porque ele também deve ser considerado no movimento de inflexão das forças de verticalidade e que, no caso de Joinville, se coloca como uma das causas do caráter tardio da verticalização, como se verá nos capítulos 2 e 3 adiante.

Assim, segundo Villaça (2001, p. 238) o centro se apresenta como característica inerente a toda aglomeração humana, e se manifesta como um “...conjunto vivo de instituições sociais e de cruzamento de fluxos de uma cidade real” onde se concentram atividades comerciais, de serviços e das instituições de tomada de decisão, aspectos que lhe atribuem, inclusive, um caráter simbólico. Aqui se verifica a materialidade proposta por Coraggio *apud* Corrêa (1991), ainda que em escala reduzida, que se manifesta através dos fluxos de pessoas, mercadorias, informações, etc., que se estabelecem entre os diferentes lugares da cidade, tomado o centro como referência.

Já o não-centro é formado pela trama urbana que se desenvolve ao redor do centro, aí incluindo o espaço rural, pois também se acha sob o domínio das decisões emanadas do centro principal.

Villaça (2001, p. 238) entende que o processo de formação da centralidade opera como uma determinação causada pela aglomeração de pessoas e de meios de trabalho, pois, trata-se de um “... impulso inato no sentido de poupar o desgaste físico e mental [recuperável] envolvidos no trabalho [o tempo envolvido não é recuperável]”. Assim, as cidades operam sobre um conjunto de deslocamentos espaciais demandados pelo processo de produção e reprodução da vida material.

Já o processo de formação do não-centro repousa sobre o fato de que ao mesmo tempo em que a aglomeração gera forças que apontam para um centro principal, ela gera afastamentos. Isso porque é impossível todos os agentes sociais se concentrarem em um único ponto. Dessa forma, segundo Villaça (2001), “...alguém tem que se afastar”.

Isto posto, o autor chama a atenção para o fato de que além do caráter simbólico - expressão de poder econômico ou da hegemonia política e social - do centro, a sua formação decorre do maior ou menor dispêndio de tempo vinculado ao processo de produção, diretamente relacionado às condições de deslocamento na comunidade. Assim, ao considerar que a sociedade contemporânea se organiza segundo diferentes categorias sociais, com distintos níveis de renda e de poder político, Villaça aponta para a geração de um diferencial de poder de acesso aos espaços mais centrais com o que corroboram Singer (1979, p.24) e Beltrão Sposito (1993), exatamente no sentido da citação apresentada no início desta tese, que aqui convenientemente se reprints:

Em última análise, a cidade capitalista não tem lugar para os pobres. A propriedade privada do solo urbano faz com que a posse de uma renda monetária seja requisito indispensável à ocupação do espaço urbano. Mas o funcionamento normal da economia capitalista não assegura um mínimo de renda a todos.

Sob este ponto de vista, Souza (1994), Somekh (1997), Villaça (1986, 2001), Vargas (2014) e Harvey (2014) corroboram com Beltrão Sposito (1993), que, anota que a expansão territorial da cidade se realiza através da produção imobiliária, no sentido de que ela constitui

a expressão da reprodução do capital aplicado em uma construção, tendo como condição o acesso a uma fração do território (terreno) gerando ao proprietário desta, a realização da renda fundiária ali capitalizada e apropriada através da venda da construção imobilizada.

Assim, revela-se o caráter de mercadoria, que a terra se reveste no modo capitalista de produção, como único meio através do qual a produção imobiliária se realiza, viabilizando a apreensão de mais-valia, como renda da terra capitalizada e lucro.

Esse processo que entre outras formas produz o edifício de apartamentos ou de escritórios, como destaca Beltrão Sposito (1993) “...expressa a privatização de uma fração do território da cidade indissociável do imóvel e da própria cidade como um todo”. Essa privatização repousa sobre o conceito da propriedade, caracterizada por Menegat (2006, pp. 18-19) como o “lastro geográfico da civilização ocidental”, a forma dominante no Ocidente de “...apropriação do território e lugar de acumulação da riqueza socialmente produzida”. Aqui a análise de Menegat (2006) se encontra com a base teórica de Santos (1996), quando afirma que a propriedade e cidades constituem, um conjunto de “formas-conteúdo indissociáveis e tensamente relacionadas, dialeticamente constituídas, logicamente tramadas” de modo que é no seu interior que se produzem o “excluído, o outro, o sem propriedade”. Em escala ampliada é assim que se produzem as diferenciações socioespaciais, ou como se optou por chamar, aqui na tese, de a cidade “do lado de lá e a do lado de cá” ou ainda o “perto” e o “longe”, na visão de Villaça (1986).

Essa prática social “produz e reproduz” espaços urbanos diferenciados marcados por disputas intra e inter-categorias sociais, que se pautam por interesses contraditórios, pela otimização do tempo ou do seu controle. Tal movimento produz valores diferenciados que se manifestam no valor de troca da terra. Essa prática também se revela nas ações dos agentes que participam do processo de verticalização de Joinville, seja através de uma ação espacialmente seletiva, ou ainda no processo de negociação dos terrenos para a construção dos edifícios. Menegat (2006, p. 3) corrobora esta visão quando considera que “...a urbanização é um modo específico de colonização que se implanta mediante a lógica da desterritorialização<sup>19</sup> do outro”. Um processo que, na civilização ocidental, remonta a sua antiguidade e se fundamenta no exercício da propriedade pública e privada que se submetem à uma coesão lógica regida pela dialética do domínio territorial do proprietário *versus* o sem propriedade.

De outra parte, retomando a discussão de Villaça (2001, pp. 244-245), “...dominar o centro e o acesso a ele representa não só uma vantagem material concreta, mas também o domínio de toda uma simbologia...”, sobre as quais se constrói a estratégia “...para o exercício da dominação”. Assim emergem as condições para a produção do que o autor chama de “centro hegemônico”, que não só pode, mas “...deve ser chamado de centro principal”, cuja dinâmica em Joinville é tratada no capítulo 4.

O caráter simbólico do centro da cidade, posto por Villaça, pode ser compreendido como uma representação do discurso produzido por um coletivo social que se organiza a partir de um conjunto de pessoas e, ou, entidades ligadas ao controle do processo do desenvolvimento econômico e social, e que se manifesta em diferentes escalas, desde o nível local até o nível mundial. Assim se reproduzem os discursos acerca da modernidade – vide o caso do Edifício Manchester (Item 1.3) - e a flexibilidade representada pela moradia em apartamentos, dos estilos arquitetônicos, ou ainda de se habitar em espaços do tipo “*Home Clube*”, que integram espaços de lazer à moradia e negam a cidade enquanto espaço de integração (VARGAS e ARAÚJO, 2014, pp. 129-166). Essa nova urbanidade representada pelo “*Home Clube*”, assim como o insistente projeto de implantação do prédio (Edifício/lote), com fechos de lote imponentes, com vidros blindados, portarias com vidros espelhados e câmeras de vigilância, que multiplica o conceito de

---

<sup>19</sup>Em razão da polêmica instalada sobre a existência ou não do fenômeno de desterritorialização, aqui se emprega o termo apenas no sentido original da citação.

condomínio fechado, merece um estudo específico que escapa do escopo desta tese.

Esse discurso se apresenta sob diferentes formas de linguagem. Ele carrega implícito no seu bojo a visão gramsciana de que se trata de “... uma sua concepção de mundo, ainda que não consciente, ainda que acrítica, já que a linguagem é sempre, embrionariamente, uma forma de concepção de mundo” (GRUPPI, 1978, p. 67). Assim, no entendimento de Gramsci, é a partir da consciência formada no âmbito das relações sociais que o homem é capaz de ‘...elaborar a própria concepção do mundo consciente e criticamente’..., o que lhe permite ‘...participar ativamente na produção da história do mundo...’ (A. GRAMSCI, 1971 *apud* GRUPPI, 1978, p. 67). Portanto, é através do processo social, de uma formação político-ideológica, e não da visão individual que se constrói a base do discurso hegemônico que orienta, por exemplo, o processo de produção do espaço urbano, que em Joinville se demonstra no capítulo 4.

Contudo, como ressalta Gruppi (1978, p. 89) ao analisar a contribuição da noção de hegemonia de Gramsci ao desenvolvimento do marxismo, o discurso hegemônico não se trata de um processo monolítico e homogêneo. Ao contrário, pelo fato de estar influenciado por uma base ideológica - que na visão marxista se traduz na “...superestrutura de determinados tipos de relação de produção e de troca” -, que se reflete na estrutura econômica predominante, está contaminado pelas contradições que se desenvolvem no âmbito dessa estrutura e, por conseguinte, da própria ideologia. Ainda na exposição de Gruppi, cabe destacar que apesar das contradições, o que prevalece é “...a ideologia da classe dominante”, como no caso da impossibilidade de se construir prédios altos em Joinville, mas que essa mesma classe constrói quando lhe convém, o primeiro arranha-céu da cidade e no topo instala o símbolo máximo de sua representação (Ver capítulo 2).

Ainda no que diz respeito à contribuição para o desenvolvimento do materialismo histórico, Gruppi (1978, p. 90), destaca que o conceito de hegemonia formulado por Gramsci “...permite que se capte a complexidade dos planos superestruturais, assim como a complexidade de todo o desenvolvimento da formação econômico-social”. Daí porque Gramsci ao dedicar especial atenção ao momento cultural, “...refuta o materialismo mecânico, ou seja a concepção mecânica das relações entre *classe e ideologia* [grifo original]”.

Segundo Gruppi (1978, pp. 90-91) Gramsci entende a

‘...a afirmação e difusão das ideologias como um processo, e como um processo guiado pela hegemonia’. Uma determinada classe, dominante no plano econômico, e, por isso, também no político, difunde uma determinada concepção do mundo; hegemoniza assim toda a sociedade, amalgama um bloco histórico de forças sociais e de superestruturas políticas por meio da ideologia. Essa hegemonia entra em crise quando desaparece sua capacidade de justificar um determinado ordenamento econômico e político da sociedade. Isso ocorre quando as forças produtivas desenvolvem-se de tal nível que põem em crise as relações de produção existentes. Da contradição entre forças produtivas e relações de produção, da contradição de classe, nasce a ação da classe subalterna, primeiro de modo esporádico, não coerente, não guiado por uma teoria, por uma estratégia política, mas que depois – com a conquista da teoria, da concepção do mundo e do método de análise – torna-se coerente, expressa-se a nível cultural, critica a cultura tradicional, propõe uma nova cultura. ... .. Na realidade, as revoluções se efetivam quando a classe dirigente deixa de ser tal, quando a sua hegemonia entra em crise.

Ao se falar sobre o conceito de hegemonia presente no discurso das classes dominantes, também cabe destacar outro aspecto que com ele se relaciona: a noção do mito fundador, tal como discutido por Chauí (2000, pp. 9-10). Para o desenvolvimento da noção a autora salienta a importância da abordagem antropológica que coloca a narrativa dos feitos comunitários do passado e de valor para o grupo social dominante como “...a solução imaginária para tensões, conflitos e contradições que não encontram caminhos para serem resolvidos no nível da realidade”.

Essa noção se reveste de importância pelo fato de se constituir “...um bloqueio à percepção da realidade e impedir lidar com ela”, o que impede o desenvolvimento de uma cultura relacionada às classes subalternas, que na visão de Gramsci proporcionaria os meios para o surgimento de uma nova classe hegemônica. Chauí (2000, p. 9) explica que esse bloqueio se dá por conta de que

Um mito fundador é aquele que não cessa de encontrar novos meios para exprimir-se, novas

linguagens, novos valores e ideias, de tal modo que, quanto mais parece ser outra coisa, tanto mais é a repetição de si mesmo.

Retomando as considerações de Villaça sobre a formação dos espaços de centralidade urbana, que resultam de diferentes forças contraditórias, o centro principal, em um primeiro momento se caracteriza pelo domínio das categorias sociais de mais alta renda e de uma pequena parcela de famílias de renda média. Essa é uma constatação de Villaça (2001, p. 273), ao demonstrar que nas metrópoles brasileiras, era ali que a maioria das pessoas de alta renda trabalhavam e ali também se localizavam os empregos de maiores níveis de renda.

A segunda metade do século XX foi marcada por transformações nas cidades, resultado de seu crescimento, fato que se reflete no abandono - decadência - do centro principal pelas camadas de alta renda: seja como local de moradia, compra e busca por serviços; seja como local de empregos de mais alta renda. No sentido contrário, o centro, foi tomado pelas categorias sociais populares (VILLAÇA, 2001, pp. 274-277). Joinville submetida às forças da verticalidade dessas transformações também reproduz esse arranjo espacial como se revela nos itens 3.2 e 3.3 adiante.

Desses movimentos resultam o que o autor chama de “centro velho” - abandonado, degradado - e o “centro novo” - novos espaços de valorização da terra e do significado social -, reafirmando o caráter segregacional do processo de urbanização das cidades capitalistas. A segregação observada por Villaça tem origem no diferencial de renda das diferentes categorias sociais. As camadas sociais de mais alta renda têm o poder de “escolher” o centro principal (VILLAÇA, 2001, p. 282).

O poder de escolha, ou a possibilidade de acesso a uma determinada localização é regulado pelo mercado, que transforma a acessibilidade em uma “mercadoria *sui generis*”, na visão de Singer (1979, p.23), que responde à demanda de quem estiver disposto a pagar. Contudo, como salienta Singer (1979), os preços praticados no mercado imobiliário não dependem do que o autor chama de preço corrente<sup>20</sup>, mas de um conjunto de circunstâncias, que sujeitam a formação do preço de determinada área “...a variações violentas, o que torna o mercado imobiliário essencialmente especulativo”. Esta discussão é

---

<sup>20</sup>Segundo Singer (1979, p.23), no “... mercado de produtos do trabalho humano ... os preços giram ao redor de uma média constituída pela soma dos custos de produção e da margem de lucro capaz de proporcionar a taxa de lucro média sobre o capital investido...”.



ampliada e detalhada nos trabalhos de Harvey (2014) e de Vargas e Araújo (2014).

Assim, investimentos, ou até mesmo a possibilidade da realização desses investimentos, públicos ou privados que influenciem a estrutura urbana podem provocar a ‘valorização’ da gleba, com o bem registram Vetter e Massena (1982). Nesse sentido, na economia capitalista, empresas ou indivíduos buscam espaços na cidade que “...atendem as necessidades de consumo coletivo” (SINGER, 1979, p. 24). As empresas buscam, com a melhor localização, auferir vantagens locacionais que influenciem sobre seus custos, seja isoladamente ou através da aglomeração. E é exatamente essa aglomeração que facilita a comunicação entre as empresas, que leva muitas delas (bancos, p. ex.) a disputarem os melhores espaços no distrito central da cidade, ou ainda a formarem distritos industriais (SINGER, 1979, p. 24). Aqui se encontram as discussões de Singer (1979) e de Villaça (2001), no que diz respeito à formação dos chamados “centros das cidades” - hegemônicos, principais, velhos, históricos.

Sob o ponto de vista dos indivíduos Singer (1979, p. 27) chama a atenção para o fato de que

A demanda de solo urbano para fins de habitação também distingue vantagens locacionais, determinadas principalmente pelo maior ou menor acesso a serviços urbanos, tais como transporte, serviços de água e esgoto, escolas, comércio, telefone etc., e pelo prestígio social da vizinhança. Este último fator decorre da tendência dos grupos mais ricos de se segregar do resto da sociedade e da aspiração dos membros da classe média de ascender socialmente.

Vale observar que essa aparente liberdade que empresas e indivíduos têm, na medida do seu poder econômico é claro, de escolher a melhor localização, podem enfrentar obstáculos postos pelas normas urbanísticas (leis de zoneamento, p. ex.) como resultado do processo de planejamento urbano. Nesse sentido, faz-se mister analisar como a norma urbanística local estabelece os limites e incentivos que podem acelerar ou retardar o processo de verticalização urbana no estudo de caso, a cidade de Joinville.

Contudo, o processo de planejamento, que possui um forte componente econômico, deve ser analisado segundo a problemática da produção e apropriação do território. Essa análise se faz importante, porque pensar e agir sobre a organização do território, é fazê-lo a partir

da busca das repostas às questões sobre o Como? O quê?, Onde? e Quanto? aportadas por Corrêa (1991), no início do item 1.2. Para dar cumprimento a essa tarefa faz-se necessário colocar em pauta as observações de Bolaffi (1979), Souza (1994), Somekh (1997), Villaça (2005) e Pereira (2008) no sentido de dar suporte à análise dos planos urbanísticos de Joinville.

Em primeiro lugar, cabe destacar que esta não é uma preocupação recente, pois, em 1975, ao chamar a atenção para as soluções que vinham sendo encaminhadas para resolver o problema da habitação no Brasil, Gabriel Bolaffi já apontava uma descrença na forma como o planejamento urbano vinha conduzindo a questão. A questão central para o autor era a forma descompromissada como vinha se conduzindo essas duas faces de um mesmo problema: o controle do uso do solo por parte do poder público (BOLAFFI, 1979, p. 64). Não assumir tal compromisso significaria condenar aos “arquivos e gavetas” os planos elaborados, o que, segundo o próprio autor, à época já não tinha nada de novo.

Bolaffi (1979) conduziu tal análise na esteira da discussão dos limites dos efeitos e das possibilidades da criação da EMURB – Empresa Municipal de Urbanização e da aprovação da lei de zoneamento da cidade de São Paulo, em 1972. Em Joinville, esta finalidade deveria ser cumprida pela COMURB - Companhia Municipal de Urbanização, sugerida já em 1965, no Plano Básico de Urbanismo, mas que na realidade acabou por não cumprir a sua função. A EMURB tinha por objetivo “...adquirir antecipadamente os terrenos localizados em áreas onde a implantação de novos serviços públicos já programados fatalmente provocará a elevação do valor do solo”. Contudo, entraves técnicos, administrativos, jurídicos, legais e políticos impediam que a empresa tivesse operacionalidade e assim cumprisse seus objetivos. Quanto à lei de zoneamento, segundo Bolaffi, ela provocava efeitos tão sensíveis sobre o valor do solo urbano que não resistiria “...por muito tempo às pressões políticas para a modificação dos usos permitidos nos terrenos afetados”.

Pereira (2008, pp. 130-135) atualiza a discussão e recoloca o problema do planejamento e da habitação na mesma direção de Bolaffi. O autor chama a atenção para o fato de que “...a questão habitacional foi fortemente influenciada pelo modelo hegemônico do urbanismo da maior parte do século XX: o chamado urbanismo modernista ou funcionalista”. Pereira (2008, p. 131) dá especial destaque para a exagerada ênfase dada às leis de zoneamento por parte dos planos diretores elaborados nessa transição do século XX para o século XXI,

“...como se este fosse o único e mais eficaz instrumento de direcionamento do processo de ocupação, crescimento e apropriação ...” do espaço urbano.

Para Pereira ao zoneamento caberia estabelecer regras para segregar usos e atividades incompatíveis, ou, que pudessem provocar a sobrecarga da infraestrutura existente, ou ainda pudessem causar transtornos ao interesse coletivo. Na visão de Pereira, (2008, p. 131), adotar esse princípio, seria caminhar na direção de “...subordinar os interesses individuais ao interesse coletivo”, invertendo

...a lógica corrente, em que a legislação por ser tecnocrática e detalhista acaba tirando a vitalidade do espaço urbano que é proporcionada, essencialmente pela diversificação e interação de usos e atividades.

Retomando a frase inicial deste capítulo, Pereira (2008, p. 132) vê o planejamento urbano hegemônico brasileiro em crise, mas também observa que um novo planejamento urbano hegemônico está por ser desenhado a partir de mudanças no novo contexto constitucional de 1988 e da edição do Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001) e do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (Lei 11.124/2005). Segundo o autor, já é possível assistir ao surgimento de uma nova realidade no planejamento urbano brasileiro. Este novo quadro se vislumbra igualmente em outros países, como a França, como é possível a partir do pensamento de Yves Chalas<sup>21</sup>, e se verifica até mesmo em Joinville, como demonstra Santana (2015) e outros na coletânea de textos relativos às experiências catarinenses de planejamento participativo organizado por Pereira (2015). Confrontado o pensamento de Chalas(2008) com realidade brasileira, Pereira destaca os seguintes aspectos de mudança no planejamento urbano brasileiro:

1. Aumento da importância do papel das municipalidades no processo de planejamento urbano e a desestruturação das instâncias federais relacionadas com o desenvolvimento urbano;
2. Ruptura dos modelos hegemônicos de planejamento, com críticas aos planos produzidos nos anos 1970's;
3. Surgimento de novas ideias em relação ao planejamento urbano, às vezes influenciadas por outras áreas do conhecimento;

---

21CHALAS, Yves. La “pensée falible” comme refondation de l’action publique. Actes de l’Université transfrontalière d’été. Action publique et metropolisation: le rôle des espaces publics, Morges, Suisse, 10-14 sept. 2001.

4. Crescente transversalização da análise e politização dos problemas da cidade na esteira do Movimento de Reforma Urbana - MRU;
5. Fortalecimento da questão ambiental que traz na sua esteira questões sociais e econômicas, com a aceitação do urbano como palco de conflitos e desigualdades;
6. Emergência e multiplicação de atores e instâncias presentes no processo de discussão da produção do espaço urbano.

Em uma crítica contundente ao processo de planejamento urbano de São Paulo que atualmente vê no Plano Diretor a redenção dos problemas gerados pela produção das cidades, Villaça (2005) destaca o caráter ilusório de dois produtos, que interessam diretamente à discussão nesta tese: a) o Plano de Obras e b) o Zoneamento. Estes dois produtos afetam diretamente a distribuição dos investimentos no tecido urbano, com reflexos diretos no processo de geração do valor da terra, conforme destacam Rezende (1982, p. 20), Harvey (2014, pp.107-204) e Vargas e Araújo (2014, pp. 35-51).

A “ilusão do plano de obras” segundo Villaça (2005, p. 44) repousa sobre uma questão vital: “...é um mero elenco de obras sugeridas aos prefeitos que podem ou não acatar ou é impositivo?” A esta questão crucial, Villaça responde prontamente que se o plano for mera sugestão, “...os Planos Diretores perdem a credibilidade, o prestígio e a aura de poder que lhes são conferidas há décadas e até mesmo a natureza de lei”.

Para contornar o dilema que se coloca frente aos planejadores e administradores municipais, Villaça (2005, p. 44) sugere que a responsabilidade de sua solução recaia, de um lado, sobre a atuação da mídia que deveria dar destaque ao tema no sentido de fazer cumprir a determinação legal. De outro lado, Villaça vê que a responsabilidade também recaia sobre a população que teria nos processos de elaboração dos orçamentos participativos, onde eles efetivamente ocorrem, de fazer a mesma cobrança atribuída à mídia.

Apesar de propor soluções para o problema colocado por ele próprio, Villaça (2005, p. 45) argumenta contra a ilegalidade do caráter impositivo do Plano de Obras, com base em cinco aspectos, a saber:

1. A lei deve ser geral e não específica, como uma lista de obras, p. ex.;
2. A lei fere a prerrogativa de autonomia do executivo ao determinar a execução de um conjunto de obras em determinado período;

3. As plataformas eleitorais dos candidatos deveriam ser únicas, no tocante às obras, o que revela um caráter antidemocrático;
4. A listagem de obras não é acompanhada de um orçamento, ainda que estimativo, o que dificulta ou emperra a elaboração do orçamento público; e
5. Os prazos previstos no plano não coincidem com os mandatos dos prefeitos, o que pode criar uma corrente de desculpas, frente às ações não realizadas.

Ao debater sobre a “ilusão do zoneamento”, Villaça (2005, p. 46) salienta que se trata de um instrumento urbanístico muito caro aos planejadores urbanos no Brasil, pois sua utilização se dá há mais de cem anos. Contudo, tal generosidade de sua aplicação, fez com que seu conceito escapasse da esfera técnica e caísse no senso comum, já fazendo parte dos verbetes do dicionário.

Assim, a banalização do conceito fez com que fosse capturado pela ideologia dominante – versão dos fatos sociais elaborada e difundida pela classe dominante para facilitar a dominação social por parte dessa mesma classe. Então “...ela é sempre ‘positiva’ e ‘otimista’ ou ‘idealista’” zelando pelo interesse público, quando na verdade o que o “...zoneamento procura ocultar é que sua finalidade é (e sempre foi) proteger o meio ambiente e os valores imobiliários de interesse (econômico ou de moradia) da minoria mais rica, contra processos que o degradem” (VILLAÇA, 2005, p. 46). A crítica não isenta nem mesmo a conceituação técnica como a apresentada no livro *Curso de Planejamento Municipal Integrado*, de Celson Ferrari, que também advoga o benefício ao ‘bem comum’.

### **1.5 A título de fecho: Algumas considerações importantes**

A discussão do processo tardio de verticalização de Joinville não pode ser conduzida de forma asséptica, de *per se*, enquanto uma pura materialidade. Daí porque a necessidade de refletir sobre as quatro dimensões - a lembrar que podem haver outras - que se pretende suportar a discussão proposta na tese: o ambiente de crise do pensamento; a teoria do espaço e a apropriação do território; a urbanização capitalista; e o espaço intraurbano proposto pelos planos e o efetivamente materializado.

O que se propôs neste primeiro capítulo foi a partir da constatação de que o recorte temporal do tema em discussão na tese vem de condições que antecedem a crise paradigmática que resultou na

“derrocada” de teorias marxistas e na “ascendência” de ideias neoliberais das teorias sociais, ele se encontra plenamente imerso, e por isso mesmo submetido às novas condições paradigmáticas do novo ambiente de discussão, o movimento neoliberal.

Contudo, é preciso destacar que o exame dialético dos processos socioespaciais não morreu como se anunciava na década de 1980. Contribuíram de maneira decisiva para reforçar esta condição Pradilla Cobos (1992), Menegat (2006), Rangel (2005) e Freitag (2012). Os autores convergem para a visão de que o aparato teórico, em especial daquele voltado para a análise da sociedade urbana, deve considerar a adequada compreensão complexidade das categorias espaço, tempo e totalidade social, cujo relacionamento dialético historicamente estruturado se encontra materializado na paisagem, resultado da práxis dos homens. É essa práxis que deve ser considerada na compreensão do caráter da verticalização local.

Quanto a crise paradigmática da dimensão espacial, assim como das superestruturas econômicas e sociais não têm uma origem no lugar, o caráter tardio da verticalização deve ser estudado a partir da consideração das relações totalizantes que ali se manifestam. A base para essa reflexão se deu a partir de dois autores: Santos (1996, 1990) e Souza (2008). Para cumprir tal desafio, foi elaborada a síntese apresentada na figura 2 - Item 1.2 - que cumpre um papel central nesta tese, correndo todos os riscos de uma visão reducionista. Isso porque é exatamente esse conjunto de objetos técnicos - edifícios com mais de três pisos -, que se discutem as ações cotidianas que constituem a práxis de produção e apropriação do território urbano da cidade de Joinville, o lugar.

Elemento simbólico da modernidade e do sucesso econômico do lugar, o arranha-céu, representa uma das formas que o excedente de capital encontra para se reproduzir, via processo de urbanização. Aqui se faz importante a contribuição de Harvey (2014), para compreender as características atuais da urbanização capitalista que também se desenvolve em um ambiente de crise, cuja matriz se encontra na “eterna necessidade de encontrar esferas rentáveis para a produção e absorção dos excedentes de capital”. Crises que alcançam a escala global e que reverberam por diferentes recantos do planeta e reagem com diferentes intensidades à crescente financeirização do sistema produtivo.

A discussão sobre o lugar, no caso específico, a cidade de Joinville, onde se verifica um processo tardio de verticalização, não poderia ser levada a efeito sem considerar aspectos teóricos da formação espacial intra-urbana e do projeto urbano. É aqui que contribuem de

maneira central Villaça (2001 e 2005), Souza (1994), Gruppi (1978) e Pereira (2008) cujo contributo é relacionado aos aspectos discutidos por Santos (1996), Menegat (2006) e Harvey (2014) nas dimensões que lhe antecedem. Na discussão se destaca dois aspectos importantes da formação das cidades: a formação do centro e do não-centro que revelem diferentes dinâmicas do cruzamento das horizontalidades e verticalidades que no lugar se curvam frente à dinâmica da formação social e econômica.

Nesse sentido há que se considerar que essa estrutura social responde à hegemonia dos grupos dirigentes, que operam de maneira mais efetiva nas relações espaço-tempo e definem o caráter simbólico dos objetos técnicos, de maneira muito mais intensa do que os grupos subordinados. No caso de Joinville, aspectos relacionados ao mito fundador que define de maneira seletiva os espaços de manifestação dessa hegemonia - fortemente vinculada ao uso do solo para fins residenciais - são muito relevantes, como se discute no capítulo 4.

Daí porque se faz importante considerar as mudanças no processo de planejamento urbano, que também se encontra em crise e, que em última instância, reflete o projeto de cidade. O projeto de cidade que cabe à Joinville é discutido amiúde no item 3.6 e, a materialidade resultante, é abordada no capítulo 4.

As quatro dimensões discutidas neste capítulo 1 conduzem a outro debate não menos importante na discussão do projeto de cidade que também se reflete no tema central da tese, a verticalização urbana. Trata-se do debate sobre o projeto de cidade densa ou de cidade esparsa, que se conduz no capítulo 2 e que, no caso de Joinville, assumiu um papel relevante ao longo do processo de planejamento. Ainda que se tenha observado um surto de construção de edifícios com mais de três pisos na última década, a cidade ainda mantém seu caráter de ocupação extensiva, inclusive manifesto na fala de diversos agentes imobiliários durante os debates do Plano Diretor e, agora mais recentemente, na discussão da Lei de Ordenamento territorial, no âmbito do Legislativo municipal.





## **2. O IMAGINÁRIO DA CIDADE Densa E DA CIDADE EXTENSIVA: A VERTICALIZAÇÃO E A HABITAÇÃO NAS ESQUINAS DO LABIRINTO**

Antes de prosseguir rumo estudo de caso empírico da produção e apropriação do território urbano da cidade e Joinville, no sentido de compreender o processo dialético que, paradoxalmente ocorre segundo três eixos cartesianos X, Y (componente bidimensional do crescimento extensivo) e Z (componente tridimensional do crescimento vertical), alguns aspectos de caráter teórico-prático devem ser tratados. É o caso de explorar as diferentes visões de cidade densa e expansiva e verificar que o segundo caso avança a passos muito mais largos tanto no imaginário da sociedade, quanto na realidade material, concreta.

A maneira mais concreta de representar o espaço denso e ao mesmo tempo disperso, já era manifestada na visão corbusiana dos três estabelecimentos humanos. As construções verticais que operam o vetor Z constituem a resposta formal para a construção de uma cidade densa. Pois então saber como a verticalização se manifesta no Brasil, é um primeiro passo para contextualizar a verticalização que ocorreu em Joinville.

De outra parte vale lembrar que grande parcela do território urbanizado é ocupada pela função habitacional, que também predomina na forma do edificado urbano. Daí porque a questão habitacional deve ser minimamente referenciada, no sentido de contextualizar a problemática da verticalização de Joinville, de caráter predominantemente residencial. Cabem destacar seus fundamentos, estratégias adotadas pelos diferentes agentes atuantes como resposta às demandas de uma sociedade que se urbaniza muito rapidamente.

Assim, em acordo com o enunciado do capítulo, iniciar a discussão com o confronto entre o imaginário e a realidade parece ser um bom caminho. No capítulo 1 (item 1.3) foi posto em tela o discurso enfático de O'Brien (1968) de que a sociedade acreditava que uma revolução tecnológica cobriria o mundo de benefícios. No dia 01.04.2016, a Revista Exame trouxe uma polêmica e inquietante discussão. A matéria se referia à constatação de Robert J. Gordon, sob o título de "O melhor do avanço tecnológico já passou". Segundo Gordon foram necessários 100 anos (1870-1970) de uma revolução econômica para libertar as famílias americanas - e todas aquelas que copiaram seu modelo - "... de uma interminável rotina diária de trabalhos manuais,

escuridão, isolamento e morte prematura”. Foi uma revolução “única na história humana”, “um dilúvio de invenções” que não deverá se repetir.

O argumento de Gordon deixa transparecer que ele se baseia na importância, magnitude e velocidade das invenções desenvolvidas no período considerado, frente ao “decepcionante” crescimento econômico assistido desde os anos 1970, em razão da limitação das invenções das últimas décadas, restritas “...às áreas de entretenimento, comunicações e coleta e processamento das informações”.

Isso não significa dizer, no entanto, que a sociedade contemporânea não tenha avançado em relação à situação vivida em 1870. Fica claro na argumentação de Gordon que, no presente, as invenções já dão sinais de envelhecimento e os desafios que se põem aos novos tempos são muito grandes, talvez até maiores do que os da grande transição. O autor reconhece que suas posições não estão imunes às críticas<sup>22</sup>, em especial do grupo de economistas a quem chama de ‘tecno-otimistas’ - como as fontes que deram suporte às previsões de O’Brien -, que apostam no espetacular crescimento da produtividade baseado na inteligência artificial (EXAME.com, 2016).

Assim, refletir sobre a verticalização urbana segundo as condições da urbanização contemporânea conduz o olhar para um passado não tão distante, no que diz respeito à evolução do modo de produção capitalista, razão e necessidade do processo de urbanização. O lapso de tempo entre o presente (2016) e o pós-Segunda Guerra Mundial (1945) esteve marcado pela ascensão, crise e transformação do modelo fordista de produção - período técnico-científico que avançou na direção do período técnico-científico informacional, de cuja órbita a cidade de Joinville não escapou, ao contrário, aderiu com muita força.

Entre o final da Segunda Guerra Mundial e a década de 1970, a sociedade esteve submetida às condições fordistas de produção marcadas pelas lógicas da linha de montagem, dos produtos padronizados, da organização corporativa hierarquizada, pela integração produtiva vertical, pela regulação governamental, tanto no que diz respeito à estrutura legal, quanto no que diz respeito ao provimento do bem-estar social.

Tais condições de produção se refletem na forma de como as cidades e as metrópoles se organizam. A grande marca do período urbano em questão se revela na marcante dualidade entre os centros das

---

<sup>22</sup>Uma das críticas que pode fazer em relação à visão de Gordon, repousa no fato de que esse envelhecimento foi planejado, pois não houve a chamada destruição criativa, segundo a visão schumpeteriana (SCHUMPETER, Joseph Alois (1911). *Teoria do desenvolvimento econômico*. São Paulo: Abril Cultural, 1982 (Os economistas).

cidades e os subúrbios; na dependência do transporte individual como modal de circulação urbana, em detrimento do transporte público e na separação dos grupos sociais urbanos e suburbanos, segundo aspectos de modo de vida (potencial e econômico), e/ou, raça. Enquanto forma das cidades, o período foi marcado, de um lado, pelo reforço dos distritos centrais de negócios (*Central Business District- CBD*), resultado da concentração das atividades de controle financeiro, governamentais e da sede de empresas, e de outro lado, pela dispersão das residências e empregos operários (empresas e escritórios).

Da crise do sistema fordista de produção emergiu um sistema de produção muito mais flexível em termos de processo de trabalho, de abordagem aos mercados, de relacionamento com a mão-de-obra e de pauta de produtos. Para atender as novas demandas o sistema de produção, assim como as finanças são submetidos a elevados graus de inovação tecnológica e organizacional. Consolida-se a ao redor da segunda metade da década de 1940, um novo período que Santos (1985, p.53) passou a chamar de técnico-científico-informacional, no qual se sobressaem as atividades ligadas à coleta e disseminação da informação, a comunicação e a automação. Essas transformações também têm a sua expressão espacial como se verá em seguida, na visão labiríntica que pauta a discussão da urbanização densa *versus* urbanização dispersa, que às vezes emerge sob os argumentos da sociedade hipertexto.

## **2.1 Visões sobre a efficientização do território urbano**

Aqui se toma como ponto de partida a auto revisão da obra do urbanista Nuno Portas ao destacar que o período urbano pós-industrial ficou marcado pela emergência de novos padrões de aglomeração. Esses novos padrões foram sustentados, na sua maioria, por processos de dispersão do tecido urbano, em um primeiro momento sem se pautar por diretrizes planejadas, para em seguida serem orientados por planos que postulavam modelos de cidade extensiva e inclusiva, com distintos tipos de habitat e densidades (PORTAS, 2012a).

Segundo o urbanista a nova dinâmica da urbanização assistiu ao crescimento da porosidade das bordas do tecido urbano, na sua relação entre a cidade e o campo, de modo que o tecido periurbano protagonizou a atenção do mercado imobiliário. De outra parte, a urbanização também passou a se desenrolar segundo uma nova dialética na qual a descentralização se confronta com a centralização; a extensão do tecido urbano se degladiava com a intensificação da nucleação urbana; o aumento da homogeneidade se debate com a heterogeneidade; a integração

socioespacial luta contra a desintegração socioespacial, e a mobilidade continua a assistir o embate entre a opção pelo transporte individual ou pelo transporte público eficiente.

A cidade tradicional, com o seu centro tradicionalmente compartilhado, ainda que socialmente estratificado, assistiu à difusão do modo de vida urbano que estimula o surgimento de uma cidade dispersa, mas homogênea em suas partes, por conta de uma crescente diferenciação socioespacial. Os condomínios horizontais e até mesmo a concentração de edifícios residenciais multifamiliares que ocupam quadras ou ainda homogeneizam os dois lados da via, constituem bons exemplos. Nesta situação torna-se inevitável o surgimento do debate urbanístico sobre as vantagens e desvantagens da cidade densa ou compacta (*compact city*) versus cidade dispersa (*sprawl city*). E, no cerne desta dicotomia, que envolve aspectos como a desigualdade socioespacial, problemas de mobilidade e até mesmo de sustentabilidade urbana - relativamente à poluição e ao consumo de energia nos sistemas de transporte -, está o uso do automóvel que reforça a expansão urbana na direção das bordas das cidades em busca de amenidades (FREDIANI, J; GIACOBÉ, N. *et al*, 2008).

Seguindo essa linha de discussão, encontra-se em produção relativamente recente de Ester Limonad (2006, p.31-45) um interessante questionamento: estamos frente a novas formas de urbanização ou de novas morfologias urbanas? Para isso procura chamar a atenção para a diferença conceitual entre o movimento de dispersão urbana e o *urban sprawl* no sentido norte-americano. Com relação ao *urban sprawl* autora identifica três tipos morfológicos distintos que participam de alguma forma do processo de metropolização e da formação da “cidade-região”<sup>23</sup>:

1. A expansão contínua acompanhada de uma densificação e verticalização da malha urbana;
2. A expansão através da multiplicação de anéis concêntricos periféricos; e
3. O crescimento tentacular (*leap-frog*), caracterizado pela primeira vez por Jean Gottman, em 1961, que se manifesta através de uma expansão descontínua da malha urbana.

---

<sup>23</sup>Trazendo a questão para o caso catarinense, pode-se observar a materialidade desse processo. Ao percorrer de maneira frequente o trajeto em Joinville e Florianópolis, ao longo dos último cinco anos, pode-se observar que ao longo da rodovia BR 101, o tecido urbano de se estende de forma quase contínua. Os interstícios entre as cidades são cada vez mais tomados por indústrias e por empresas de logística.

No debate entre a cidade compacta e a cidade dispersa, Limonad (2006, p.33), destaca que no primeiro caso, se observa uma estrutura mais simples e um conjunto de zonas bem definidas, enquanto que no segundo caso, a estrutura se apresenta de forma mais complexa, na medida em que às vezes o tecido urbano ultrapassa os limites administrativos da cidade - “os limites de fixos e fluxos” - resultado de diferentes práticas e estratégias, quer do capital, quer do trabalho.

Trata-se de um “modo de vida” que se estende pelo território, procurando ressignificar a noção do sociólogo americano Louis Wirth (WIRTH, 1973), em razão da força da globalização cultural, social e econômica, à qual se submete o processo de urbanização contemporâneo. Tem um papel de “múltiplas escalas ou dimensões”. Assim, no entendimento de Limonad (2006, p. 35) o processo de “urbanização extensiva<sup>24</sup> poderia estar ocorrendo de ‘forma complementar’ à urbanização intensiva”, somente que com uma forma final diferente.

A visão de simultaneidade entre a ocorrência de cidades densas e dispersas operada por Limonad é seguida por Frediani, J; Giacobe, N. *et al* (2008) e Portas (2012). Os primeiros discutem e corroboram a idéia de que o se vê na Argentina (Província de Buenos Aires)<sup>25</sup> é muito mais do que uma dicotomia, se tratam de duas formas urbanas interativas. Os autores adotam um modelo teórico no qual a compacidade e a difusão operam em uma mesma equação espaço-tempo, ambas relacionadas ao processo de crescimento e expansão urbano.

Já a visão compartilhada por Nuno Portas e revelada por Nuno Grande (2012, p. 103), toma como ponto de referência o debate de André Corboz<sup>26</sup> e François Ascher<sup>27</sup>, ao qual ambos chamam de “urbanização hipertexto”. Esta noção deriva do conceito de “metápolis”, de Ascher (1998), segundo o qual o processo de urbanização contemporâneo implica “novas relações urbanas, materiais e imateriais, em rede, não mais em mancha”. Ou seja, na visão de Nuno Portas a urbanização

---

<sup>24</sup>Ester Limonad toma o termo emprestado a Roberto Monte-Mór (1994), que a define como um processo que “...se estende para além das cidades em redes e que penetram virtualmente em todos os espaços regionais integrando-os em malhas mundiais”.

<sup>25</sup>Da mesma forma que no caso espanhol relatado por Limonad, na Argentina a grande expansão urbana ocorrida a partir da década de 1990, foi conduzida pelo grande mercado imobiliário, que expandiu o tecido urbano sobre áreas rurais produzindo áreas habitacionais de baixa densidade para populações de alta renda.

<sup>26</sup>CORBÓZ, André. Apprendre à décoder la nebuleuse urbaine. In *De la ville au patrimoine urbanin. Histoire de formes et de sens*. Montréal : Presses de l’Université du Québec, 2009.

<sup>27</sup>ASCHER, François. *L’émergence de la société hypertexte*. In Futuribes, mai. 2002, n° 275.

hipertexto corresponderia a “dar sentido estrutural ao que é incerto e difuso”.

Muito embora Portas (2012b, pp.257-258) dê bastante ênfase ao caráter hipertexto das novas condições de urbanização, ele também entra no debate entre cidades extensivas e cidades compactas. Para o autor, ambos os casos assumem “formas e funções diferentes”, em especial no que diz respeito ao tratamento dado aos seus “espaçamentos”<sup>28</sup>. Os espaçamentos, na visão de Portas constituem “vastos que para terem ‘sentido urbano’ devem ser progressivamente limitados, por paredes, barreiras, moles, verdes ou duros”. Os espaçamentos constituem um aspecto do desenho urbano que faz muita falta nas cidades brasileiras, quando referenciadas à cidade de Lisboa, por exemplo<sup>29</sup>, fora dos espaços vernaculares. Assim a atividade de “espaçar”, ou de “fazer cidade”, corresponde, no sentido dado por Portas (2012b, p. 260), a

...dar significado positivo, isto é, intencional, aos mais variados espaços restantes, perigosas terras de ninguém, procurando cumplicidades com os habitantes e agentes comuns com os valores que entendem e defendem.

Nessa mesma linha de exposição, pode-se notar que Portas (2012b, p. 245) acompanha acriticamente de Castel (2010) no sentido de que o planejamento regulamentador, e, por isso mesmo imaginativo, que se utiliza da força legal dos perímetros urbanos e do zoneamento (modelo canônico), são débeis e imprecisos para conter a dispersão urbana. Para Portas (2012b, pp. 244, 247-248) vive-se um novo paradigma urbanístico, fundando na visão de um “mosaico multifacetado de modelos e tipos urbanos” que têm sua coerência fundamentada pela malha extensiva que se mantém conectada a partes com ‘diferentes histórias’ e que “...molda uma estrutura ecológica e paisagística [sistemas ambientais] sem fronteiras administrativas”. Resulta daí que a prioridade das prioridades reside no articular, promover ajustes na governança local ou “translocal”, ajustando-se à escala do fenômeno. No entanto, essa proposição de gestão metropolitana subjacente a

---

<sup>28</sup>O conceito de “espaçamento” não se refere aos vazios urbanos, mas assume aqui o sentido dado por Françoise Choay que corresponde aos “...espaços não ocupados pelos edifícios mas que ordenam, dando caráter a cada parte da cidade...”; “espaço entre, que separa que liga e que tem sentido múltiplo, do prático ao simbólico”. Ver em CHOAY, Françoise. *The modern city planning in the 19th century*, 1969.

<sup>29</sup>Este referencial de paisagem urbana pode ser bem observado nos bairros de Olivais do Norte e do Sul, Telheiras e Encarnação, na cidade de Lisboa, quando da realização do estágio sanduíche, no período de outubro/2014 a fevereiro/2015.

implementação da proposição, esbarra na “falta de coragem” dos agentes políticos e na “dificuldade de aceitar uma governança compartilhada”. Isso significa dizer que existe uma grande dificuldade para se reconhecer o fato de que a cidade extensiva é uma realidade e está a exigir uma abordagem metapolitana, no sentido proposto por Ascher.

A estratégia, segundo Portas, é operar com “cidade em rede” de complementaridades a partir de “sistemas ambientais transversos [papel estruturante decisivo] na gestão da complexidade”, naquilo que chama de “Planos ‘Hipertexto’ [grifo no original], de ‘n’ layers”. A complexidade da abordagem hipertexto, na concepção de Portas implica um “...confronto inteligente do nível fundiário com exigências ambientais e paisagísticas...” além de um intenso “...combate à dualidade urbano-rural, rural-ecológico”, para que se possa fazer frente à nova realidade. Aqui se observa uma grande proximidade em nível das ideias, de Portas (2012a) com Limonad (2006), quando esta destaca fenômeno de expansão dos condomínios horizontais fechados, pelo Brasil, Espanha, Ilhas Ceuta e Melila, Caribe, Cancún e Cozumel, Moscou e pelo litoral de Portugal<sup>30</sup>, apontados como “simulacros da realidade global destinados ao consumo global”. Os autores convergem na visão do fim da “idéia de polígono delimitado e contido por um perímetro” do qual emanam diretrizes políticas e administrativas, também conhecidos e reiterados como os lugares de “práticas de planejamento”, o perímetro urbano.

Essa nova realidade que se apresenta, exige uma cultura jurídica que possa garantir “robustez na ‘conformidade’” e uma cultura urbanística embasada na “‘coerência’ e na ‘oportunidade’”. Contudo, há que se reconhecer, segundo Portas, que essa nova realidade oferece riscos de modo que, se de um lado, exige uma práxis desenvolvida com ética e competência, de outro lado exige transparência e uma criteriosa avaliação das decisões.

Uma nova convergência de ideias se verifica na medida em que Limonad (2006, pp. 41-42) coloca em cheque a governabilidade da cidade contemporânea, em razão do ambiente de crise, que deve dar conta das transformações socioespaciais e, ao mesmo tempo, encaminhar soluções pragmáticas. O ceticismo da autora se manifesta a

---

<sup>30</sup>Este fenômeno foi corroborado em conversas com os professores Dr. José Alberto Rio Fernandes e Dra. Teresa Barata Salgueiro, das Universidades do Porto e de Lisboa, respectivamente, quando da realização do estágio-sanduiche no Instituto de Ciências Sociais da Universidade de Lisboa, no período de outubro/2014 a fevereiro/2015, sob tutoria do Prof. Dr. João Ferrão.

partir da postura crítica em relação à “visão míope” dos planejadores que ainda não se aperceberam dos “...novos condicionantes sócio-técnicos e tecnológicos, do avanço das interrelações escalares e das novas formas de interação territorial e social no cotidiano”. A crítica surge na busca da resposta à pergunta de Limonad (2006) que inaugura o texto no qual discute a questão: trata-se de falar sobre a “...urbanização dispersa de um problema ou uma nova tipologia de crescimento urbano?”

O espírito crítico de Portas não deixa escapar a anotação de que “...a resposta ‘modernista’ da primeira metade do século XX desconstruiu o modelo histórico urbano” ao mesmo tempo em que não “deu conta para enfrentar as mudanças introjetadas pelo próprio ‘modernismo’. A debilidade das respostas modernistas se baseia no fato de que não “conseguem se antecipar aos traçados estruturantes do espaço urbano”, que possam funcionar como elementos de suporte para as áreas urbanizáveis no seu entorno.

Em uma transposição para o que se verifica em termos de inovações urbanísticas dos últimos 20 anos, a proposição do urbanismo hipertexto, assim como as críticas, formuladas por Portas (2012b) e Limonad (2006), pode ser verificada na similitude com a proposição de urbanização no padrão TOD (*Transit Oriented Development*), discutida na abordagem do caso de Portland, Oregon, por Dieleman e Wegener (2004). A semelhança existe, pois que, além da debilidade relacionada ao desenho urbano, deve ser salientado que a crescente evolução do transporte urbano baseado nos sistemas ferroviários (trem e *tram* ou VLT - Veículo Leve sobre Trilhos), legitima o crescimento linear das cidades, no que se lembra do “esquema corbusiano tripolar de escalas territoriais” (PORTAS, 2012a, p. 246).

Na sequência de sua visão crítica, Portas (2012b, p.248) alega que as cidades apresentam tendências para a heterogeneidade, para o policentrismo e para as descontinuidades. Por isso é que deve ser considerada a possibilidade de se lidar com novos “sistemas territoriais” e tipologias do edificado. Com base nesta proposição, o urbanista advoga a idéia de que ao invés se debater em análises complexas acerca da validade macroeconômica das cidades densas, o problema da urbanização contemporânea, que se apresenta cada vez mais dispersa, deveria ser enfrentado a partir do eixo fundado nas “estruturas ecológicas e paisagísticas inter, ou, transversais aos limites municipais ou regionais...”, mal infraestruturados, ou ainda, desligados. A solução proposta encontra um campo fértil se forem consideradas as possibilidades de integração virtual entre os lugares proporcionada pela



condição do meio técnico-informacional contemporâneo, em crescente expansão, tecnológica e territorial, inclusive.

O arquiteto e urbanista Jean-Charles Castel faz coro aos autores citados, no que diz respeito à simultaneidade dos processos de densificação e de expansão das cidades. As considerações que Castel (2010) apresenta, referem-se ao fenômeno de urbanização das cidades francesas ao longo das duas décadas que, respectivamente, antecederam e sucederam a virada do século XXI, que podem ser sintetizadas em duas situações distintas:

1. As cidades situadas ao longo do litoral francês manifestaram grandes preocupações com a densificação em grandes áreas urbanas, frente à escassez de terras urbanas resultado das limitações impostas pelo ordenamento urbanístico nacional; e
2. Ocorreu um processo de difusão urbana “simples e segura” no resto do país, que se revela como o “principal modo de desenvolvimento do espaço nacional”.

A dificuldade de conter a dispersão urbana pode ser sintetizada na conclusão de Castel (2010) de que muito embora exista um discurso oficial disseminado pela mídia em favor da densificação e da renovação urbana, esse mesmo discurso “esconde a outra face da urbanização, mais difusa que se realiza no cotidiano”. A conclusão se baseia no fato de que “o território produz a oferta residencial, mas são as famílias que decidem em última instância”, se vão habitar unidades multifamiliares verticais ou em fita, ou, ao contrário, vão preferir habitar em moradias unifamiliares isoladas no terreno. Esta conclusão de Castel reforça informação de Souza (1994) e de outros autores que trabalharam a verticalização urbana no Brasil, que a função residencial se torna um importante marcador para a análise do processo de produção e apropriação do território urbano, pois os prédios residenciais suplantam em termos quantitativos os edifícios construídos para a função comercial. A base de dados construída para dar suporte à verificação da hipótese desta tese, também confirma esta predominância.

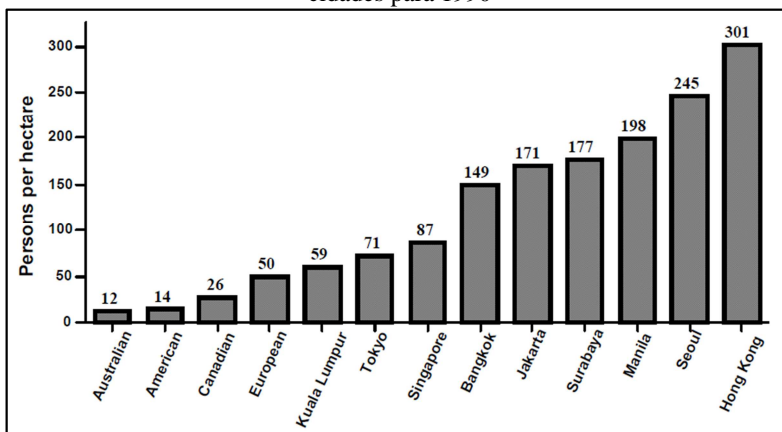
Um forte argumento em defesa da predominância da urbanização extensiva repousa na conclusão de Castel (2010), para quem “...a lei urbanística falhou na tentativa de limitar a dispersão da construção”. Esse fato leva à necessidade de se considerar com atenção o ideal da urbanização hipertexto, defendido por Portas (2012a), que se alicerça na dispersão das inovações pelo espaço rural, ou, em sentido contrário, estabelecer níveis de “controle mais duro sobre os espaços não urbanizados”, como defende o primeiro.

Até aqui se falou sobre a ocorrência simultânea do fenômeno de concentração e dispersão das cidades. Entrementes o extremo da defesa da urbanização segundo o modelo disperso, pode ser encontrado em Gordon e Richardson (1997). Os autores se manifestam contrários ao adensamento excessivo das cidades, por conta dos inevitáveis congestionamentos, o elevado nível de ruído provocado pelo tráfego intenso e a sensação de intimidação que a perda da escala humana provoca sobre as pessoas. Além disso, fazendo referência aos EUA, argumentam que por lá existe uma larga tradição de morar em residências unifamiliares isoladas e que repelem usos do solo mistos. O pensamento dos autores também pode ser alinhado com os de Castel (2010) e Portas (2012a) no sentido de que também anotaram uma crescente suburbanização dos empregos (especialmente os industriais) e residências. Essa nova configuração além de possibilitar melhoria das condições de mobilidade, trazem como corolário, a melhoria das condições de vida e a redução dos custos do solo, além de implicações ambientais, como a redução da emissão de CO<sub>2</sub>, por exemplo.

Por fim, a tecnologia de comunicação e o uso do automóvel que “permitem estender os benefícios da aglomeração a distâncias cada vez maiores”, também estariam a favor da dispersão urbana, estimulando a urbanização hipertexto, pois, permite ao cidadão libertar-se da “tirania da proximidade”, seja para ter acesso à informação, ao lazer, à cultura, ou até mesmo para o desempenho de atividades laborais (home-office), desde o âmbito local até a escala intercontinental.

Muito embora atuem em defesa das visões de cidades compactas, em especial daquelas submetidas ao *smart planning*, Dieleman e Wegener (2004, p. 315-316) reconhecem ser difícil estabelecer uma relação entre causas e consequências do fenômeno *sprawl*. Entretanto aos aspectos já listados pelos autores anteriormente mencionados, Dieleman e Wegener (2004, p. 316) citando Kenworthy *et al* (1999), acrescentam o fator histórico, especialmente relevante para o caso das cidades europeias. A longa trajetória das cidades europeias explica porque que elas são muito mais compactas do que as cidades norte-americanas e australianas. Pelo fato de já existirem muito tempo antes do surgimento do bonde e do automóvel, os deslocamentos internos se faziam predominantemente a pé. Assim, acabaram por constituir uma densidade cerca de três vezes superior a das cidades norte-americanas, enquanto que as cidades australianas com maior densidade não ultrapassam a 25% da densidade das cidades europeias, como demonstrado na figura 3.

**Figura 3:** Demonstrativo da densidade urbana de um grupo internacional de cidades para 1990



Fonte: Barter (1999)

Apesar de apontarem uma longa lista de benefícios das cidades compactas, Dieleman e Wegener (2004) relatam existir autores como Breheny (1996)<sup>31</sup>; Gordon e Richardson (1997); O’Toole (2000)<sup>32</sup> e Schwanen *et al* (2004)<sup>33</sup>, “que duvidam fortemente se existem alguns benefícios em termos de qualidade de vida nas cidades compactas e submetidas ao *smart growth planning*”.

Polêmicas à parte, o grupo que argumenta a favor da cidade densa ou compacta, do qual se salienta a contribuição de Carruthers, (2002)<sup>34</sup>; Barter (1999); Rueda, 2001<sup>35</sup>; Dieleman e Wegener, 2004; Frediani, J; Giacobbe, N. *et al*(2008); Ewing e Hamidi (2014), se pauta no argumento de que a baixa densidade de uso do solo provoca a diminuição da vibração da vida urbana com a consequente perda da urbanidade; a incidência de forte pressão sobre os orçamentos públicos e sociais, em especial relativos ao transporte e ao tempo de deslocamento; assim

<sup>31</sup>BREHENY, M. (1996), Centrists, descentrists and compromisers: views on the future of urban form, in Jenks, M., Burton, E., and Williams, K (eds.) *The Compact city. A Sustainable Urban Form?* Oxford Brookers University, pp. 13-35.

<sup>32</sup>O’TOOLE, R. (2000) The vanishing automobile and other myths: how smart growth will harm American cities. *APA Journal*, 68, pp. 322-323.

<sup>33</sup>SCHWANEN *et al* (2004) Policies for urban form and their impact on travel: The Netherlands experience. Forthcoming in *Urban Studies*, 41(3), pp. 579-603.

<sup>34</sup>CARRUTHERS, J.I. (2002), The impact of state growth management programmes: a comparative analysis. *Urban Studies*, 39, pp. 1959-1982.

<sup>35</sup>RUEDA, Salvador. (2001) “*Modelos de Ordenación del território mas sostenibles*”. Zaragoza. <http://habitat.aq.upm.es/cs/p2a009.html> (April).

como o aumento da poluição do ar (gases, partículas e ruídos, chuva ácida) e a conseqüente queda da qualidade de vida e riscos para a saúde. Há que sublinhar que na visão dos autores citados, densidade urbana não *significa necessariamente a superpopulação, mas sim que se alcance uma adequada relação entre os espaços públicos e as edificações, de modo que se possa favorecer a privacidade e a qualidade ambiental no entorno das residências.*

Do conjunto de autores citados que adotam uma postura positiva em relação às cidades densas, Dieleman e Wegener (2004, p. 317), salientam que os efeitos produzidos pela extensa lista de ações não decorrem exclusivamente do planejamento territorial (uso do solo) e, nível local. A participação dos diversos níveis de organização do Estado no ordenamento do território pode ter um efeito positivo sobre o processo de expansão urbana. Há que se destacar que essas ações que se estruturam a partir de uma grande cooperação interlocal de equidade de serviços, se dão em um longo prazo.

A preocupação com a dualidade das cidades densas e cidades esparsas chega ao ponto de se perguntar: qual é a densidade adequada? Dos três estudos<sup>36</sup> realizados acerca do tema, um em especial chama a atenção para a tese. Trata-se do esforço conduzido por Ojima (2007) na direção de propor um **indicador de dispersão urbana** para as aglomerações urbanas brasileiras com potencial analítico para “...relacionar indicadores socioespaciais e os impactos do espaço na dimensão social”, não exatamente para explicar as contradições da sociedade contemporânea, mas, como um **instrumento metodológico** para a análise comparativa da forma urbana, e assim, “indicar áreas prioritárias para uma análise mais detalhada” dessas contradições.

Deve ser destacado que muito mais do que pelo valor teórico-conceitual acerca do *urban sprawl* ou ainda, pela avaliação crítica da transposição de um modelo estrangeiro para o Brasil, o trabalho em comento pode ser considerado como um teste metodológico.

O teste metodológico de Ojima (2007, pp. 282-293) submeteu ao processo de análise um conjunto de 37 aglomerações urbanas, que correspondem a cerca de um terço da área urbana brasileira e envolve

---

<sup>36</sup>O estudo desenvolvido pela *Smart Growth América* em conjunto com o *The Metropolitan Research Center*, da Universidade de Utah, que desde 2002, que desde 2002 editam um relatório com indicadores da expansão urbana norte-americana (EWING e HAMIDI, 2014); O estudo realizado por Díaz-Pacheco e García-Palomares (2014), foram examinadas as mudanças no uso do solo urbano, as taxas de crescimento e as dinâmicas espaciais da região metropolitana de Madrid, relativo ao período de 2002 a 2009, após o “tsunami urbanizador espanhol” registrado na década de 1990; e o trabalho de Ojima (2007) aqui comentado.

uma população de 71,6 milhões de habitantes<sup>37</sup>. O indicador de dispersão - cuja tabela completa está apresentada no Anexo A - foi construído a partir da consideração de quatro indicadores “socioespaciais”, compatíveis com o usualmente utilizado na literaturas internacional, a saber:

1. Densidade populacional urbana - é uma dimensão que se traduz como um dos indicadores mais usados para expressar a dispersão urbana, muito embora exista, mais recentemente, um “descompasso entre o crescimento da população e a expressão das áreas urbanas”.
2. Fragmentação - refere-se ao padrão de ocupação do espaço urbano (distribuição da população urbana). É medido a partir da distância que os fragmentos de manchas urbanas de uma mesma cidade guardam entre si. É um indicador da ocorrência do fenômeno de *leap-frog* - urbanização em saltos ou manchas e estão “...claramente associados às mudanças nos deslocamentos espaciais da população”.
3. Orientação ou linearidade da mancha urbanizada - opera como indicador da existência de ‘constrangimentos físicos’, de rodovias e/ou ferrovias, ou ainda de unidades de uso do solo (zonas industriais, p. exe). Desse modo, a mancha urbanizada pode assumir formas circulares (mais compactas) ou elipsoidais (mais dispersas).
4. Centralidade - trabalha com uma combinação de indicadores que levam em consideração os movimentos pendulares interiores às cidades com destino não polarizado e a proporção desses movimentos pendulares pelo total da população.

De interesse direto para a tese, o quadro 4 apresenta um extrato dos resultados alcançados, destacando as 10 cidades menos dispersas e as 10 cidades mais dispersas, no conjunto das cidades analisadas. Por se tratar de um “indicador sintético”<sup>38</sup>, o autor alerta que não há como considerar as características particulares de cada centro urbano analisado, correndo-se o risco de algum reducionismo na consideração do problema da urbanização contemporânea.

---

<sup>37</sup>População referente ao censo demográfico de 2000, realizado pelo IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.

<sup>38</sup>Calculado a partir da média aritmética dos quatro indicadores assinalados, sem considerar a prevalência de um sobre o outro.

Com relação aos resultados alcançados chama a atenção para a concentração na região Sul/Sudeste do Brasil das cidades com os maiores indicadores de dispersão urbana. A atenção deve ser ainda mais aguçada, pois, as três cidades com maiores indicadores de dispersão, constituem centros industriais de peso - onde se inclui a cidade de Joinville, objeto de análise nesta tese -, com contingentes populacionais similares e que, por conta dessa dimensão demográfica, as colocam no grupo de cidades médias da rede urbana brasileira.

**Quadro 4** - Conjunto das 10 cidades brasileiras mais e menos dispersas para o ano 2000

<b>Cidades Menos Dispersas</b>		<b>Cidades Mais Dispersas</b>	
<b>Cidade</b>	<b>Indicador</b>	<b>Cidade</b>	<b>Indicador</b>
1 – Maringá- PR	0,34098	1 – Blumenau - SC	0,56854
2 - São Paulo - SP	0,38447	2 - Caxias do Sul - RS	0,55519
3 – Belém - PA	0,40424	<b>3 – Joinville - SC</b>	<b>0,55282</b>
4 – Recife - PE	0,40964	4 - S. Jose Campos - SP	0,55068
5 – Maceió - AL	0,43345	5 – Guaratinguetá - SP	0,53021
6 – Natal - RN	0,43532	6 – Itajaí - SC	0,52591
7 - Belo Horizonte- MG	0,43670	7 - Mogi-Mirim - SP	0,52485
8 – Goiânia - GO	0,43763	8 – Brasília - DF	0,47033
9 - S. Jose Rio Preto - SP	0,44356	9 - Cabo Frio - RJ	051624
10 – Salvador - BA	0,44779	10 – Florianópolis - SC	0,51418

Fonte: Ojima, 2007, p. 293. Organização do Autor.

Ainda que não seja o objeto central desta tese, mas no sentido de procurar, ao menos preliminarmente, entender o que se passa com o comportamento das dimensões utilizadas para o cálculo do indicador de dispersão urbana, se apresenta no quadro 5 a posição ranqueada de cada uma das três cidades com maiores indicadores de dispersão relacionando-as com cada uma das quatro dimensões aplicadas no teste e a sua classificação final. A cidade de Londrina - PR foi inserida na lista, pois, para muitos fatores relacionados com o desempenho econômico e populacional é utilizada como objeto de comparação com a

cidade de Joinville, inclusive no que diz respeito ao fenômeno da verticalização, objeto desta tese.

**Quadro 5** - Posição no ranking das dimensões utilizadas para o cálculo do indicador de dispersão urbana das três cidades com indicadores de maior dispersão urbana e com a cidade objeto de comparação com Joinville

Cidade	Posição no Ranking dos Indicadores				Indicador de Dispersão
	Densidade	Fragmentação	Linearidade	Centralização	
Blumenau	2	13	3	8	1
Caxias do Sul	21	2	6	1	2
Joinville	5	18	28	2	3
Londrina	16	7	15	21	14

Fonte: Ojima. 2007, p. 293. Organização do Autor

O que se destaca da análise do quadro 5 é a significativa distância, segundo os dados apresentados, entre os indicadores das cidades de Joinville e Londrina. Sobre esta distância cabe questionar: se as duas cidades apresentam grandes similaridades nos indicadores usualmente comparados, porque aqui, no que se refere à dispersão urbana, se apresentam tão afastadas? Talvez a resposta resida nas especificidades da formação social e econômica das cidades.

Uma análise mais acurada dos dados utilizados para o cálculo do indicador da dimensão densidade populacional revelou existir uma grande similaridade entre os dados relativos à população Joinville com 566.106 habitantes; Londrina com 564.768 habitantes, bem como entre o número de domicílios (Joinville com 160.270 domicílios; Londrina com 162.867 domicílios). A discrepância se revela no dado relativo a área urbana. Foi atribuída à cidade de Joinville uma área urbana de 606,87 km<sup>2</sup>, enquanto que para Londrina foi atribuída uma área de 311,64 km<sup>2</sup>.

Esta discrepância apontada ganha corpo, ao se saber que pelos cálculos da Fundação IPPUJ, a área urbanizada de Joinville não ultrapassa os 230 km<sup>2</sup>. Assim, caso fosse efetivado o recálculo dos índices relativos à densidade populacional e densidade de domicílios o indicador da cidade de Joinville passaria de 932,8 hab./km<sup>2</sup> (9,328 hab./ha), para 2.461,3 hab./km<sup>2</sup> (24,61 hab./ha), enquanto que a densidade de domicílios passaria de 264 domic./km<sup>2</sup>, para 696,8 domic./km<sup>2</sup>, respectivamente. Note-se que segundo os novos indicadores calculados, a cidade de Joinville assumiria um novo indicador sintético, implicando no respectivo reposicionamento no ranking geral. Com o

recálculo desses dois indicadores, a posição de Joinville, no ranking da dimensão densidade populacional deveria se reposicionar entre as cidades de Fortaleza (posição 18) e Belo Horizonte (posição, 29), respectivamente. Relativizando o período temporal em que foram colhidos os dados apresentados por Barter (1999) - figura 4, o recálculo do indicador de densidade habitacional, colocaria Joinville em um padrão urbano situado entre as cidades australianas e as cidades americanas, muito abaixo do padrão europeu e asiático.

A partir da análise do procedimento metodológico adotado por Ojima (2007, p. 283), pode-se inferir a anomalia registrada pode estar relacionada ao critério técnico utilizado para a delimitação da área urbana da cidade de Joinville. O procedimento - setores censitários - pode ensejar na produção de um dado irreal, uma vez que a cidade conta com atividades rurais em um contato muito próximo com a área efetivamente urbanizada. Outro problema pode estar relacionado à interpretação da imagem orbital para a delimitação da mancha urbanizada. A presença de lavouras de arroz no periurbano da cidade que, dependendo do estágio do cultivo, pode levar ao intérprete sem familiaridade com a área a um equívoco na classificação da imagem. Feitas essas observações, cabe informar ao leitor, que os dados fornecidos por Ojima (2007), serão utilizados apenas como meramente informativos na discussão sobre a verticalização ou o adensamento urbano da cidade de Joinville. O apontamento gerou um movimento, ainda inconcluso, no âmbito da Fundação IPPUJ para aferir a informação aqui apresentada.

## **2.2 As condições econômicas para a verticalização urbana: uma das determinações nas especificidades do lugar na apropriação e uso do território**

Muito embora a discussão do embate entre as visões de cidade densa e cidade dispersa, conduzida no item 2.1, tenha sido finalizada com uma indeterminação, transparece a predominância do caráter econômico político envolvido na questão. A força regulatória dos instrumentos urbanísticos tem cedido às pressões dos agentes, quer seja para a obtenção de rendas fundiárias, quer seja para a apropriação de amenidades, traduzidas pela qualidade de vida ou pela acessibilidade, presentes em terras pouco ou nada urbanizadas. Para uma apreensão mais detalhada desse fenômeno, recomenda-se a visita aos trabalhos de Portas (2012a), Limonad (2006) e Castel (2011).



A considerar que a verticalização urbana pode ser vista como um dos aspectos da política urbana e de habitação, como se verá mais adiante, cabe tratar aqui de sua inserção na economia urbana vista, contudo, sob o prisma político. Com a devida vênia, não convém aos objetivos da tese repisar os caminhos da economia política de forma completa, pois não é esse o propósito da tese, mas sim de trazer para a discussão da questão do fenômeno tardio da verticalização da cidade de Joinville, duas obras que dialogam entre si e sintetizam importantes aspectos da economia política relacionados ao tema central, as discussões conduzidas por Vargas (2014) e Harvey (2014).

Em um primeiro plano, base para o tema a ser tratado nesta seção, será utilizada a obra da arquiteta e economista Heliana Comin Vargas organizado em conjunto com a arquiteta Cristina Pereira de Araújo, intitulada “Arquitetura e Mercado Imobiliário”, a partir da qual se recorre ao texto “O fator localização revisitado”, da primeira organizadora (VARGAS, 2014). Como forma de dar a interlocução ao texto de Vargas, se busca a farta discussão de Harvey (2014), relacionada à grande crise do mercado imobiliário no período de 2007 a 2010, nos Estados Unidos, e que se relaciona com outras crises mercado. É importante destacar que Harvey trata a crise imobiliária dos EUA, como mais uma dentre tantas outras que também trouxeram dificuldades para a economia mundial. Por conta dos efeitos catastróficos que as crises trouxeram para o setor habitacional, em especial a última, abrem caminho para a retomada da discussão acerca do direito à cidade, a partir de uma revisita à obra de Henri Lefebvre.

O motor da discussão de Harvey (2014, p. 68) está na forma como o capitalismo se utiliza das diferentes estruturas da sociedade e, especificamente, do processo de urbanização para viabilizar o processo de acumulação e tem como ponto de partida a crítica ao pensamento econômico contemporâneo e ao pensamento econômico político marxista, que têm em comum um “ponto cego”, no trato de aspectos que deflagram as crises imobiliárias. A crítica se dirige em especial, aos gurus da economia política<sup>39</sup>, que vêm na economia urbana um campo, ou melhor, um “subcampo, ao que se dedicam os “economistas de segunda classe”.

As discussões de Harvey (2014, p. 70) e Vargas (2014, p. 35) se encontram na medida em que oferecem o ponto de partida que se pode

---

<sup>39</sup>As críticas de Harvey são dirigidas nominalmente a Robert Schiller, especialista em questões imobiliárias, e ao Banco Mundial - Relatório sobre o Desenvolvimento do Banco Mundial de 2009 -, que através de sua equipe de economistas, minimizaram ou ignoraram o tamanho da catástrofe que se anunciava no mercado imobiliário americano e global.

dar a questão da verticalização, enquanto uma forma específica de atuação do mercado imobiliário. O marco zero do debate parte necessariamente da terra enquanto produto imobiliário, não exatamente como uma mercadoria no sentido estrito, mas como “uma forma fictícia de capital que deriva das expectativas de aluguel futuro”.

Há que se anotar que as edificações são construídas sobre o território - ou em pelo menos uma parcela delimitada do mesmo, sob o domínio de um proprietário, que usualmente se chama de terreno - e que, por conta disso, ambos têm como seu atributo mais importante, que mais interessa ao usuário e ao mercado, a sua **localização**. Assim, são os atributos locacionais de um terreno que estão na raiz da expectativa de uma renda futura, ou de uma renda diferencial que o solo urbano pode propiciar ao seu proprietário.

Para exemplificar a questão, Vargas (2014, p. 48) cita pesquisa de Pascale e Alencar (2006)<sup>40</sup> que definiram os seguintes atributos locacionais, que proporcionam a “fertilidade”<sup>41</sup> do solo urbano, para elaborar estudo sobre do mercado imobiliário residencial da cidade de São Paulo:

1. A qualidade ambiental e vizinhança;
2. A acessibilidade proporcionada pelo sistema viário e pelo transporte público;
3. A disponibilidade de comércio e serviços;
4. A infraestrutura urbana instalada;
5. Os aspectos socioeconômicos.

Os pesquisadores salientam que os fatores infraestrutura e aspectos socioeconômicos respondem por metade do valor atribuído a uma determinada localização, sendo que ambos dividem essa participação com 25% cada.

Em complemento, e ampliando a proposição de Pascale e Alencar (2006), pode-se trazer a proposição conceitual de Villaça, 1978 *apud* Vargas (2014, pp. 46-47), que é retomada em Villaça (2001), que destaca as facilidades de deslocamento e acessibilidade na base dos fatores geradores da localização. Desse modo poder-se-ia rever a proporcionalidade da contribuição dos diferentes fatores de localização, em razão da ênfase dada por Villaça, de modo que, arrisca-se a sugerir

---

<sup>40</sup>PASCALE, A.; ALENCAR, C.T. Atributos de qualidade de localizações residenciais em São Paulo. In: Anais do VI Seminário Internacional da LatinAmerica Real Estate Society. 2006, São Paulo.

<sup>41</sup>Expressão utilizada por Lojkin (1971) *apud* Vargas (2014, p. 42) e também referida por Harvey (2013, p. 440), para referir-se aos fatores geradores de uma boa localização.

que a contribuição dos três fatores, acessibilidade, infraestrutura e aspectos socioeconômicos, poderiam contribuir com cerca de 75% do valor atribuído a uma determinada localização. Essa questão dos fatores de valorização da localização é deveras importante, mas uma tarefa empírica quase irrealizável, como bem salienta Souza (1994, p. 246), pois, uma edificação com as mesmas características construtivas (forma e materiais) pode assumir diferentes valores, dependendo de sua localização no tecido urbano.

Nota-se aqui a participação efetiva e dominante de um conjunto de fatores que são socialmente produzidos, excetuando-se os aspectos de caráter natural - as amenidades relativas à paisagem natural, vinculadas à qualidade ambiental. Baseada nessa condição, Vargas (2014, p. 41), destaca que a localização, enquanto fator natural, só existe no momento da produção inicial do assentamento urbano. Daí em diante, tudo o mais que vier a ser agregado no sentido de aprimorar as condições da localização, resultam de inversões de capital e trabalho, passando os proprietários a auferirem uma renda diferencial<sup>42</sup>.

É nessa condição que cresce a importância da ação do Estado como o agente incrementador da “fertilidade” ou das mais-valias que podem ser apropriadas a partir do uso do solo urbano. Para cumprir esse papel o Estado fica responsável pela:

1. Implantação das infraestruturas de uso coletivo; pela regulação do uso do solo e do mercado imobiliário, ao definir O que? Onde? e Quanto pode ser construído/implantado;
2. Implementação de uma política tributária sobre a propriedade, bem como pela definição da área (perímetro) administrativamente considerada como urbana, onde se ofertam os chamados serviços urbanos e se pratica uma tributação diferenciada da rural;
3. Intervenção de qualificação e/ou de requalificação dos espaços urbanos.

Sob essas condições as “expectativas de aluguéis futuros”, ou especulações, apontadas por Harvey (2014, p. 70) decorrem da “capacidade do capital imobiliário planejar a criação de localizações com investimentos realizados interna e externamente ao lote foco do

---

<sup>42</sup>Vargas (2014, p. 40-41) deixa claro que as rendas diferenciais (I e II) decorrentes dos fatores de localização, podem ser do tipo I, quando os lucros derivam tão somente das condições naturais da localização (sem investimento de capital e trabalho), portanto monopolizáveis; enquanto que a renda do tipo II, decorre “do emprego intensivo de capital e trabalho, ou de uma nova tecnologia”, no sentido de se garantir o aumento de produtividade.

empreendimento” (Villaça, 1978 *apud* VARGAS, 2014, p. 48). Importa destacar que a presença da noção de escala nesta visão de Villaça no que diz respeito aos investimentos externos, pois que podem (os investimentos) ir muito além do próprio lote considerado, como até mesmo da própria cidade. A respeito desse processo que combina planejamento, leitura das tendências e contingências urbanas, sempre de caráter especulativo, recomenda-se a leitura de Vetter & Massena (1982).

Ademais, a noção de escala não se aplica somente aos investimentos, mas também a fatores socioeconômicos, como a cultura e *status*, que podem conferir ao lugar, um especial valor de signo<sup>43</sup> ou uma “grife” - às vezes imaginário ou simbólico, como se refere Vargas, 2014-, que responde de maneira muito própria por grande parcela do processo de diferenciação socioespacial<sup>44</sup> das classes sociais, resultado das diferentes capacidades de pagamento.

A ação do capital - na visão de Harvey (2014)e Vargas (2014) -se manifesta na intervenção dos diferentes agentes modeladores do território que participam da dinâmica de produção e apropriação (disputa pela possibilidade de uso do solo urbano) e uso do território urbano, que se torna visível na operação e funcionamento do mercado imobiliário. Esses agentes têm o dom especial de adicionar “novos atributos aos já usados ou consagrados” fatores de localização e até mesmo criar novas localizações e ou de necessidades, que agem de maneira sistêmica na formação do valor da localização e, por conseguinte, do preço dos imóveis. A figura 2 – item 1.2 - auxilia na compreensão desse mecanismo.

Muito embora o mercado imobiliário constitua algo relativamente recente na história das cidades, a discussão do valor de uso e de troca dos bens já se fazia presente no ideário aristotélico, que via na possibilidade de aquisição de um bem imóvel duas formas de troca: a forma natural e a forma artificial. À forma natural (valor de uso) se atribuía a capacidade do bem em prover o abastecimento familiar, enquanto que a forma artificial (valor de troca) era atribuída à possibilidade de se realizar trocas com outros bens e a possibilidade de geração de riqueza (ROLL, 1950 *apud* VARGAS, 2014, p. 36).

Entretanto a mercantilização da propriedade imobiliária assumiu real expressão remonta o período Moderno, na Europa Ocidental a partir

---

<sup>43</sup>Este aspecto, relativo à cidade de Joinville, será mais bem trabalhado no capítulo 4.

<sup>44</sup>A respeito ver em CATALÃO, Igor. Socioespacial ou Sócio-Espacial: continuando o debate. **Revista Formação Online**, n. 18, volume 2, p. 39-62, jul./dez, 2011.

da dissolução dos direitos senhoriais e das rendas perpétuas sobre os imóveis - aspectos intrinsecamente associados -, e sua combinação com a expropriação dos livres proprietários, antes ocupantes daquelas terras. Somente a partir dessas condições é que foi possível o bem imobiliário se transformar em capital, assumido como “propriedade privada, burguesa livre e plena como um bem comercializável” (LEFEBVRE, 1991b; TOPALOV *apud*, VARGAS, 2014, pp. 36-37). Juntamente com a possibilidade de livre comercialização dos bens imóveis, permite ao proprietário se apropriar de outro tipo de renda, relacionada com a locação por um tempo definido do bem, em uma espécie de reedição do direito senhorial, de modo que a edificação deixa de ter valor de uso, transformando o locatário em uma espécie de “possuidor precário da terra”, Tal situação, segundo Vargas (2014, p. 37) enseja que, de um lado, a produção imobiliária não mais se relacione com o valor de uso e, de outro lado, o ocupante do imóvel deixe de participar do processo de produção e de transformação do espaço urbano. Esse papel passa a ser exercido pelo proprietário que assim transforma o que seria um valor de uso (abrigo, segurança, moradia, reprodução da força de trabalho) em valor de troca ou capital imobiliário (valor de signo, status, ideologia da casa própria, conforto e segurança). Nessa nova condição, o proprietário torna-se o verdadeiro interessado nas possibilidades de acumulação que a urbanização pode oferecer. Nesse sentido, tanto a condição técnica, quanto financeira de construir um grande volume em um mesmo lote, surge como a materialização da possibilidade de auferir uma determinada renda diferencial, que aqui se trata como o fenômeno da verticalização urbana.

As especificidades econômicas do mercado imobiliário podem ser abordadas tanto pela teoria econômica burguesa quanto pela economia política marxista. No entanto, tanto Oliva (1981) *apud* Vargas (2014) quanto Harvey (2014) tecem críticas a ambas quanto à importância e profundidade dada ao “estudo do fenômeno urbano do capitalismo”. As teorias neoclássicas têm contra si o fato de ignorarem as práticas sociais e a conduta dos agentes, enquanto que as teorias marxistas ignoram a existência de mecanismos de preços e custos. Repetindo o que já foi citado anteriormente, falta a ambas as linhas de pensamento econômico, a “compreensão do papel do mercado imobiliário” na produção das condições que resultaram nas crises imobiliárias, tais como o *crash* dos títulos imobiliários tóxicos que resultaram na crise de 1929, a explosão da bolha imobiliária global, em 1973, na esteira da crise do petróleo; a bancarrota fiscal de Nova York, em 1975, a crise imobiliária do leste e sudeste asiático de 1997-1998, e na crise global deflagrada a partir dos

países asiáticos, na Rússia, Argentina e nos Estados Unidos, entre 2007 e 2009 (HARVEY, 2014, p. 76).

A crítica marxista à visão econômica burguesa recai sobre a política urbana neoliberal em curso desde a década de 1980, embasada na defesa de “uma espécie de fundamentalismo de livre mercado”, que tem privilegiado a inversão de capital nos lugares que apresentam maior dinamismo com a firme aposta “claramente especulativa no longo prazo”. De outra parte, essa política trabalha com a possibilidade de que os efeitos desses investimentos transbordem para as áreas contíguas, assim como se mantenham ativas gerando efeitos de longo prazo (HARVEY, 2014, pp. 70 e 93). Aqui se poderia trazer, como exemplo, a proposta de desenvolvimento urbano baseada no transporte (DOT ou TOD – *Transit Oriented Development*), como já discutido anteriormente para o caso da cidade de Portland, no item 2.1, baseado em Dieleman e Wegener (2004).

Com relação aos teóricos marxistas, mais especificamente, Harvey (2014, pp. 81-82) orienta suas críticas ao fato de abordarem o tema das crises, via a ‘Teoria Marxista da Crise’, que se pauta na tendência da queda da taxa de lucro, no subconsumo, e outros aspectos. No entanto, a crítica não é generalizada, os aspectos mais severos se dirigem ao próprio Marx. O pensador é penalizado pelo seu esforço exageradamente concentrado na explicação das leis gerais da circulação do capital, tratando o “resto” (juros, aluguéis, impostos, salários e taxas de lucro, consumo, a relação ‘metabólica’ com a natureza) como particularidades ou aspectos conjunturais ligados ao espaço e ao tempo. Harvey acusa Marx de tratar tais particularidades como “singularidades”, as quais, por serem imprevisíveis e incontroláveis, constituiriam aspectos externos à economia política.

Contudo, as críticas formuladas por Harvey (2014) não são encaminhadas no sentido de refutar a teoria econômica marxista, ao contrário, são formuladas no sentido de pontuar a necessidade de sua atualização. A razão da crítica surge do fato que, para entender a crise econômica mundial gerada a partir da crise imobiliária dos Estados Unidos (2007-2009), devem ser tomados em conta três aspectos: a) o sistema de crédito, fundado nas hipotecas; b) o consumismo; e c) o estado da concorrência, no sentido do exercício do poder dos monopólios no mercado financeiro.

Para dar conta dessa atualização, Harvey (2014) lança mão do conceito de ‘capital fictício’, elaborado por Marx, que, no caso da crise imobiliária americana, permitiu a formação de uma corrente de empréstimos sucessivos que “aumenta as quantidades fictícias de

formações e fluxos de capital” do qual participam de maneira desproporcional, o banco central e as instituições financeiras através de uma espécie de alavancagem operada no mercado de títulos, através do Estado, empreiteiros, construtoras, e os consumidores solventes e, até mesmo, daqueles com solvência duvidosa.

Como resultado dessas ações, os ganhos de capital são formados pelos juros recolhidos no processo que “provêm da produção de valor de outro lugar”, que não o próprio setor financeiro e o setor imobiliário. O problema da ênfase dada ao sistema de crédito é que se “por um lado, ele é vital para a produção, circulação e realização dos fluxos de capital, é por outro, o ponto culminante de todo tipo de modalidades especulativas e ‘insanas’”, tal qual o mercado de ativos imobiliários americano, que se assemelhou a um “esquema de pirâmide”, como comenta Harvey (2014, pp. 92-102).

Harvey (2014, p.86) deixa claro que em razão das características da indústria da construção, que opera com longos ciclos para a realização da mais-valia, se faz necessário a participação do sistema de crédito, combinada com a ação do Estado. Em razão dessa combinação se define uma fronteira muito tênue entre o que é “necessariamente fictício” e o que é puro excesso ou “avareza”.

Para encaminhar o fecho dessa breve análise dos aspectos econômicos e políticos que produzem valor através do processo de urbanização, é interessante notar que Vargas amplia o conceito de localização de Villaça, 1978 *apud* Vargas 2014, p.49. Assim, a melhor localização é definida pelos

atributos locacionais de um ponto do território que definem as possibilidades de relacionamento com os demais pontos do território; **incluem condições ambientais e paisagísticas; e apresentam marcas de status, tradição e cultura.** [Grifo no original] É um produto do trabalho e da inversão sucessiva de capital dispendido na construção da cidade e da sua imagem, podendo ter origem externa ao espaço físico que lhe dá suporte e **ser planejadamente criada pelo próprio capital ou pelo Estado** [Grifo no original].

Essa visão contribui para diluir a visão da cidade enquanto palco, enquanto pano de fundo do acontecer da humanidade. A cidade, enquanto lugar da realização do cotidiano das coisas e das pessoas constitui, em síntese, a manifestação material de um processo político, ideológico, social e intencional, que não está isento de conflitos sociais e

de classe. Contudo, essa materialidade só ganha sentido quando animada pelo conjunto de relações que ocorrem no sentido horizontal e vertical, dentro e entre os diferentes lugares que compõe o espaço de vivência da humanidade. Uma das manifestações da materialidade dessa complexidade que se realiza na cidade e, que interessa diretamente a esta tese, é o fenômeno da verticalização da cidade em um contexto ambíguo de urbanização que associa a concentração e a dispersão simultaneamente, como já discutido no item 2.1.

### **2.3. Urbanização e verticalização urbana no Brasil: a questão habitacional retomada**

A cidade é um objeto de estudo que remonta um longo período de tempo e a verticalização sempre esteve vinculada ao crescimento da disputa pela ocupação dos espaços urbanos com a maior concentração de infraestrutura e de amenidades. Esta competição se dá tanto por conta do interesse da função residencial, ou ainda na função econômica, através da qual os agentes urbanos procuram obter as melhores vantagens em termos de localização e das externalidades oferecidas pelo entorno.

A humanidade vive nos dois últimos séculos um período de grandes transformações. A fase inicial desse período transformador da sociedade corresponde à revolução industrial, às grandes invenções destacadas por Robert J. Gordon, no início deste Capítulo, e à consolidação do modo de produção capitalista. O século XX tem com registro principal o fenomenal processo de urbanização que alcançou a escala mundial<sup>45</sup>, resultado de novas dinâmicas do modo de produção capitalista, que transformou as cidades em lugares de grande complexidade em termos de relações sociais.

Importa destacar que as linhas de força desse fenômeno não se restringem somente às grandes cidades, mas já se manifestam nas cidades médias, que também se revelam como centros provedores de equipamentos e serviços para a economia e para a população que se urbaniza rapidamente, ou ainda, que se desloca das metrópoles para cidades menores em busca de melhores condições de produção ou de

---

<sup>45</sup>Relatório UN-Habitat 2012-2013 revela que o final do século XX ficou marcado pelo fato de que pela primeira vez, a população urbana mundial ultrapassou a população rural. Tal fato, segundo o relatório marca o início do 'milênio urbano', baseado na expectativa de que já na metade do século XXI, 70% da população mundial esteja vivendo em cidades. Os registros da ONU indicam que nas décadas iniciais do século XXI, mais de 50% da população mundial, já vive em áreas urbanas(UN-Habitat, 2014, p. 25)



qualidade de vida. No Brasil, esse fenômeno teve início por volta da década de 1930 e ganhou grandes proporções a partir dos anos 1960.

Como salientado no final do item anterior (2.2), a cidade é feita pela ação de pessoas (agentes) que ali realizam seu cotidiano material e praticam suas ações imateriais. Assim, uma das materialidades mais básicas, e nem por isso a menos complexa, traduz-se pelo ato de morar que se integra à historicidade da humanidade. Por sua vez, o ato de morar assim como as demais necessidades humanas materiais, se relaciona com a ocupação do lugar no espaço, a partir de uma localização determinada, segundo diferentes contextos sociopolíticos e econômicos (GOMES; SILVA; SILVA, 2003, VARGAS, 2014, p.36).

Dáí resulta a espacialidade do problema da habitação. Por conseguinte, a problemática da verticalização também se espacializa, o que justifica a adoção do referencial adotado no capítulo 1 e sintetizado na figura 2- item 1.2. Nesse sentido, Souza (1994) chama a atenção para o que ocorre no Brasil, diferentemente de outros países, onde a questão da habitação e o fenômeno da verticalização se encontram na medida em que grande parte das construções verticais - três pavimentos ou mais - se destina à função habitacional. Por sua vez, as formas espaciais da habitação assumem as mais variadas expressões, de acordo com a disponibilidade de materiais, domínio de tecnologia construtiva, aspectos simbólicos, culturais e ambientais, e, principalmente, com a condição econômica do proprietário.

O processo de verticalização deve ser analisado como uma das facetas do processo de produção e apropriação do território urbano vinculado às condições de organização do espaço que constitui aquilo que se convencionou chamar de totalidade, que permeia todos os lugares. É um processo que tem seu marco nos anos 1920, com o surgimento das indústrias de bens de produção inicialmente nos espaços metropolitanos, mas que já alcança os níveis intermediários das redes urbanas (SOUZA, 1994, SOMEKH, 1997 e CASARIL, 2008). Com relação ao Brasil, Souza destaca ainda que, o processo teve início na cidade de São Paulo, a partir do mundo corporativo, mas que dado a sua escala e historicidade, a verticalização vinculada à função habitacional assumiu uma importância maior do que a expansão horizontal.

Não se pode deixar de anotar que dadas as suas características de espacialidade, a questão habitacional também esbarra na problemática da dicotomia entre a concentração e a dispersão urbana abordada no item 2.1. Pode-se dizer que a questão se situa na base dessa discussão, talvez de modo mais intenso do que a problemática econômica e de sustentabilidade ambiental, posto que a função habitacional está a dar

forma do caráter expansivo das cidades, cuja dinâmica tem se manifestado como a característica predominante do processo de urbanização, como se viu mais atrás.

Não cabe aqui tratar da vasta literatura que aborda a questão da habitação, mas, acima de tudo, destacar alguns aspectos fundamentais, da sua produção e consumo no seio da sociedade capitalista brasileira. É intenção que essa discussão opere como um dos contingenciamentos do fenômeno da verticalização que se verificou em Joinville. Daí porque antes de se aprofundar na discussão cabe dizer que o primeiro aspecto a destacar, dentre a complexidade dos atos e ações envolvidos na produção e apropriação e uso da cidade, é o fato de que as relações capitalistas se fundamentam na escassez, seja ela produzida ou apenas controlada, como mecanismo de fixação de preços no mercado. E, sobre essa característica importa destacar que as diferentes formas de escassez que se manifestam e afetam toda a sociedade, atingem com muito mais intensamente os mais pobres. (VILLAÇA, 1986, p. 6)

Entretanto, a condição de base para o encaminhamento da questão sob a ótica capitalista, independente do grupo social ao qual se aplica o pressuposto da propriedade privada, a sua posse deve ser adquirida no mercado. Isso posto, deve-se registrar que a literatura que tratada questão urbana e habitacional brasileira vê o encaminhamento da política habitacional brasileira implementada a partir de 1940, fundada na proposição de forte cunho ideológico da política da casa própria, tratando-a como uma falsa idéia burguesa de segurança social e econômica, como destacam Andrade, (1976), Bolaffi (1979).

Assim é que referenciado aos trabalhos de Villaça, 1986; Santos, 1991; Azevedo e Andrade, 2011 e Bonduki, 2011, a materialidade da política habitacional, no Brasil, assumiu duas formas predominantes: a) a casa ou apartamentos para as classes média e alta; e b) a casa própria autoconstruída, assumida pela classe trabalhadora assalariada, a partir da compra de terrenos, resultado de loteamentos regulares ou não. Sob o ponto de vista formal, o segundo caso é que predominou na cidade de Joinville, o que de certa forma explica o caráter tardio do processo de verticalização, como se poderá verificar nos capítulos 4 e 5 mais adiante.

No Brasil, a habitação se manifesta como uma problemática real a partir de meados do século XIX, com a penetração do capitalismo na estrutura sócio-produtiva nacional, com reflexos imediatos na mobilidade interna da população que se deslocava das áreas rurais para as cidades (BOLAFFI, 1979; VILLAÇA, 1986; BONDUKI, 2011).

Com relação a sua forma, a moradia assumiu diversas expressões ao longo do tempo. Os cortiços surgiram como a primeira solução de

mercado, que produz unidades habitacionais para o aluguel, situadas em locais próximos ao centro das cidades. No entanto logo passaram a ser severamente combatidos, em razão das precárias condições de higiene e segurança, pois haviam se tornado uma ameaça à burguesia.

Outra solução, similar aos cortiços, foram as vilas operárias, construídas em um número bem inferior, estavam vinculadas à iniciativas de empresários. Muito embora fossem inspiradas em bases socialistas, eram mais bem aceitas pela burguesia, pois não se lhes apresentava como uma ameaça, ao contrário, operava muito mais como um mecanismo de controle da força de trabalho, de vez que eram destinadas tão somente aos trabalhadores - muitas das vezes somente aos graduados - das empresas promotoras. Apesar de contarem com incentivos, como isenção de impostos, as vilas operárias também não se apresentaram como solução para o problema, pois constituíam iniciativas muito restritas e que não alcançavam a grande massa da população.

Impedida de prover a habitação através das soluções rentistas (aluguel), em razão da política populista do Estado Novo - que deu início a um longo período de congelamento aluguéis, a solução foi transferir para o Estado a tarefa de encaminhar uma solução para o problema. Contudo, como destaca Villaça (1986, p. 17), ao mesmo tempo em que “a burguesia transfere o problema da moradia urbana para o Estado ... impede-o de resolvê-lo”.

Contudo, nas visões de Villaça (1986, pp. 23-24) e Azevedo e Andrade (2011, p. 26), isso acontece porque no mundo real das coisas o exercício da propriedade confere status social e civilidade, além de facilitar um conjunto de relações econômicas, tais como a tomada de empréstimos, realização de crediários, oportunidade de investimentos ou ainda como reserva de valor. De outra parte, os autores em comento, indicam que o Estado participou dessa operação na condução do “esforço” de modernização do referencial jurídico que pudesse facilitar o desenvolvimento das atividades econômicas e da acumulação. A intervenção do Estado ficou marcada pelos seguintes atos:

1. A edição da Lei dos Condomínios, que autorizou a construção de propriedades individuais em edifícios coletivos, os apartamentos, que viabilizou a verticalização em grande escala;
2. A edição da Lei do Inquilinato, em 1940, que se destacou pelo congelamento dos aluguéis, sucessivamente renovado até a década de 1960;

3. A criação da Fundação Casa Popular (1946), que respondeu pela construção de casas e apartamentos, financiamento de infraestrutura urbana e da produção de materiais de construção;
4. A renovação das Caixas Econômicas, responsáveis pela concessão de financiamentos com juros baixos;
5. A criação do BNH - Banco Nacional da Habitação e do Sistema Financeiro da Habitação - SFH, em 1964, a quem foi delegada a responsabilidade pela: a) formulação da Política Nacional de Habitação; b) orientação e estímulo à iniciativa privada para a construção de habitações de interesse social; e c) a construção de conjuntos habitacionais horizontais e verticais de interesse social com o objetivo de eliminar as favelas. Contudo para muitos soa estranho um banco formular política habitacional de interesse social e ao mesmo tempo, instituir a correção monetária, nos contratos de financiamento no sentido de proteger seus ativos dos efeitos corrosivos do processo inflacionário. De outra parte, os autores citados não deixam de revelar os objetivos ocultos o BNH: legitimar a ação do Estado frente à classe trabalhadora, de quem tomava recursos para o financiamento habitacional<sup>46</sup> ao mesmo tempo em que promovia o processo de acumulação e de dominação burguesa. Porém Santos (1992) ressalva que não há porque “...fazer uma guerra santa contra o BNH”, pois o banco foi apenas o meio para um determinado fim, esse sim foi ocultado da visão, cujos responsáveis se diluem entre o Estado e o capital, uma aliança sempre enfatizada por Harvey (2014);
6. A edição do Decreto-Lei nº 58/1937, que regulou a venda de lotes à prestação, que permitiu a explosão do parcelamento do solo através de loteamentos, a base para o encaminhamento da solução habitacional através da autoconstrução e para a formação das periferias urbanas distantes. Estes loteamentos populares responderam em grande medida pela manutenção em níveis muito baixos dos custos de reprodução da força de trabalho;

Em adição aos atos praticados pelo Estado na condução da política habitacional importa destacar que, conforme Smolka (1991,

---

<sup>46</sup>O capital do BNH era formado por recursos oriundos da contribuição compulsória sobre a folha de pagamento das empresas, que formou o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço – FGTS mais recursos do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo – SBPE, as Cadernetas de Poupança. (VILLAÇA, 1986, p. 29)

p.451) o SFH teve grande responsabilidade na mudança do eixo da política habitacional brasileira, que apresentou uma “...mudança significativa do discurso sobre a questão da moradia, que se deslocou, em larga medida, para o âmbito financeiro”, além do que o mesmo autor refuta a noção fundada no comum de que a disponibilidade de crédito teria contribuído para a elevação dos preços imobiliários, a partir de estudos realizados junto ao mercado imobiliário do Rio de Janeiro.

Na mesma direção da responsabilidade apontada por Smolka, Carlos Nelson dos Santos (SANTOS, 1992), destaca que somente após 10 anos de dificuldades na condução da política habitacional brasileira, o BNH/SFH, juntamente com o Estado e os empresários imobiliários concluíram que não era mais possível continuar operando com o financiamento de habitações para famílias com renda inferior a 3 salários mínimos, como destacado por Villaça (1986). A conclusão de Santos se baseia na visão corrente dos agentes financeiros e imobiliários de que “...pobre precisa comer e por isso não pode ter dinheiro para ter casa”, além do que o BNH deveria operar verdadeiramente como um banco e, que por conta de sua finalidade precípua de “vender capital para construir casas...não tem obrigação de dar nada a ninguém”. Ocorre que, considerado o fato de o BNH integrar a estrutura do Estado se transmitia a idéia de que “...também o Estado está desobrigado de providências” a respeito da questão da moradia.

Retomando o aspecto relacionado à característica intrínseca da moradia, a localização, surge a pergunta: Como essa característica afeta em especial a moradia? Por que ela não é acessível a todos, uma vez que a condição do abrigo e segurança são aspectos que o senso comum atribui como “direito “ inerente à todas as pessoas? Uma resposta direta é apresentada por Villaça (1986, pp. 6-7) ao considerar que “a casa... é uma mercadoria especial”, cuja produção está submetida à questões estruturais que também condicionam o acesso à esse bem em particular.

O caráter “especial” reside no fato de que a casa está irremediavelmente ‘amarrada’ ao solo, o que lhe atribui certa peculiaridade enquanto mercadoria: a localização, com o bem destacam Villaça (1986, p. 6-7); Maricato (2011, pp.185-19); Vargas (2014, p. 35); e Harvey (1980 e 2014). Assim, ela só pode ser produzida no seu local de consumo, ao qual está vinculado ao segundo aspecto estrutural, e não menos importante do contexto capitalista de produção, que é a propriedade privada da terra. Desse modo ao adquirir a terra, o comprador também se apropria de uma determinada localização, de tal forma que, as melhores localizações - mais bem dotadas de infraestrutura, acessibilidade, amenidades e significados sociais - vão

alcançar no mercado os maiores preços que, por conseguinte, vão onerar o preço a ser pago pela moradia.

Vargas (2014, p. 35), destaca a situação paradoxal à qual o produto imobiliário, por sua natureza intrínseca, está submetido, pois ainda que não possa ser levado aos consumidores (não tem o dom a ubiquidade), está submetido às influências externas oriundas de fluxos da cidade, de intervenções urbanas e, até mesmo, de situações contingenciadoras oriundas de lugares mais distantes, como do estrangeiro, por exemplo, as chamadas verticalidades.

Um terceiro aspecto estrutural a ser comentado é a amplitude – em termos de tempo - necessária para a produção e para o consumo dessa mercadoria especial, que também está vinculado ao ciclo de rotação do capital, isto é a transformação do dinheiro em mercadoria e a sua transformação novamente em dinheiro. A transformação da mercadoria em dinheiro ocorre somente quando o imóvel estiver totalmente pago. O processo pode ser acelerado via financiamento, que adianta ao produtor o valor em dinheiro e submete o adquirente ao pagamento do capital e dos juros correspondentes em parcelas.

O ciclo de produção da habitação, no mercado formal, além dos altos custos de implantação, envolve a elaboração do projeto arquitetônico e dos complementares - estrutural, elétrico, hidrossanitário, prevenção e combate ao incêndio, climatização, etc. -, o licenciamento da obra, a construção propriamente dita e uso do imóvel produzido. No que interessa a esta tese, a construção de edifícios com mais de três pisos, somente o tempo de construção consome de 10 a 48 meses, dependendo do volume a ser construído, enquanto que o uso pode se estender por décadas<sup>47</sup>. Já o tempo de licenciamento, a ser acrescentado, não se dá em menos de 30 dias, para as obras mais simples, podendo se estender por até um ou dois anos, dependendo das condições do empreendimento, que envolvam, por exemplo, o licenciamento ambiental, e/ou estudo de impacto de vizinhança.

Ainda vinculado ao ciclo de produção/consumo, Vargas (2014, p.36) chama especial atenção para o “caráter inercial” do produto imobiliário. Esta inércia se manifesta através da “resistência às mudanças urbanas”, frente ao volume de investimentos necessários à sua produção e à sua durabilidade. Assim, a depreciação que se dá em longo

---

<sup>47</sup>Em nota, vinculada no Jornal A Notícia, de 03.05.2016, informa-se que a Mitra Diocesana de Joinville está interessada em construir um edifício comercial de 15 andares, cuja obra deverá se iniciar em julho de 2016 e deverá se estender por cerca de 18 meses. A nota informa ainda que a Mitra já possui cerca de 70% dos recursos destinados ao empreendimento, cujo custo está orçado em R\$ 8 milhões de reais.

prazo, implica em uma menor descartabilidade do produto, que pode ser requalificado para outros usos que não os que foram inicialmente programados.

Em quarto lugar, há que se considerar o papel que a moradia desempenha na definição dos custos gerais da reprodução da força de trabalho, na medida em que o pagamento pela mercadoria, se dá via de regra através do salário, pois por pressão política da própria classe trabalhadora, “não é possível reduzir ao máximo possível” a remuneração. Das quatro características até aqui abordada, esta exerce um papel determinante na discussão da tese em curso.

Assim, se estabelece um vínculo indissociável entre a questão da reprodução da força de trabalho e a “redução das condições de vida e de moradia” dos trabalhadores (VILLAÇA, 1986, pp. 7-8 e HARVEY, 2014, p. 119). Registre-se que aqui estão sendo levados em conta os trabalhadores vinculados ao mercado de trabalho formal, que no seu cotidiano, disputam silenciosamente, com o chamado ‘exército de reserva’ as escassas posições disponibilizadas pelo sistema produtivo privado e até mesmo no serviço público. Ou seja, não há trabalho para todos e, as formas da cidade revelam essa situação com muita clareza e, às vezes, com muita eloquência.

Além das quatro características estruturais do processo de produção da moradia, Villaça (1986, pp.9-13) chama atenção para o papel desempenhado pelas políticas públicas, frequentemente contraditórias, pois, via de regra, o enunciado e a implementação não deixa transparecer os reais objetivos de favorecer a acumulação do capital. Tal consideração se faz importante, pois, há que se levar em conta que “toda política tem sempre uma dimensão econômica”.

Essa dimensão político-econômica suscita, segundo Villaça (1986), algumas questões:

- a) “Por que não se consegue oferecer condições decentes de moradia?;
- b) Por que favelas e cortiços crescem?; e
- c) Por que os pobres têm que morar cada vez mais longe?”.

A resposta a essas provocações é dada pelo próprio autor que aponta para o caráter ideológico burguês da formulação das políticas públicas. Assim, guiado por essa mesma ideologia, o Estado brasileiro ao reconhecer a situação de pobreza do país, tem apontado como saída o progresso econômico - é farto o registro, de que a política não deu o resultado esperado -, pois “...a melhoria não pode ser feita às custas

daqueles que já atingiram um certo grau de conforto” (VILLAÇA, 1986)..

Nesse sentido Villaça (1986, pp. 9-13), Santos (1992) e Harvey, (2014, p.133) convergem na visão de que o progresso a que se refere o discurso oficial, deveria ser construído com “...mecanismos progressivamente sofisticados para o controle da terra”, mas não de qualquer terra, mas sim daquela socialmente valorizada pelos investimentos públicos, “..logo monopolizados pelo capital privado”.

O controle da terra e a partir dele a apropriação de rendas decorrentes da situação de monopólio estão vinculadas à íntima relação que se dá entre os processos de acumulação de capital e de urbanização. A urbanização, segundo Harvey (2014, p. 92), opera como meio privilegiado de inversão do excedente de capital e de trabalho ao longo da história do capitalismo, pois desempenha uma “função particular na dinâmica de acumulação do capital”, que no caso específico, é marcado pelos longos períodos de trabalho, pela baixa rotatividade e longevidade dos investimentos. De tal sorte que, a urbanização é marcada por uma especificidade geográfica, relativamente à sua produção e aos monopólios espaciais que marcam a “...natureza dos espaços e dos lugares criados ou produzidos por esses movimentos”, corroborando a visão de Santos (1996).

Assim é que através do aparelhamento do Estado e da imposição de um modo de vida ideologizado, fundado em estilos de vida, capacidade de trabalho, valores culturais e políticos, que a classe capitalista encontra meios de orientar o processo urbano, ou seja a “urbanização do capital” (HARVEY, 2014, p. 133). Ainda que se refira a uma condição genérica, esta última expressão do ideário de Harvey se aplica com relativa generosidade ao caso da cidade de Joinville, como poderá ser constatado nos capítulos 4 e 5 a seguir.

Ao discutir o processo de verticalização da cidade de São Paulo, Souza (1994, pp. 71-72) chama a atenção para dois aspectos que marcaram o fenômeno na capital paulistana: a predominância da função residencial dos edifícios construídos e a grande influência da classe média que estava “diretamente interessada na verticalização”. Aliada à burguesia que promovia as incorporações imobiliárias, a classe média estava interessada no aluguel das unidades produzidas. O peso dessa aliança se revelou de tal importância, que nos anos 1970, influenciou a criação da Política Habitacional Brasileira, estruturada sobremaneira na construção de prédios de apartamentos.

É nesse sentido então que Souza (1994, p. 112) chama a atenção para a necessária vinculação do processo de verticalização das cidades



brasileiras com a questão habitacional. Essa vinculação se faz necessária, pois o setor da construção civil se organizou enquanto indústria e as unidades produzidas passaram a exercer importante papel sobre a forma de morar nas cidades brasileiras, em especial no que diz respeito à classe média, como já referenciado.

Na busca por uma definição do fenômeno da verticalização, Souza (1994, pp. 130 - 133) chama a atenção para a complexidade do processo, pois, o que a princípio seria uma estratégia do capital financeiro e imobiliário, é produto de uma estratégia maior fundada em um movimento que "... implica uma série de tomadas de decisões:

- No desejo da classe média de possuir certo espaço;
- Na obtenção da renda fundiária;
- Detalhes técnicos de projeto, como o número de andares dos edifícios, p. ex.;
- A questão da acessibilidade;
- As limitações das normas urbanísticas que restringem os espaços destinados à verticalização;
- Disponibilidade de capital.

Ao mesmo tempo em que considera as relações que se estabelecem a partir e entre os diferentes aspectos envolvidos na tomada de decisão, Souza (1994) também tece considerações sobre o fenômeno da verticalização da cidade de São Paulo, com o ocorrido na França e na Inglaterra. A autora conclui que "... a verticalização é uma especificidade da urbanização brasileira", destacando-se pelo seu ritmo e destinação prioritária para a habitação, o que lhe dá uma identidade:

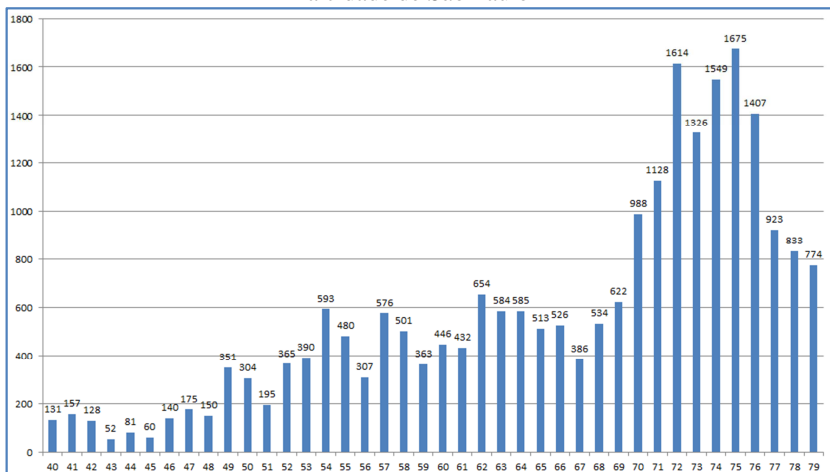
No Brasil tem-se concomitantemente uma demanda pequeno-burguesa de um segmento da classe média ascendente com renda significativa e, como se trabalha operação por operação, há um interesse ligado ao capital financeiro - uma pequena fração do capital financeiro investido na promoção imobiliária, intimamente ligado ao capital imobiliário.

Frente às considerações apontadas sobre a verticalização, Souza (1994, p. 135) se lança na direção de defini-la como "*a resultante, no espaço produzido, de uma estratégia entre múltiplas formas de capital – fundiário, produtivo, imobiliário e financeiro*, que cria o espaço urbano [grifo no original]. **É essa estratégia que, politicamente (e não tecnicamente), definirá os limites da multiplicação do solo** " [Grifo nosso].

Para abordar a dimensão da verticalização da cidade de São Paulo, Souza (1994, p. 135) utiliza de dois indicadores: o número de

elevadores instalados e o número de lançamentos, respectivamente. Muito embora representem aspectos diferentes do processo podem ser utilizados de maneira combinada para dar conta de preencher a série histórica, que dessa forma pode recuar até a década de 1940, como indica a figura 4. Contudo, há que se atentar para o alerta da autora, que o indicador apenas dá uma idéia geral do fenômeno, com referência específica para a década de 1970. Ou seja, aquele crescimento expressivo indicado no gráfico, não tem, necessariamente relação direta com o número de edifícios construídos, pois, um mesmo prédio pode estar dotado de duas ou mais baterias, com o objetivo de facilitar a circulação vertical e, assim, de garantir a valorização do empreendimento.

**Figura 4:** Demonstrativo do licenciamento de elevadores por ano (1920-1970), na cidade de São Paulo



Fonte Registro de Elevadores P.M.S.P. in Somekh (1987, p. 23) *apud* Souza (1994, p. 136). Organização própria

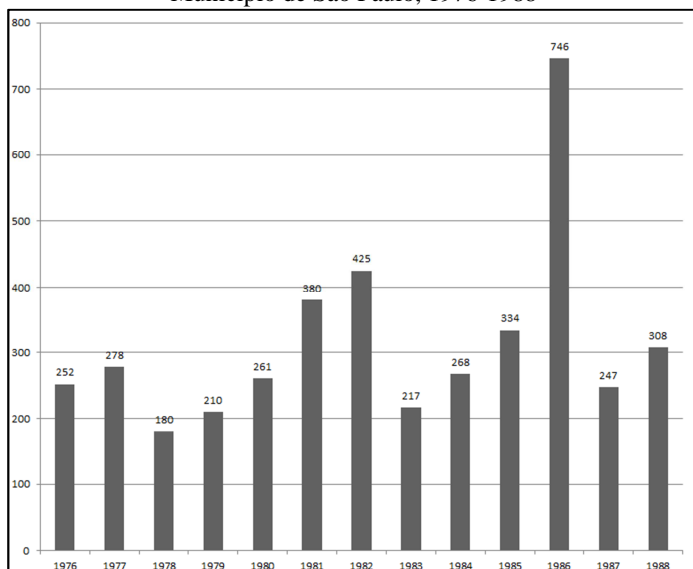
Sobre a dinâmica do crescimento vertical da capital paulista no período de 1976 a 1988 expressado na figura 5, dois pontos se destacam na linha do tempo: o lançamento de 425 empreendimentos em 1982, cujas causas não ficam esclarecidas no texto e o ponto máximo alcançado em 1986 (746 lançamentos), que reflete a euforia provocada pelos ajustes macroeconômicos do Plano Cruzado editado pelo governo federal em fevereiro de 1985. Este “ponto fora da curva” - biênio 1985-86 - é apontado por Souza (1994, p. 135), como indicador da

susceptibilidade do fenômeno de verticalização urbana “...em face das mudanças de política econômica do País”. Aqui cabe lembrar que em períodos de inflação alta e com perspectivas de desvalorização da moeda, ocorre um movimento de redução da liquidez monetária no mercado. Essa ação induz a imobilização de capitais no mercado imobiliário, ou ainda em outros ativos que possam preservar o valor.

O fracasso do plano econômico é representado pela queda acentuada do número de lançamentos no ano de 1987. Contudo o ano de 1988 registrou, segundo a autora, um bom desempenho do setor de construção, se comparado ao ano anterior (43%), representando

...uma considerável dinamização do setor imobiliário, o que reflete uma dinamização dos setores produtivos diretamente envolvidos na produção do edifício, uma disponibilidade de mercado e, provavelmente, uma alteração na estrutura fundiária urbana, além de significar um investimento garantido num período de crise, quando, com a inflação galopante, o dinheiro vivo se desvaloriza a cada instante.

**Figura 5:** Demonstrativo da evolução do número de lançamentos de edifícios Município de São Paulo, 1976-1988



Fonte Embrasp. Relatórios Anuais *in* Souza (1994, p. 139). Organização própria.

Esse crescimento está relacionado ao fato de que em época de crise, o imóvel constitui uma excelente reserva de valor<sup>48</sup>. Esse crescimento constituía, aos olhos de Souza (1994, p. 140), uma situação paradoxal marcada pelo aumento das vendas frente a uma forte contração salarial.

O fenômeno de verticalização, em São Paulo, foi marcado por algumas situações, tais como:

1. Predomínio de lançamentos de imóveis com dois, três dormitórios e quatro ou mais dormitórios;
2. A espacialidade do processo ocorreu segundo um “grande eixo de verticalização no sentido Centro-Norte (Sé-Santana), Norte-Sul (Santana-Santo Amaro) e Centro-Sudoeste (Sé-Pinheiros)”;
3. A verticalização induziu um efeito de sobrevalorização das áreas já dotadas de infraestrutura, manifestada pelo aumento do valor do metro quadrado construído;
4. Em sentido contrário, enquanto o preço do metro quadrado construído aumenta, a área média útil dos apartamentos diminui. Essa diminuição atinge com maior intensidade os apartamentos de um dormitório, mas também se estende para os imóveis de dois e três dormitórios. As unidades com quatro dormitórios assistem a um aumento da área útil média, reflexo da mudança do hábito de moradia das famílias de alta renda, que deixam os casarões em favor dos apartamentos, por razões de segurança.
5. A distribuição espacial dos apartamentos segundo o número de dormitórios serve como indicador da combinação das diversas formas de capital para a valorização ou de sobrevalorização territorial da cidade de São Paulo. As mudanças nas normas urbanísticas e a valorização fundiária estão na base da explicação desse movimento;
6. A produção de edifícios, no Brasil, constitui uma estratégia do capital que se serve da questão habitacional;
7. A discussão do ‘lugar’, ou geografia da verticalização/valorização, emerge com importância da análise da relação entre “... o capital fundiário e a verticalização em áreas específicas da cidade”, a partir da relação dialética entre

---

<sup>48</sup>Esta situação é claramente referendada por um dito popular muito comum entre os germânicos da região de Joinville, que em tradução literal, a partir do que a memória permite lembrar, diz: “Terra, a gente não come; mas, ela sempre vale”.

as categorias “valor” (áreas bem servidas de equipamentos/infraestrutura) e “uso” (a construção vertical).

Souza (1994, p. 150) conclui a análise da dimensão da verticalização de São Paulo com a anotação de que a vitalidade do setor da construção está intimamente ligada com o processo de urbanização. “Portanto, produzir cidades é um grande negócio. Produzir edifícios é um excelente negócio para poucos”. Esta visão de Souza pode ser encontrada integralmente na discussão de Harvey (2014), sobre a relação do capital (aplicação dos seus excedentes) com a urbanização.

Da mesma forma que Souza (1994), Somekh (1997) discute a problemática da verticalização urbana a partir da cidade de São Paulo enquanto estudo de caso, trazendo um enfoque mais urbanístico ao processo. A discussão de Somekh (1997, pp. 23-28) avança orientada pela periodização do processo ocorrido a partir de 1920, que assim se desenrola:

- 1920- 1939 - reproduzindo o *padrão europeu* de espaço urbano, a partir do centro em direção à periferia, com predominância para as atividades ligadas ao setor terciário e o coeficiente de aproveitamento não era regulado pelo Estado, muito embora fosse elevado;

- 1940-1956 - reproduz o *padrão americano* de verticalização, com destaque para os edifícios altos que passam a exigir elevadores, o perfil das unidades se modifica para atender às demandas habitacionais (*kitchenettes*) e os índices de aproveitamento permanecem altos;

- 1957-1966 - esse período é classificado pela autora como a *verticalização do automóvel*, que se relaciona com a industrialização voltada para setores como o automobilístico e com a primeira regulamentação do coeficiente de aproveitamento pelo Estado, fazendo com que as *kitchenettes* dessem lugar aos grandes conjuntos residenciais e edifícios mais altos;

- 1967-1971 - chamado de *verticalização do milagre* que coincide com o grande crescimento econômico e com o financiamento de habitações com base em recursos do FGTS – Fundo de Garantia por Tempo de Serviço, através do BNH – Banco Nacional de Habitação, voltado principalmente para a classe média. Também foi nesse período que a cidade viu ser aprovado o primeiro plano diretor, em 1972, que resultou na lei de zoneamento;

- 1972-1988 - a *verticalização do zoneamento* se desenvolve em um período de desaceleração do crescimento econômico dos anos 1980, terminando com a aprovação da lei as operações interligadas, em 1988. O zoneamento do uso e ocupação do solo estimulou a verticalização em

áreas de preços da terra mais baixos, resultando na sua revalorização. Sob o ponto de vista da tipologia dos edifícios, o período é marcado pelo maior equipamento dos edifícios, transformando as unidades habitacionais em um novo produto mercantil;

- 1988-1994 - o sexto e último período abordado pela autora foi chamado de *verticalização negociada* no âmbito das operações interligadas revertendo a tendência de desverticalização, uma vez que pavimentos adicionais ao limite estabelecido em lei poderiam ser adquiridos mediante negociação.

Somekh (1997, p. 28) alerta para a ampla compreensão do conceito de espaço (totalidade cuja essência é social) e da ação dos governos para que possa explicar adequadamente os fenômenos da verticalização e do zoneamento. Para essa discussão recorre aos trabalhos de Milton Santos<sup>49</sup>, Mark Gottdiner<sup>50</sup>, Henry Lefebvre<sup>51</sup>, David Harvey<sup>52</sup> e Edward W. Soja<sup>53</sup>.

Tal qual Harvey (2014), Somekh (1997, pp. 28-32), no desenvolvimento da fundamentação teórica, expõe as limitações tanto das abordagens dos economistas neoclássicos, quanto das abordagens marxistas, no sentido de responder às duas questões centrais:

1. Como entender “... a articulação de atividades sociais, políticas e econômicas com o espaço, e sua manifestação concreta no ambiente construído?” e
2. “Qual a relação entre o espaço e luta de classes, entre economia e espaço, entre Estado e espaço?”

Para a resposta às questões propostas, Somekh (1997, p. 29) recorre à abordagem marxista, pois ainda que contenha limitações, ela avança “... transformando conceitos tradicionais, explicando o espaço de modo mais claro e verdadeiro. Nesse sentido, destaca a contribuição de Henri Lefebvre (1991b) que “... inclui em sua teoria sobre o espaço, além do fator econômico, fatores políticos e culturais”. Isso porque, no estágio de desenvolvimento do capitalismo atual, os problemas de produção deram lugar aos problemas de superprodução, cuja solução passa pela intervenção do Estado, deslocando as lutas por salários, para a luta pelo poder político. Assim, na visão de Somekh (1997, p. 31) para

---

<sup>49</sup>Referência não indicada na bibliografia.

<sup>50</sup>*A produção social do espaço urbano*. São Paulo : Edusp, 1993.

<sup>51</sup>*La production de l'espace*. Paris, Editions Anthropos, 1974.

<sup>52</sup>*A Justiça social e a cidade*. São Paulo : Hucitec, 1980.

<sup>53</sup>*Geografias pós-modernas: a reafirmação do espaço na teoria social crítica*. Rio de Janeiro : Zahar, 1993.

Lefebvre o espaço urbano se constitui em um importante “... espaço estratégico de luta política”.

Da contribuição de Edward W. Soja (1993)<sup>54</sup>, Somekh (1997, p. 32) traz a discussão acerca da ação das diferentes esferas do capital no seio “... de formações sociais específicas, e de que modo isso afeta a ação das classes”. Tal colocação introduz a discussão sobre a ação do capital financeiro, p. ex., sobre o planejamento urbano, que se faz através dos aparelhos de Estado.

Assim, retomando Lefebvre (1991b) a autora destaca a necessidade de se compreender a ação paralela dos circuitos produtivos e financeiros no sentido de se explicar a periodização da verticalização. De outra parte “o conceito de Estado como representante das classes dominantes, porém com relativa autonomia, poderá elucidar as ações e os discursos elaborados pelos urbanistas...”, que leva os urbanistas a “... operar dentro das estratégias de valorização do capital...”, com a aplicação do zoneamento (SOMEKH, 1997, p. 32).

Apesar de que o fenômeno da verticalização urbana ter sido mais expressivo nas áreas metropolitanas, nota-se que ele percolou pela rede urbana brasileira através das cidades médias, até atingir algumas pequenas cidades, onde já se observa a ruptura do *skyline* tradicional das construções de até dois pavimentos. Daí porque importa trazer a referência de um conjunto de cidades de porte médio para correlacionar com o estudo empírico da cidade de Joinville. São tratados a seguir os casos de Ponta Grossa, Maringá, Londrina e Santa Cruz do Sul.

Nessa mesma direção dos estudos realizados por Souza (1994) e Somekh (1997), cabe citar, ainda que se tratem de formações sociais com especificidades diferentes da cidade de Joinville, trabalhos de investigação sobre a verticalização urbana realizados em Ponta Grossa, Maringá e Londrina, no estado do Paraná, e em Santa Cruz do Sul, no estado do Rio Grande do Sul. Os casos interessam ao tema da tese na medida em que apontam para eventos que representam forças de verticalidades que também atuaram no processo de verticalização de Joinville, mas que por conta das especificidades locais, ali se manifestaram em tempos e de formas diferenciadas.

Trabalho publicado por Löwen Sahr (2000), acerca da verticalização urbana de Ponta Grossa, traz um panorama geral dos estudos relativos ao processo de verticalização. Os estudos apresentam características comuns entre si:

---

<sup>54</sup> SOJA, Edward W. Geografias pós-modernas: a reflexão do espaço na teoria social crítica. Rio de Janeiro : Zahhar, 1993.

**a)** a verticalização é sempre colocada como um marco revolucionário no corpo urbano baseado em progressos técnicos (estruturas de aço, concreto armado, elevador);

**b)** ela produz impactos nas estruturas sociais e econômicas das cidades (mudanças na distribuição das classes sociais);

**c)** o poder público assume papel relevante, disciplinando o processo de verticalização que parece subordinado aos interesses de grupos ligados ao processo;

**d)** as práticas socioespaciais contidas na lógica da incorporação imobiliária estão sempre presentes;

**e)** os estudos manifestam uma grande preocupação em vincular as fases do processo aos fenômenos políticos e sociais em escalas diferentes. Além dessas observações manifestadas nos trabalhos analisados por Löwen Sahr (2000), pode-se acrescentar o fato de que a verticalização é caracterizada, nos trabalhos analisados, pela presença de edifícios com 4 pavimentos ou mais.

Nesse mesmo estudo de caso realizado por Löwen Sahr (2000), referenciado à cidade de Ponta Grossa - PR, que abarca o período de 1940 a 1995, a autora orientou um estudo empírico considerando um conjunto de cinco dimensões analíticas, a saber:

**a)** o significado histórico moderno (o edifício representa a modernidade com reflexos sobre a memória urbana);

**b)** a dimensão espacial do processo (tendências de expansão);

**c)** a dimensão social (estudando a heterogeneidade das edificações considerando seus conteúdos social e funcional);

**d)** a dimensão econômica, analisada a partir do estudo das relações que se estabelecem entre os agentes envolvidos no processo;

**e)** a dimensão do planejamento, estudada a partir da legislação urbanística e dos mecanismos de controle urbano.

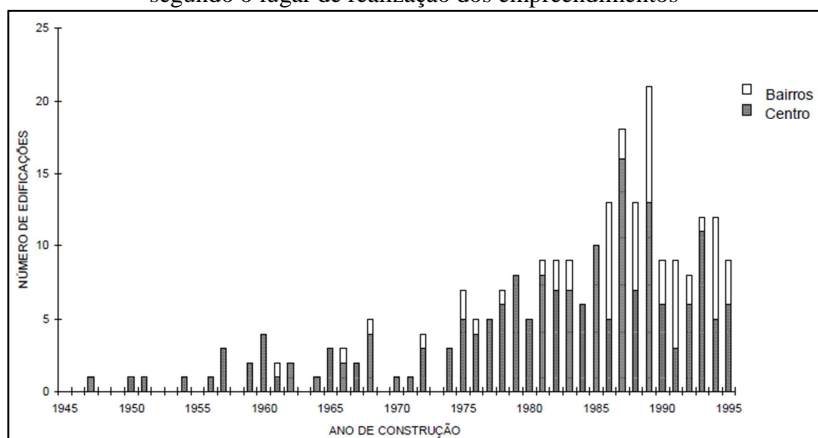
A figura 6 revela o aspecto quantitativo e espacial do fenômeno verificado na cidade paranaense que teve início na década de 1940, ganhou força nos anos 1970 e atingiu seu ponto máximo, no período analisado, na década de 1990. A autora atribui às políticas públicas - de âmbito macroeconômico - a força impulsionadora da intensificação do fenômeno a partir da década de 1970.

O gráfico também revela que a verticalização manifestou-se de forma tímida a partir da área central da cidade tendo ganhado expressão nos bairros somente a partir da década de 1980, muito embora já houvesse registro de empreendimentos, fora do centro nas duas décadas anteriores.



Se comparado o ritmo do fenômeno ocorrido em Ponta Grossa, com o similar de São Paulo, chama a atenção o fato de que o ponto máximo ocorreu a partir da euforia que caracterizou o ano de 1985, coincidente com o Plano Cruzado, conforme salientou Souza (1994), mas continuou crescendo, mesmo que os anos seguintes registrassem uma escalada da inflação. Tratava-se, como explorou Souza (1994), de uma ação de autoproteção dos capitais agrícolas e da agroindústria, no sentido de garantir uma reserva de valor contra a inflação? A autora confirmou essa condição. Se a resposta for positiva, o que explica os investimentos se dirigirem para as áreas fora do centro?

**Figura 6:** Demonstrativo da verticalização da cidade de Ponta Grossa-PR, segundo o lugar de realização dos empreendimentos



Fonte: Löwen (1998 : 188) in Löwen-Sahr (2000, p. 12).

Muito embora estas questões não façam parte da problemática apontada por Löwen Sahr (2000), seguem alguns aspectos característicos do processo de verticalização de Ponta Grossa - PR, muitos dos quais também se registram no caso do estudo empírico realizado para a cidade de Joinville:

1. A verticalização esteve associada a uma visão de modernidade que comprometeu a conservação de registros da historicidade da cidade manifestada no seu patrimônio arquitetônico;
2. A dimensão espacial da verticalização reflete as consequências manifestas na diferenciação funcional e social da cidade de Ponta Grossa. O estudo empírico demonstrou que ao longo do tempo o processo ocorreu segundo eixos preferenciais,

inicialmente na área central, nas décadas de 1950 e 1960, respectivamente. Registre-se que nesse período os edifícios já alcançavam a altura de 10 ou mais andares, chegando a 16 andares, na década de 1960. O edifício mais alto da cidade, com 25 andares, foi construído na década de 1970, um período que também assistiu à expansão dos edifícios com mais de 4 pavimentos, para fora das grandes ruas e avenidas. Löwen Sahr (2000) destaca que muito embora tenham sido construídos muitos edifícios destinados à função residencial, a área central da cidade registrou a construção de um grande número de edifícios comerciais com 10 pavimentos ou mais. Tal fato caracteriza uma marcante diferenciação funcional;

3. A verticalização de Ponta Grossa também registrou uma diferenciação espacial com relação às alturas dos edifícios. Os prédios com mais de 10 andares apresentam uma maior concentração no centro, enquanto que os de 7 a 10 pavimentos encontram-se mais dispersos, contudo próximos à área central. Já os edifícios com 4 a 7 pavimentos se apresentam dispersos, mas, com maior concentração ao longo das vias de acesso ao centro da cidade. Predominam os prédios isolados, enquanto que os blocos residenciais se distribuem com maior intensidade pelos bairros da cidade;
4. Os edifícios tendem a apresentar uma homogeneidade em termos de conteúdo social. Em Ponta Grossa isso não é diferente. Os apartamentos, por não se constituírem uma alternativa barata, tendem a ser ocupados por um estrato social de rendas altas e médias, que trazem consigo uma visão de modernidade mais acurada, ou de experiências vivenciadas em outros lugares. Os edifícios de alto padrão se localizam nas proximidades da área central, havendo uma estratificação em direção à periferia, onde se localizam os edifícios populares, em geral, sob a forma de blocos residenciais;
5. Por se traduzirem em símbolos da modernidade urbana, os edifícios introduziram mudanças sociais e culturais na cidade, em especial no que diz respeito ao estilo de vida, no sentido de uma maior homogeneização. Tal fato decorre da inexorável e obrigatória necessidade de compartilhar espaços de circulação e de lazer, por exemplo. De outra parte, os edifícios mais altos, assim como os mais luxuosos, por conta de sua dimensão simbólica, acabaram por se constituir em importantes referências na paisagem urbana, que em parte se traduz pelos

- nomes associados aos edifícios, que trazem ares de sofisticação ou de um imaginário idílico distante da vida urbana.
6. Sob o ponto de vista econômico a história da verticalização de Ponta Grossa se relacionou de maneira muito forte com as firmas de construção civil, que operavam de maneira verticalizada na incorporação, construção e venda das unidades. De outra parte, também foi caracterizada pela grande diversidade de investidores, em especial no período de grande expansão, ao longo da década de 1980;
  7. Ao contrário de Joinville, verticalização fora do centro da cidade foi restringida pela norma urbanística, pelo menos até o ano de 1985, o que explica o avanço da construção vertical nos bairros indicados na figura 7, respondendo à questão formulada. A autora demonstrou que a legislação urbanística de Ponta Grossa, de alguma maneira, conseguiu imprimir algumas intenções de ordenamento territorial, ao estabelecer limites à ação do capital imobiliário. Contudo nessa relação tensa entre Estado e o capital imobiliário não se descarta a existência de ações decorrentes de “decisões e acordos político-econômicos locais e regionais”, como sugeriu Löwen Sahr (2000). Tais ações resultaram em uma verticalização excessiva em alguns lugares e uma valorização diferenciada, como destacou Souza (1994), das diferentes partes do território urbano, que beneficiaram os proprietários dos imóveis, segundo um processo de concentração de renda imobiliária, não revertido ou atenuado pelos instrumentos tributários.

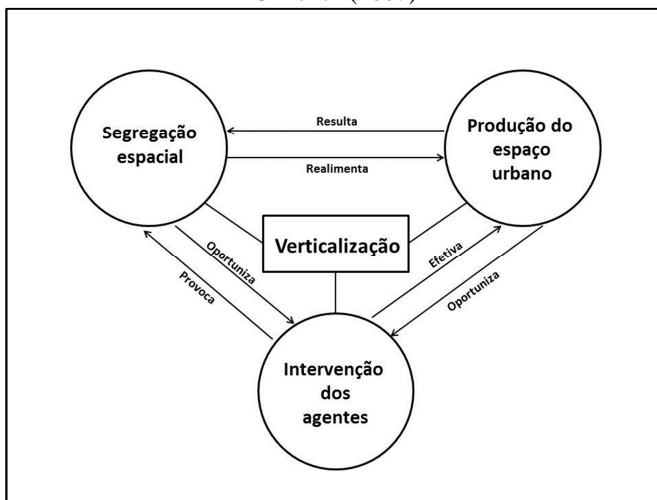
Giménez (2007) estudou a cidade de Maringá - PR, da mesma forma que os autores que trataram anteriormente a questão da verticalização urbana no Brasil, coloca a problemática da verticalização no contexto do processo de urbanização brasileira influenciada pelo processo de modernização da economia via industrialização que traz como corolário, a expansão demográfica à taxas expressivas de crescimento. Também acompanha a noção de que, no Brasil, a verticalização urbana, está intimamente relacionada com a problemática da habitação, como se verifica no caso da cidade do Rio de Janeiro, diferentemente dos países europeus e da América do Norte.

Nesse sentido, a verticalização é uma das facetas do processo de comercialização da cidade, resultado de uma ação conjunta de diferentes formas do capital (funditário, imobiliário financeiro) que têm na renda da terra, uma das formas de acumulação de capital. E, por fim, o problema

da verticalização implica a formação de porções do território espacialmente diferenciados segundo valores sociais, econômicos e simbólicos.

A hipótese de trabalho de Giménez (2007) se fundamenta na visão de que o “processo de verticalização faz ocorrer diferenciações no espaço urbano”, pois os investimentos imobiliários se, de um lado, afetam a acessibilidade, de outro lado, também são por ela afetados. De outra parte, os investimentos realizados no processo de verticalização acabam por contaminar o entorno através da valorização de espaços contíguos. Outro aspecto defendido pelo autor, e que corrobora as afirmações anteriores, é que a verticalização além de promover a valorização e, por conseguinte, a diferenciação espacial, também afeta aspectos relacionados ao exercício da centralidade, ou, da funcionalidade de determinadas porções do espaço urbano. Assim, o esquema conceitual e lógico de Giménez é representado na figura 7.

**Figura 7:** Esquema geral da intervenção entre os aspectos básicos do estudo de Giménez (2007)



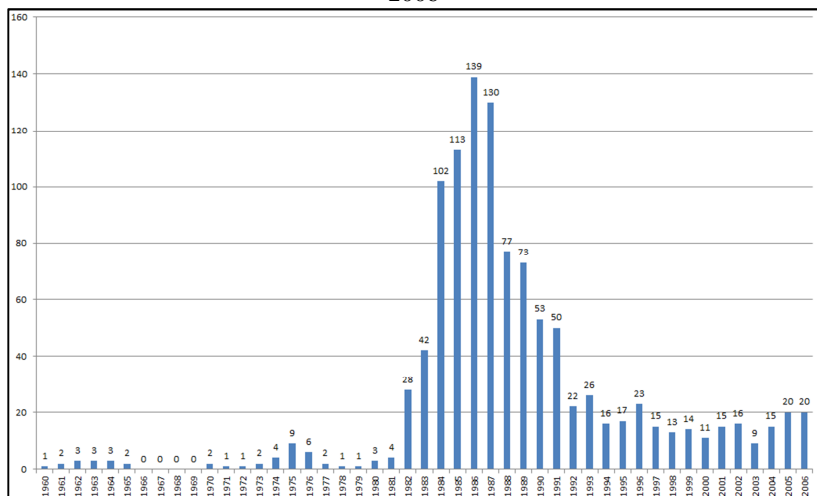
Fonte: Adaptado de Giménez, 2007.

Giménez (2007, p.107) relata que a verticalização da cidade de Maringá deu os primeiros passos no sentido da verticalização urbana a partir do início da década de 1960, como se depreende da análise da figura 9. Ainda que de maneira bastante tímida, o início do processo esteve vinculado à aplicação do excedente de capital proveniente da

atividade agrícola de subsistência e comercial que estiveram intimamente relacionados entre si. Como de resto dos casos já citados, os primeiros prédios foram construídos no centro da cidade. Na visão do autor, o Golpe Militar de 1964 teve efeitos muito consistentes na cidade, a ponto de que não houvessem pedidos de novas licenças de construção no período de 1966 a 1969, por alegadas razões de insegurança econômica e política.

O novo cenário macroeconômico, proporcionado pelo ‘milagre econômico’, nos anos 1970, reativou o mercado imobiliário, com destaque para o período de 1974 a 1976, ao que seguiu um novo período de retração das atividades de construção. Neste movimento Giménez (2007, p. 108) nota o caráter tardio dessa recuperação, cujas causas podem estar relacionadas ao ciclo do capital envolvido no processo de construção de um edifício, desde a tomada de decisão de empreender até a conclusão da obra. De outra parte a retração vivenciada após 1976, tem suas causas relacionadas às restrições de financiamento impostas pelo governo federal, na ordem de 50%.

**Figura 8:** Demonstrativo dos projetos aprovados na cidade de Maringá - 1960-2006



Fonte: Giménez (2007). Organização própria.

A figura 8 bem demonstra que um novo ciclo de construção de prédios teve início nos primeiros anos da década de 1980, com seu ápice tendo sido alcançado em 1986. Note-se que o pico coincide com a edição do Plano Cruzado, ainda que sua influência tenha sido

relativizada pelo autor, em processo já mencionado por Souza (1994) e Löwen Sahr (2000).

Nessa década, Giménez (2007) aponta uma transformação da base econômica produtora do excedente de capital investido na urbanização da cidade. A cultura cafeeira foi substituída pela moderna cultura do milho e principalmente, da soja. Entretanto, da mesma forma que Souza(1994), o autor salienta que a “fase áurea” da construção em Maringá, ocorreu de maneira concomitante com o período de hiperinflação na economia nacional. Ainda relacionado ao ambiente macroeconômico Giménez chama a atenção para o estabelecimento de um novo patamar da atividade construtiva, que se estabelece a partir da edição do Plano Cruzado, em 1994.

A explicação para essa situação aparentemente contraditória, o autor vai buscar na obra do economista Ignacio Rangel<sup>55</sup>, que argumenta que em períodos de grande inflação, os grupos de maior solvência da sociedade buscam segurança na antecipação do consumo, realizando imobilização de capitais excedentes em ativos, como os imóveis, por exemplo.

A figura 8 também registra o efeito ainda que retardado - manifestado em 1992 - das medidas restritivas adotadas pelo Plano Collor, em fevereiro de 1990. O novo cenário foi marcado pela redução do crédito e pela alta das taxas de juros. Nessa condição o mercado imobiliário de Maringá assumiu uma nova característica que o autor chama de “fase de maturidade da verticalização”, à qual os agentes urbanos (compradores, construtores e incorporadores) têm de se ajustar, em especial após a edição do Plano Real, em 1994.

Além das variáveis macroeconômicas, o mercado local teve de fazer face às restrições do marco regulatório urbanístico, que nos anos 1990, passou a fixar regras mais restritivas e disciplinadoras, do que as vigentes na década anterior. De outra parte, a valorização crescente da terra na área central também afetou a dinâmica do mercado, pela diminuição da lucratividade e aumento dos riscos do empreendimento, que passou a investir na produção de condomínios fechados e loteamentos.

Um dos trabalhos mais recentes de análise da verticalização urbana foi desenvolvido por Oliveira (2013) sobre a materialidade do processo ocorrida em Santa Cruz do Sul – RS, importante polo agro-

---

<sup>55</sup>RANGEL, I. A história da dualidade brasileira. *Revista de Economia Política*. V.1.n. 4.p.5-34, out./dez., 1981.

fumageiro do sul do Brasil. A análise aborda o período de 1970 a 2010 cuja dinâmica é representada no quadro 6.

Muito embora o artigo não ofereça muitos detalhes sobre o movimento de verticalização, a análise do quadro 6 permite inferir que o fenômeno ganhou expressão a partir de meados da década de 1980. Dos três períodos nos quais a série histórica foi dividida, somente o primeiro período - o início da verticalização - apresenta características que estão vinculadas às mudanças no perfil socioeconômico da cidade. O período em questão (1970-1986) foi marcado pela entrada da economia fumageira local no circuito econômico internacional do fumo, que gerou uma nova dinâmica de acumulação, cujos excedentes puderam ser aplicados no processo de urbanização, a exemplo do que ocorreu nos casos aqui apresentados e com os quais corrobora Harvey (2014).

**Quadro 6** - Edifícios e unidades construídas em Santa Cruz do Sul, 1970-2010

Período	Edifícios	Unidades
1970-1986	53	751
1987-1994	125	1.844
1995-2010	205	3.435
Total	383	6.030

Fonte: Prefeitura de Santa Cruz do Sul (2011) *in* (Oliveira (2013). Organização própria.

Já o segundo (1987-1994) e terceiro (1995-2010) períodos têm a sua dinâmica associada às condições macroeconômicas relativas aos múltiplos planos econômicos aos quais foi submetida a economia brasileira com o objetivo de conter a inflação. Segundo Oliveira (2013), o segundo período revela similaridade com os demais casos analisados no que diz respeito à salvaguarda dos investimentos contra o surto inflacionário, que se refugiam nos bens de consumo, aí incluindo os imóveis. A espacialidade deste segundo período, assim como do primeiro, continuou associada à área central da cidade de Santa Cruz do Sul.

No terceiro período, a verticalização da cidade, inaugurada sob os auspícios do Plano Real, introduziu uma nova dinâmica ao processo, com uma intensidade menor do que a década anterior. A dinâmica territorial da verticalização de Santa Cruz do Sul também passou por uma mudança significativa. Fortemente influenciada pela edição do Programa MCMV, a construção de prédios se estendeu para além das áreas periféricas ao centro da cidade. Contudo, o fenômeno ainda se mantém centralizado, pois 49,09 % dos edifícios estão implantados

somente no bairro Centro. Se forem adicionados os edifícios construídos nos bairros com maior centralidade, aquele percentual sobe para 71,54%.

Por fim, como último caso a ser utilizado para contextualizar o processo de verticalização de Joinville, coube a cidade de Londrina, no Noroeste do estado do Paraná. Sua escolha, como já mencionado, deriva do fato de que ela constitui a cidade mais utilizada como objeto de comparação com Joinville, em termos econômicos e populacionais. Dessa forma, o estudo sobre o acelerado processo de verticalização da cidade de Londrina, conduzido na dissertação de mestrado de Casaril (2008) constitui um oportuno estudo de correlato.

O trabalho teve como foco a desigualdade do processo de produção e consumo do espaço urbano (segregação espacial), a partir da consideração das estratégias dos agentes envolvidos no processo e a dinâmica da urbanização brasileira. O estudo também levou em conta a relação entre a formação sócio-espacial de Londrina e o processo de verticalização, concluindo que a **cidade assistiu precocemente** em relação às demais cidades médias brasileiras - o surgimento de um contingente expressivo de prédios com mais de quatro pavimentos.

O trabalho de Casaril (2008) é marcado pela discussão de abordagens, conceitos, noções e temas da urbanização brasileira associada ao fenômeno da verticalização já discutido nos casos analisados anteriormente. Para além da discussão acerca da produção brasileira sobre a verticalização urbana, o autor destaca é que o estudo da verticalização é complexo e, que por isso, exige diferentes abordagens:

**a) Abordagem econômica:** no sentido de discutir quem são os agentes, como se dá o processo de produção/reprodução do capital (fundiário, imobiliário e financeiro) – a quarta renda fundiária, assim caracterizada por Inácio Rangel;

**b) Abordagem do planejamento urbano:** no sentido de compreender como o poder público deve enfrentar o problema (legislação/zonamento), como se dá a ação do Estado, dos agentes sociais frente a legislação urbanística e os impactos ambientais decorrentes;

**c) Abordagem ambiental:** esta muito pouco estudada tem seu maior foco no estudo dos efeitos ambientais (ilhas de calor) e na caracterização de aspectos relacionados à qualidade de vida e do ambiente; e

**d) Abordagem urbanística:** focada no estilo arquitetônico dos edifícios, na geografia estudada no âmbito da geografia cultural



que foca aspectos históricos da cidade, a modernidade e a pós-modernidade relacionando-a com as inovações tecnológicas. O caso de Londrina é estudado sob a ótica da formação sócio-espacial desenvolvida por Marx e Engels e trabalhada por Milton Santos. O modelo teórico foi retrabalhado no sentido de ampliar seu alcance, evoluindo para a Formação Econômica Sócio-Espacial (FESE).

As informações trazidas por Casaril (2008) indicam que a verticalização estreou na cidade de Londrina em 1950, ao sabor dos ‘anos dourados’ do ciclo do café e sob o signo da modernidade muito mais do que pela necessidade de adensamento urbano. A marca desse arrojo, precocidade e potencial econômico era demonstrado pela existência de três prédios com oito andares, no início da década.

A dinâmica da verticalização de Londrina está representada no quadro 7, de forma agrupada segundo as cinco décadas do estudo e o número de pavimentos, e na figura 9, com a informação aberta segundo todos os anos da série temporal.

**Quadro 7** - Cidade de Londrina - Total de edifícios com 4 ou mais pavimentos, 1950-2000

Período	4 Pav.	5 a 8 Pav.	9 a 14 Pav.	15 e mais pav.	Total
1950-1959		6	5	6	17
1960-1969	21	3	13	8	45
1970-1980	47	29	41	20	137
1981-1990	348	243	127	83	801
1991-2000	265	120	93	81	559

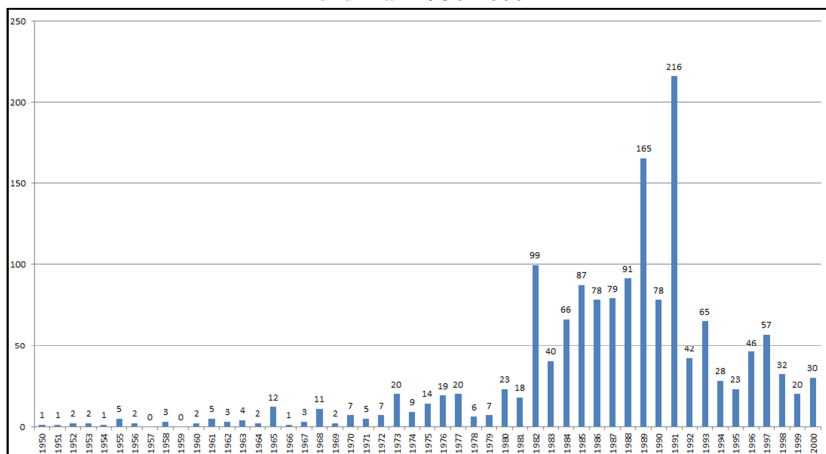
Fonte: Casaril (2008, p. 96-179). Organização própria.

Já na primeira década do processo de verticalização (1950-1959), se registrava uma pequena amostra do que viria a se constituir o fenômeno nos anos seguintes. Somente em 1955 foi lançado um edifício com 18 pavimentos e outros três edifícios com 22 pavimentos cada. Casaril (2008) salienta que nessa primeira década do estudo não foi registrada a construção de nenhum edifício com quatro pavimentos, uma condição bastante diferenciada em relação aos demais casos aqui analisados. Aliás, esta tipologia de edifício só foi se tornar expressivamente dominante a partir da década de 1980. No entanto, como se observa no quadro 7, os edifícios com 15 ou mais pavimentos sempre tiveram uma participação expressiva ao longo de todo o período

analisado, em um volume muito acima do registrado em Joinville em toda a sua série histórica.

O aspecto simbólico da construção vertical de Londrina é referenciado nas considerações de Grassiotto (2005) *apud* Casaril (2008), na medida em que nessa primeira década os edifícios assumiam o partido arquitetônico de Le Corbusier, materializado nas intervenções do arquiteto brasileiro Vilanova Artigas. De outra parte, Londrina também inovou na construção de um *shopping center*. Um outro diferencial do processo de verticalização de Londrina nessa primeira década, foi o fato de que a grande maioria dos edifícios construídos eram destinados à função comercial e de serviços todos localizados na área central da cidade. Grassiotto (2005) *apud* Casaril (2008) aponta como argumento para essa predominância o fato de que se deveria acostumar a população com essa nova tipologia de edificação.

**Figura 9:** Demonstrativo da evolução dos edifícios com 4 ou mais pavimentos, Londrina - 1950-2000



Fonte: Casaril (2008, p. 96-179). Organização própria.

O instrumental normativo urbanístico vigente na primeira década também revelava o caráter de modernidade. O primeiro plano diretor foi assinado pelo ex-prefeito de São Paulo, o engenheiro Prestes Maia. As determinações urbanísticas levavam, já à época, a implantação dos loteamentos como verdadeiros empreendimentos de urbanização, com o arruamento e os equipamentos urbanos e comunitários implantados a expensas do loteador, fato que suscitou severas críticas por parte dos empresários.

A década de 1960 foi marcada pela alteração da matriz agrícola que continuou servindo de base para atividade econômica da região com a substituição do café pela soja. A mudança trouxe reflexos para a estrutura fundiária e, principalmente, para a força de trabalho. A região assistiu dois movimentos que impactaram a estrutura socioespacial da cidade: um de liberação da mão-de-obra das lavouras e outro de atração de pessoal qualificado, de nível superior, para atender às demandas tecnológicas da nova cultura agrícola. Do lado econômico a soja também permitiu a industrialização de Londrina com a instalação de agroindústrias.

Como se observa no quadro 7, esta segunda década do processo de verticalização apresentou como novidade a construção de edifícios de quatro pavimentos (21 empreendimentos de um total de 45 para o período), a maioria deles vinculados à nova periferia que se formava em Londrina. Esta nova modalidade de edifícios foi patrocinada em grande medida pela COAHB-LD, que atuou com maior intensidade a partir da década de 1970.

Casari (2008) chama atenção para o movimento socioespacial no sentido contrário. A forte concentração de terras permitiu a formação de um novo perfil de proprietários agrícolas que tinham a cidade seu local de moradia, que reforçou o processo de verticalização já em curso. Os arranha-céus continuaram a ser construídos - incluindo um de 24 pavimentos -, isso porque segundo Linardi (1995) *apud* Casari (2008), a modernidade de morar em um apartamento nunca foi objeto de rejeição em Londrina de tal sorte a demanda residencial respondeu por quase a metade do parque edificado no período (1960-1969).

Em termos de financiamento da construção, o destaque ficou por conta do surgimento dos 'condomínios fechados', empreendidos pelo preço de custo. Isto é, os futuros proprietários é que financiam a construção.

A afirmação do processo de verticalização de Londrina, segundo os dados apresentados por Casari (2008), se deu nas três décadas subsequentes (Quadro 7 e Figura 9). Além dos arranha-céus que continuaram a ser construídos, o grande destaque passou a ser o parque de edifícios de 4 pavimentos, que assumiram um novo protagonismo no processo, especialmente a partir da década de 1980.

No terceiro período da verticalização (1970-1980) se caracterizou (Quadro 7) pela construção de um conjunto de edifícios com menores alturas. Os edifícios de 4 até 14 pavimentos responderam por quase 80% do conjunto edificado na década, cuja localização já indicava uma

tendência de dispersão para áreas mais afastadas do centro tradicional da cidade.

O estudo de Casaril (2008, p. 145) também corrobora o fato de que em períodos de alta inflação existe a tendência de aplicar o excedente de capital dos setores solváveis da sociedade em ativos, muitos deles imobiliários. De outra parte, também há que se considerar a forte atuação da COHAB-LD, na construção de diversos conjuntos habitacionais verticais para fazer frente à forte expansão demográfica local, ao contrário do que ocorreu em Joinville, onde os conjuntos habitacionais construídos têm em sua grande maioria são compostos pela tipologia casa unifamiliar/lote, uma especificidade da formação social.

O quarto período de verticalização (1981-1990) é caracterizado por Casaril (2008) como o mais significativo no processo que atingiu sua maturidade, segundo o autor. Os dados apresentados no quadro 7 reforçam essa afirmação.

Contribuíram fortemente para este resultado as construções em regime de condomínio fechado e, principalmente a atuação das entidades relacionadas com a construção de habitação popular sob a forma de conjuntos verticais. O quadro 7 demonstra claramente a participação do grupo de edifícios de 4 pavimentos que, em conjunto com os edifícios de até 8 pavimentos, respondem pela grande parcela (73,79%) do edificado vertical, como um indicador consistente da popularização da moradia sob a forma de apartamentos. Sob o ponto de vista espacial, o período marcou definitivamente a expansão da verticalização pela mancha urbana da cidade de Londrina (CASARIL, 2008, p. 154).

O autor atribui esta forte expansão ao período inflacionário e aos planos econômicos que se sucederam e que promoveram uma corrida pela aquisição de bens duráveis. Esta ação foi impulsionada pela curta, mas efetiva, ação do Plano Cruzado, como já referenciado anteriormente nos outros casos analisados.

Outro aspecto que marca o quarto período foi o início de uma fase de contínua redução da área útil dos apartamentos (60 m<sup>2</sup> a menor), com o surgimento de um novo mercado consumidor, predominantemente residencial, e especialmente voltado para atender ao interesse dos rentistas, que se refugiam no mercado imobiliário para se proteger da alta da inflação.

O quinto e último período analisado por Casaril (2008) - 1991-2000 - foi marcado, logo de início, pela ruptura do ritmo de construção, provocada pela edição do Plano Collor, em 1992. O confisco das

poupanças e investimentos enxugou drasticamente a liquidez que o mercado apresentava até então, apesar do surto inflacionário.

Muito embora o conjunto da obra vertical de Londrina tenha apresentado uma sensível redução, em relação à década anterior, em termos quantitativos os edifícios de 4 pavimentos continuaram mantendo o protagonismo da construção, da mesma forma que a função residencial. O grande diferencial em termos construtivos para esse quinto período foi o grande volume de conjuntos residenciais de 4 pavimentos, com múltiplos blocos. O maior deles contava com 23 blocos residenciais, mas a média girava em torno de 4 a 8 prédios.

A edição do Plano Real, em 1994, trouxe, segundo Casaril (2008), um forte impacto sobre o mercado de construção. O aumento das taxas de juros retirou do mercado da construção um significativo volume de recursos, determinando uma redução da atividade. Os empreendimentos mais atingidos foram aqueles relacionados aos edifícios de 4 pavimentos. A estabilidade econômica promovida pelo Plano Real, fez com que as construtoras se adaptassem à nova realidade, que reduziu a corrida desenfreada do mercado consumidor no sentido de proteger suas poupanças. As empresas que não se adaptaram à nova condição de mercado vieram a falir.

## **2.4 As condições do financiamento habitacional no Brasil: do SFH – Sistema Financeiro da Habitação ao MCMV - Minha Casa Minha Vida**

Os estudos de caso abordados até aqui, deixam muito clara a estreita relação entre a verticalização das cidades brasileiras com a função habitacional, como já alertado de partida por Souza (1994). Daí porque se faz necessário abordar aspectos da política habitacional brasileira que de forma direta e indireta vieram a contribuir para a materialidade vertical das cidades brasileiras. Uma breve revisão da produção sobre a historicidade da habitação no Brasil, a partir das obras de Bonduki (2011, p. 88) e Garcia (2007, p. 4) permite que se divida a política habitacional brasileira em dois momentos significativos:

1. Antes de 1930 - quando então a questão central era a salubridade da moradia, independente do estatuto da propriedade. Grande parte dessas moradias foi provida pela iniciativa privada, através de soluções de moradia coletiva, sob a forma de cortiços;

2. Depois de 1930 - a questão central se desloca para o acesso à casa própria, em grande medida promovida pela ação do Estado, que passou a construir conjuntos habitacionais.

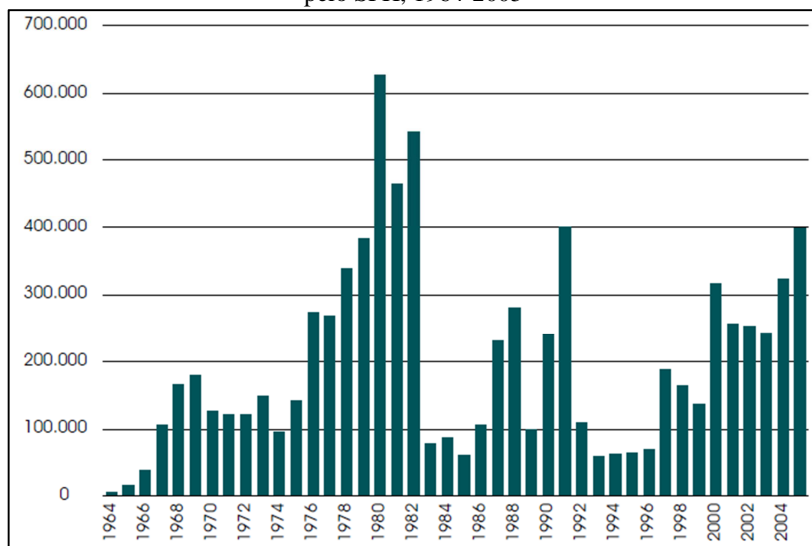
O segundo momento foi marcado por uma ação mais ostensiva e consistente do Estado na questão habitacional, cujo marco se deu a partir dos institutos de Aposentadoria e pensões e da Fundação Casa Popular no período de 1945-1954. Esta atuação resultou em grandes transformações no setor habitacional brasileiro, com a emergência de novos modelos de moradia, em especial a autoconstrução em loteamentos nas periferias, como estratégia de barateamento das habitações. Contudo, uma das maiores limitações das operações da Fundação da Casa Popular, que operou até a constituição do Banco Nacional de Habitação - BNH, em 1964, foi a falta do mecanismo de correção monetária, para corrigir as prestações e os saldos financeiros frente à corrosão provocada pela inflação. Tal situação acarretou a inviabilização da concessão de crédito para a habitação, tanto para a classe média solvável, quanto para a parcela da população cliente de programas de habitação popular (BONDUKI, 2011, p. 99 e GARCIA, 2007, p. 4).

Com a criação, pela Lei nº4.380/1964, do BNH - Banco Nacional de Habitação, e do SFH - Sistema Financeiro da Habitação o país passou a dispor efetivamente de uma política habitacional. Garcia (2007, p. 5) salienta que apesar dos problemas enfrentados para o financiamento da habitação, o SFH organizou um dos mais importantes pilares do sistema de crédito imobiliário, pautado em duas importantes inovações: a) a correção monetária dos financiamentos, que garantiria a remuneração das fontes provedores dos recursos do sistema, e, b) a centralização da política habitacional no BNH, responsável pela orientação e regulação do sistema a partir de uma rede de agentes de captação (SBPE - Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo e o FGTS - Fundo de Garantia por Tempo de Serviço) e aplicação dos recursos.

Além dessas inovações, Garcia aponta um conjunto sequencial de medidas adotadas para a garantia da continuidade da condição operacional do SFH, tais como o FCVS - Fundo de Compensação das Variações Salariais, em 1967; O CES - Coeficiente de Equiparação Salarial, criado em 1969, para cobrir diferenças decorrentes dos resíduos gerados pelo descompasso entre o reajuste das prestações (regime anual) e dos saldos devedores (trimestrais); e, o sistema de subsídios cruzados no interior do sistema, que se baseava em taxas de juros variáveis de

acordo com os valores financiados, para dar suporte aos financiamentos para a população de baixa renda.

**Figura 10:** Demonstrativo do número de unidades habitacionais financiadas pelo SFH, 1964-2005



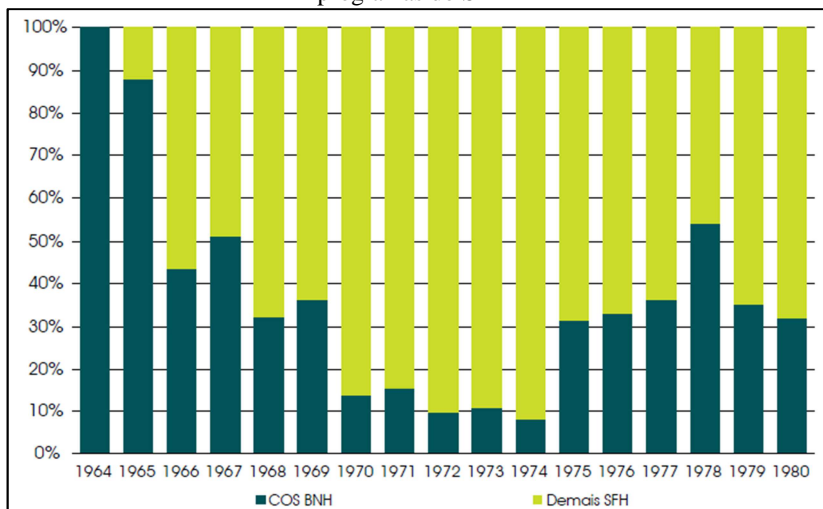
Fonte: BNH – Caixa Econômica Federal e Banco Central do Brasil *apud* Garcia (2007, p. 6)

O volume de recursos que circulou pelo SFH permitiu que, do ponto de vista quantitativo, a nova política habitacional apresentasse um salto em relação ao volume construído no período anterior. A figura 10 dá uma mostra dos resultados da política, que apresentou uma tendência de forte crescimento até o início da década de 1980. O ápice da atuação do SFH ocorreu no ano de 1980, quando 70% das novas habitações construídas com recursos de financiamento, tinham seus recursos originados no Sistema. Em 2003 esta participação não alcançava 10%. Tal desempenho revela que o SFH enfrentou uma grave crise. (GARCIA, 2007, p. 5-7).

No entanto, cabe destacar que, apesar do sucesso nos períodos iniciais (primeiros 15 anos), o Sistema Financeiro da Habitação teve grandes dificuldades para suprir as demandas de habitação da população de baixa renda, como Garcia demonstra na figura 11. O gráfico compara as operações da COS - Carteira de Operações Sociais do BNH, com as demais operações financiadas pelo Banco, no período de 1964 a 1980.

Frente a essas informações Garcia salienta “que mesmo no auge de operação do sistema, a cobertura para a população de baixa renda foi reduzida”. A grande justificativa para esse fraco desempenho era a de que aquele público-alvo não tinha condições econômicas de comprometer seus rendimentos nos níveis demandados pelas condições mais favoráveis - recursos do COS - que o sistema poderia prover. (GARCIA, 2007, p. 5-7).

**Figura 11:** Indicativo do volume de operações da COS-BNH e dos demais programas do SFH



Fonte: Azevedo e Andrade (1982) *apud* Garcia (2007, p. 8)

Outro aspecto restritivo para o sucesso do SFH apontado por Garcia resultou da insuficiência de capital habitacional disponível na economia brasileira, que atingiu no seu ápice em 1980, mas foi drasticamente reduzido de modo muito acelerado a partir da extinção do BNH, em 1986 (Decreto Lei nº 2.291, de 21.11.1986). Rebelo (1997) e Castelo (1997) *apud* Garcia (2007, pp. 7-8) apontaram como causas para a diminuição dos investimentos no setor habitacional os seguintes fatores:

1. A “taxa de juros fixa” que não permitia a livre flutuação orientada pelo equilíbrio entre oferta e demanda por crédito;
2. A “falta de canais de comunicação” entre o SFH e os demais segmentos do mercado de capitais, que impedia a captação de recursos através de diferentes instrumentos financeiros;



3. A “instabilidade congênita do sistema” que captava recursos no curto e médio prazo e os emprestava no longo prazo, cuja factibilidade se daria somente em um cenário econômico favorável, o que de fato não existia; e
4. O “caráter pró-cíclico dos fundos do sistema” que ficavam sujeitos aos movimentos de alta em termos de captação, quando a disponibilidade financeira das famílias aumentava, mas, que enfrentava movimentos de fortes saques de recursos da poupança, quando a situação se invertia.

Não bastassem os aspectos críticos intrínsecos ao SFH, o contexto econômico do período de 1980 a 1990 ficou marcado pelo arrocho salarial, pela elevação das taxas de juros e alta inflação, fatos que contribuíram para a escalada da inadimplência. O descompasso gerado no interior do sistema foi de tal ordem que nem mesmo o FCVS - Fundo de Compensação das Variações Salariais foi capaz de reverter a capacidade do sistema em repor os recursos do fundo destinados às operações. A inadimplência, cabe destacar, não se resumia aos mutuários na condição de pessoa física ou jurídica, mas especialmente do setor público, que na década de 1990, respondia por 75% do volume de financiamentos contraídos junto ao BNH, com recursos do FGTS, comprometendo-o severamente.

Tais condições suportam a opinião de Garcia, que atribui à ação estatal (gestores e o próprio Judiciário) grandes responsabilidades para o insucesso do SFH. O efeito perverso dessas ações foi que as instituições financeiras que operavam linhas de crédito habitacional impusessem importantes restrições à concessão de crédito, pois viam grandes riscos nessas operações (GARCIA, 2007, p. 8).

Os anos 1980 foram marcados pelo aprofundamento da crise inflacionária (Ver Anexo C), à qual se seguiram diversos planos econômicos no sentido de manter o controle da inflação. O plano Cruzado, lançado em 1986, que trouxe entre outras medidas o congelamento de preços e da correção dos saldos das Cadernetas de Poupança e do FGTS, teve um impacto muito importante para as principais fontes de recursos do SFH, que resultou, inclusive, na extinção do BNH. As funções do banco foram redistribuídas entre diversos órgãos do governo, ficando a orientação, disciplina e o controle do SFH sob a tutela do Conselho Monetário Nacional (CMN).

Como o SFH foi fortemente afetado pelas condições macroeconômicas, o mercado imobiliário teve de lançar mão de soluções criativas. Para contornar a escassez de recursos

(financiamentos) as grandes incorporadoras que operavam nos espaços metropolitanos do Brasil, procuraram financiar seus empreendimentos através de iniciativas como o Plano 100<sup>56</sup>, Sistema Fácil<sup>57</sup> e outros (PETRUCCI, s/d, p. 3; GARCIA, 2007, pp. 7-9).

O ano de 1994 constituiu um marco, uma transição na economia brasileira, com o lançamento do Plano Real, que proporcionou um período de estabilidade econômica. Na sequência, do Plano Real, recursos da poupança permitiram alavancar o PROER (1995-1996) - Programa de Recuperação do Sistema Financeiro Nacional - e a criação do Sistema Financeiro Imobiliário - SFI (Lei nº 9.514/1997), que nasceu por sugestão da ABECIP - Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança, a partir da avaliação dos modelos aplicados nos Estados Unidos, México, Alemanha, França e Chile<sup>58</sup> (PETRUCCI, s/d, p. 3; GARCIA, 2007, p. 9; ABECIP, s/d; e HARVEY, 2014).

Assim é que estimulados pela estabilização econômica proporcionada pelo recém-implementado Plano Real, em 1995, a ABECIP realizou um encontro em Brasília, no qual cobrou do governo federal a aprovação de uma nova regulamentação para o setor. A proposta tinha como base a criação de um mercado hipotecário secundário que pudesse dar maiores garantias para as operações de crédito imobiliário de longo prazo. Não se pretendia, contudo, extinguir o SFH - Sistema Financeiro da Habitação, mas sim criar mecanismos que pudessem dar um novo impulso ao financiamento imobiliário como um todo, com a menor regulamentação possível e que não o obrigasse a realizar operações de alto risco.

A proposta de redesenho do SFH, apresentada ao governo no VIII Encontro da ABECIP, previa a da criação de dois sistemas: “um de mercado o SFI, e um de cunho social, o Sistema de Habitação Social (SHS)”, este último operado com recursos não inflacionários como os

---

<sup>56</sup>Criado em 1992 pela Incorporadora Rossi (São Paulo), constituiu uma resposta criativa da empresa para o problema de financiamento voltado para atender a classe média e baixa. O Programa teve âmbito nacional e entregou 14.166 unidades residenciais até julho de 2008. <Obtido em <http://www.rossiresidencial.com.br/institucional/sobre-a-rossi>> Acesso em 16.05.2016.

<sup>57</sup>Sistema inédito de autofinanciamento de imóveis a longo prazo denominado Sistema Fácil Rodobens (Rodobens Negócios Imobiliários S/A), lançado em 1991. Informações <Obtido em <http://www.rodobens.com.br/empresasrodobens/PT-BR/Releases/Paginas/Personalidade%20do%20ano.aspx?R=1>> Acesso em 16.05.2016

<sup>58</sup>De modo sucinto, as características das operações nos países citados podem ser encontradas em Garcia (2007, pp. 14-38).

oriundos do FGTS. sob a tutela do Banco Central do Brasil (ABECIP, s/d).

A intenção era liberar o mercado imobiliário e da construção das restrições impostas pela operação com os recursos do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) e do FGTS. Tanto que desde o início da década de 1990, sob a coordenação da ABCIP, já se discutiam a criação de mecanismos que permitissem que o mercado imobiliário e da construção pudesse ser financiado com recursos oriundos do estrangeiro- mercado hipotecário - e assim não dependessem dos recursos das próprias incorporadoras, de grupos privados de investidores ou dos escassos recursos da poupança para atender às demandas do setor. (ABECIP, s/d)

Por volta de 2010, Celso Petrucci, Economista-chefe do SECOVI-SP (PETRUCCI, s/d) já previa o uso cada vez mais intensivo de instrumentos alternativos de recursos, representando uma financeirização mais intensa do mercado imobiliário, pautado nos CRIs - Certificados de Recebíveis Imobiliários, nas LIGs - Letras Imobiliárias Garantidas<sup>59</sup>, nas LCIs - Letras de Crédito Imobiliário, e nas LFI's - Letras de Financiamento Imobiliário. Além dessas medidas de caráter financeiro. De outra parte o mercado também apostava, em 2010, na reedição do Programa Minha Casa, Minha Vida - criado em 2009 -, além de uma desburocratização do setor imobiliário. O Programa MCMV foi reeditado em 2011 (Fase 2) e 2016 (Fase 3).

O que diferencia o SFI do SFH, este último operado nos períodos anteriores, é o seu fundamento. Ele se baseia na securitização dos créditos imobiliários, através da alienação fiduciária, o que lhes garante maior segurança jurídica, além do que, as taxas de juros não são fixas e os recursos não mais provêm de fontes fixas, como a Caderneta de Poupança e o FGTS, mas sim do mercado de capitais (PETRUCCI, s/d, p. 36; OLIVEIRA, 2015, pp. 8-17). Note-se que essa estrutura de capitais atendia às demandas da nova fase do capitalismo contemporâneo, fundado na financeirização cada vez mais intensa das operações.

Esta inovação nas possibilidades e garantias de financiamento para o mercado imobiliário brasileiro, colocaram a sua operacionalidade no mesmo alinhamento institucional que respondeu pela crise do

---

<sup>59</sup>Foram inspiradas nos *covered bonds*, títulos de longa tradição na Europa e outros países desenvolvidos, e foram criadas no Brasil através da Medida Provisória nº 656/2014, depois transformada na lei nº 13.097, de 19.01.2015. (OLIVEIRA, 2015, p. 9)

mercado imobiliário norte-americano, entre 2007 e 2009, cujas características são abordadas por Harvey (2014).

A diferença entre o que ocorreu na crise dos Estados Unidos e a condição do mercado financeiro brasileiro residem, no segundo caso, na maior eficiência regulatória exercida pelo Banco Central do Brasil. Contudo, o risco de uma circulação ampliada de capital fictício, como informado por Harvey (2014), não deve ser desconsiderado, uma vez que foram criadas as condições para o desenvolvimento de um mercado hipotecário secundário.

Em que pese a operacionalidade do SFI, a limitação do sistema brasileiro de poupança em continuar a prover recursos para o SFH, foi recentemente reafirmada, quando em maio de 2015, a CEF - Caixa Econômica Federal, orientou todas as agências a suspender todos os pedidos de financiamento com base em recursos da Caderneta de Poupança, antes de subir os juros. A determinação teve como causa a expressiva redução dos recursos do sistema, em razão da crise econômica e das baixas taxas de remuneração das aplicações, na medida em que outras aplicações financeiras ofereciam melhores resultados. A direção da Caixa informou que a prioridade da instituição para o ano de 2015 era “o financiamento de imóveis novos para a habitação popular”, destacando-se as operações do programa Minha Casa, Minha Vida e aqueles financiados com recursos do FGTS (VEJA.COM, 2015).

A implementação do SFI não interrompeu as operações do SFH, que tiveram expressiva alocação de recursos oriundos do sistema de poupança, a partir de 2004, por interferência do Banco Central. Os bancos que operavam as linhas de financiamento habitacional foram autorizados a utilizarem os créditos do FCVS virtual gerados no âmbito do PROER, para comprovar as exigibilidades do sistema. O FGTS, importante fonte de recursos para o SFH, também apresentou sinais de recuperação a partir do ano 2000, com uma inflexão positiva em 2003. Contudo a capacidade de recuperação do SFH ainda reside nas suas características intrínsecas, já comentadas anteriormente e a forte dependência de limitados recursos do sistema de poupança (GARCIA, 2007, pp. 11-12).

O SFI segue o modelo de financiamento da indústria da construção civil, seja para fins comerciais ou habitacionais e que opera da seguinte maneira (Folha Online, 2016):

1. O banco (ou incorporadoras e construtoras)financia o imóvel aos compradores, que deverão quitar a dívida a longo prazo (a soma de todas as prestações que os bancos têm a receber

dos mutuários chama-se ‘recebíveis imobiliários’);

2. Instituições especializadas (securitizadoras) compram dos bancos esses recebíveis com um deságio e os oferecem aos investidores (processo conhecido como securitização);

3. O dinheiro que os bancos recebem dos investidores é utilizado para ampliar os negócios de construção e de financiamento imobiliários, gerando um ciclo de crescimento produtivo.

Vale destacar que o SFI é um sistema voltado preferencialmente para o financiamento de imóveis para a classe média, de modo que os imóveis populares continuarão a ser financiados pelo SFH, e, mais recentemente, pelo Programa MCMV (desde 2009). A diferença da operação entre os dois sistemas é registrada no desempenho dos primeiros nove anos de vigência do novo sistema. Grande parte dos recursos levantados foi aplicada em empreendimentos de natureza comercial. Até 2006, o setor habitacional ainda não havia logrado grandes volumes de investimentos, em razão das altas taxas de juros e de restrições de caráter institucional e jurídico relacionados com a execução hipotecária (GARCIA, 2007, pp. 9-10).

O Século XXI iniciou com muitas sombras no horizonte da economia mundial e nacional, a começar pela Crise da Moratória da Argentina em 2001, a Crise energética do Brasil e o atentado terrorista às torres Gêmeas, nos Estados Unidos, em 2001. Para o mercado imobiliário especificamente, a primeira década do século XXI foi marcada pela utilização intensiva do FCVS - Fundo de Compensação das Variações Salariais<sup>60</sup>, na modalidade virtual, no Âmbito do PROER<sup>61</sup>.

---

<sup>60</sup>Criado por uma resolução do BNH em 1967 para quitar junto aos agentes financeiros do SFH, o saldo devedor que resultava após o pagamento de todas as prestações. Esse saldo devedor, ou resíduo, resultava da “diferença entre o reajuste das prestações, do saldo devedor e dos salários” (ROYER, 2008)

<sup>61</sup>“O conjunto composto pela Medida Provisória nº 1.179 e a Resolução nº 2.208, ambas de 3/11/95, implantou o Programa de Estímulo à Reestruturação e ao Fortalecimento do Sistema Financeiro Nacional (Proer), que veio para ordenar a fusão e incorporação de bancos a partir de regras ditadas pelo Banco Central”. O PROER foi instituído após a crise que atingiu o Banco Econômico, em 1994, após a edição do Plano Real. “A edição da Medida Provisória nº 1.182, em 17/11/95, portanto duas semanas após a MP nº 1.179, deu ao Banco Central o aparato legal de que necessitava para conduzir o sistema financeiro a um novo modelo, outorgando-lhe o poder de deixar no sistema somente as instituições que tiveram saúde, liquidez e solidez”. Informação obtida em <<http://www.bcb.gov.br/htms/proer.asp>> Acesso em 16.-5.2016.

A primeira metade da primeira década do século XXI, foi marcada por um conjunto de reformas do sistema financeiro que permitiram alavancar as operações do mercado imobiliário que, por sua vez, resultaram em um novo patamar de atividade. Ainda na primeira década o mercado imobiliário foi brindado com a edição da Lei nº 10.931/2004. A norma, também conhecida como o Marco Regulatório do Setor Imobiliário, passou a regular a afetação<sup>62</sup> das incorporações imobiliárias e seu regime tributário, bem como os valores imobiliários, a partir da utilização das letras e cédulas de crédito imobiliário (LCI e CCI), além do financiamento imobiliário, a alienação fiduciária- que foi reforçada -, as locações e até mesmo o registro imobiliário.

Da mesma forma que se ampliaram as oportunidades de financiamento imobiliário, também foram editadas medidas que promoveram o incentivo às atividades da construção civil. A Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, também conhecida como “MP do Bem”<sup>63</sup>, teve importância capital na reativação do mercado da construção, pois introduziu alterações no regime de tributação dos bens imobiliários entre outras desonerações.

Garcia destaca que o arcabouço institucional para o setor imobiliário e habitacional foi ampliado com a edição da MP do Bem, pois, ela que isentou de tributação as aplicações de pessoas físicas em Letras Hipotecárias, Letras de Crédito Imobiliário e Certificados de recebíveis Imobiliários, além de agilizar aspectos processuais da contestação de dívidas que envolvam o empreendimento. O reflexo desse novo marco regulatório foi sentido já a partir do ano de 2005, quando as emissões primárias de certificados de recebíveis imobiliários saltaram da casa da centena de milhões de reais por ano, até 2004 para a casa dos bilhões por ano (PETRUCCI, s/d, p. 4 e GARCIA, 2007, pp. 10-11).

Com essa desoneração abriu-se a possibilidade para que os possuidores do primeiro imóvel, pudessem adquirir um segundo imóvel em substituição aquele, que já não atendia às demandas familiares, ou ainda que permitiam ao proprietário buscar uma nova localização. A reativação do mercado da construção civil levou a que os bancos iniciassem um processo concorrencial que resultaram na criação da

---

<sup>62</sup>O patrimônio de afetação se refere à criação de um patrimônio próprio para cada empreendimento, com contabilidade própria e que não se comunica com os demais bens e direitos do incorporador, o que dá maior segurança e transparência, tanto para o comprador, quanto para os investidores.

<sup>63</sup>Ver a respeito notas do link <http://www.irib.org.br/obras/a-mp-do-bem> (Acesso em 15.05.2016)

Super Casa 10<sup>64</sup> - operação do Banco Santander, para financiamento de imóveis com valor acima de R\$ 350 mil, em um prazo de até 10 anos -; no aumento dos prazos e limites de financiamento; nas mudanças do comprometimento da renda familiar (aumento do risco); e, o mais importante, na queda da taxa de juros.

Outra forma de capitalizar as construtoras e incorporadoras foi a mirada com vivo interesse na busca de novos capitais junto à Bolsa de Valores. Esta operação foi inaugurada em setembro de 2005 pela Construtora e Incorporadora Cyrela Brazil Realty, de São Paulo, que abriu seu capital<sup>65</sup>. O reflexo dessa operação que foi acompanhada por outras empresas se deu tanto no aspecto financeiro, através de um esforço de capitalização que lhes permitiu investir em grandes empreendimentos, como também na expansão geográfica de sua atuação. (PETRUCCI, s/d, p. 8).

O ano de 2006 foi marcado pela manutenção e ampliação dos incentivos para o setor da construção civil, como o pacote que reduziu a incidência do IPI -Imposto sobre Produtos Industrializados de diversos materiais de construção e a edição de um pacote habitacional, pautado em três pilares: a) o financiamento com prestações fixas, sem a incidência da TR (Taxa de Referência); b) a possibilidade de as empresas de construção civil integrar os quadros das micro e pequenas empresas e c) a abertura de uma linha de crédito da Caixa Econômica Federal, para disponibilização de recursos às construtoras. Paralelamente a essas medidas estruturais na regulação financeira, as grandes incorporadoras continuaram a buscar recursos no mercado de capitais, através do lançamento de novos IPOs<sup>66</sup>. (PETRUCCI, s/d, p. 9).

Entretanto, apesar de todos os esforços governamentais e ações do mercado, estudo da FGV Projetos<sup>67</sup>, realizado em 2006 revelou um quadro desalentador no que diz respeito à situação da habitação no Brasil. A situação era mais grave no que se refere à habitação popular, o

---

<sup>64</sup>Ver mais a respeito no link <http://revista.zapimoveis.com.br/entrevista-grupo-santander-banespa-plano-supercasa-10%C2%B4/> (Acesso em 15.05.2016).

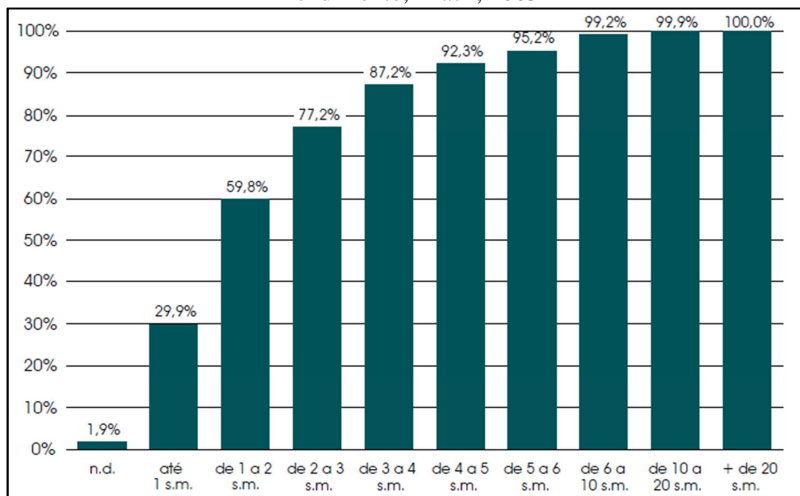
<sup>65</sup>Ver a respeito reportagem da revista Construção (Editora PINI), no link <http://construcomercado.pini.com.br/negocios-incorporacao-construcao/81/artigo282914-1.aspx> (Acesso em 15.05.2016)

<sup>66</sup>Um IPO (Initial Public Offering) é uma sigla para Oferta Pública Inicial (OPI). Como o próprio nome diz, é quando uma empresa vende pela primeira vez ações para o público. Isso também é conhecido como a abertura de capital. É a primeira vez que os proprietários da empresa renunciam de parte dessa propriedade aacionistas em geral".<Obtido em <http://www.tororadar.com.br/investimento/bovespa/ipo-o-que-e-como-funciona>> Acesso em 16.05.2016.

<sup>67</sup>Unidade de pesquisas da Fundação Getúlio Vargas

que significa dizer que os investimentos nessa modalidade de habitação “não evoluiu na mesma direção da oferta de crédito” (GARCIA, 2007, p. 11), como demonstra a figura 12.

**Figura 12:** Indicativo da distribuição do déficit habitacional por faixa de rendimento, Brasil, 2005



Fonte: IBGE. Elaboração FGV Projetos *apud* Garcia (2007. p. 12)

A pesquisa da FGV comentada por Garcia (2007, p. 12), apontou que a maior parcela do déficit se refere à inadequação das habitações fato que revela existir “relação entre as carências habitacionais e a renda domiciliar”. Para contornar este problema foram criados, ainda na primeira década do século XXI, alguns programas, entre os quais se destacam:

1. Programa de Subsídio à Habitação de Interesse Social (PSH). Criado pela lei nº 10.998/2003 e regulamentado pelo decreto nº 5.247/2004, é operado pelos agentes financeiros do SFH e conta com recursos do OGU - Orçamento Geral da União, para subsidiar as operações de financiamento para famílias com renda familiar de até 3 salários mínimos;
2. Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS) e Fundo Nacional da Habitação de Interesse Social (FNHIS). Foram criados pela Lei nº 11.124/2005 com o objetivo de integrar, sob a coordenação do Conselho Gestor do FNHIS, todos os programas e projetos de habitação de interesse social operados por todas as esferas de governo. O FNHIS conta com



recursos do Fundo de Apoio ao Desenvolvimento Social (FAS) e dotações do OGU; e

3. Programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV). Criado pela Lei nº 11.977/2009, tem por finalidade incentivar a produção e aquisição de novas unidades habitacionais ou requalificação de imóveis urbanos e rurais, no âmbito do Programa Nacional de Habitação Urbana (PNHU) e do Programa Nacional de Habitação Rural (PNHR), para atender, em uma primeira fase, famílias com rendimento total de até R\$ 4.650,00,00 (BRASIL, 2009). A efetividade do programa, em especial enquanto medida econômica anticíclica, fez com que fosse editada a terceira edição do mesmo em 2016.

O ano de 2007 foi marcado pela mudança de paradigma do setor imobiliário. As grandes incorporadoras passaram a atuar no mercado nacional, resultado de sua capitalização (14 empresas já havia aberto seu capital junto à Bolsa de Valores). O governo federal, de sua parte, lançou o PAC - Programa de Aceleração do Crescimento, com a disponibilização de um montante de R\$ 5,2 bilhões para obras nas áreas de saneamento e habitação, grande parte motivado pela divulgação do potencial econômico do Pré-Sal, na bacia petrolífera de Santos. (PETRUCCI, s/d, p. 10).

O ano de 2008 começou com grande otimismo, mas foi drasticamente afetado pela grande crise imobiliária Norte-Americana de 2007 a 2009, que mergulhou a economia mundial em uma nova crise econômica. Dentre os aspectos positivos para o mercado imobiliário, Petrucci (s/d, p. 11) destaca: a) o recebimento do “Grau de Investimento” pelo Brasil, concedido pelas agências de avaliação de risco internacional; b) no campo da economia internacional os BRICS<sup>68</sup> alcançam um grande destaque, e chamam a atenção dos grandes capitais internacionais; c) o mercado imobiliário nacional alcançou o seu pico histórico de lançamentos e comercialização; d) a euforia econômica que se espalhou pelo país fez com que o mercado imobiliário passasse a mirar o mercado consumidor das classes “C” e “D” que viria a ser fortemente atendido pelo Programa MCMV editado pelo governo federal em 2009- Sobre as características do programa, ver Anexo B.

---

<sup>68</sup>Um acrônimo que se refere a um grupo de países em desenvolvimento formado por Brasil, Rússia, Índia, China e África do Sul. Forma um grupo político ainda sem as características de um bloco econômico.

Ao contrário do ano anterior, o ano de 2009 iniciou com expectativas negativas, mas terminou com um saldo positivo. O otimismo do final do ano deveu-se à adoção de um conjunto de medidas por parte do governo federal para estimular o consumo, tais como, o aumento do compulsório dos bancos, a redução do IPI para estimular o consumo de veículos de bens de consumo (linha branca e mobiliário) e a edição da Resolução nº 3.706/ 2009<sup>69</sup>, do CMN - Conselho Monetário Nacional, que reajustou os valores para avaliação e compra e venda de imóveis de R\$ 350 mil para R\$ 500 mil e ampliou o financiamento máximo de R\$ 250 mil para R\$ 450 mil.

Para o mercado imobiliário a “cereja do bolo” foi o lançamento do Programa Minha Casa, Minha Vida - MCMV, que constituiu uma quebra de paradigma no que diz respeito ao financiamento da habitação no Brasil (PETRUCCI, s/d, pp. 12-13). Com relação ao programa habitacional Santo André, Shimbo e Rufino (2015, p. 12) destacam que, se comparado ao BNH em termos de produção de habitação de interesse social, o MCMV, em menos de cinco anos já havia contratado, em 2014, quase 80% do volume que o SFH contratou em 22 anos de atuação. Cerca de 50% das 3.5 milhões de unidades já haviam sido entregues.

Contudo, analistas das características e resultados do programa, como Santo André, Shimbo e Rufino (2015, pp. 12, 15-16) alegam que muito mais do que constituir um “pacto socioterritorial de inclusão dos trabalhadores”, uma vez que o MCMV tem como foco a parcela da população com menores níveis de renda, o programa teve na sua origem uma função econômica. Essa foi uma das formas encontradas pelo governo federal - que acolheu proposta do setor da construção civil - para encarar o “tsunami econômico” mundial provocado pela crise dos *subprimes* no mercado norte-americano.

O plano inicial previa a construção de 1 milhão de moradias, com recursos do OGU, do FGTs e do BNDES - Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social. Os 34 bilhões de reais previstos para o programa produziram efeitos secundários na geração de empregos, não só na construção civil, mas em toda a cadeia produtiva envolvida desde a produção de materiais de construção até os bens de consumo necessários para o equipamento das novas moradias. Tal orientação constituiu um atropelo às ações “mais cuidadosas” em desenvolvimento no âmbito do Ministério das Cidades e do SNHS/FNHS, que tinham por objetivo articular o Plano Nacional de

---

<sup>69</sup> Ver a Resolução no seu texto original em <http://resumosemanal.blogspot.com.br/2009/03/bacen-publica-resolucai-cmn-sobre.html>

Habitação (PLANHAB) e cuja operacionalização se daria a partir dos PLHIS - Planos Locais de Habitação de Interesse Social, em complemento ao esforço de implantação dos Planos Diretores Participativos.

Muito embora o foco do MCMV fosse a redução do déficit habitacional, concentrado nas faixas de renda de até três salários mínimos - responsável por cerca de 90% do déficit reconhecido - na matriz de distribuição de recursos esta faixa de renda foi contemplada com somente 40% do número de unidades a serem construídas. Os 60% restantes foram dirigidos para as faixas que o mercado imobiliário e da construção já vinha sinalizando, quando da discussão com as instâncias governamentais. Da mesma forma que na condução das ações do BNH o programa MCMV se recusa a enfrentar o grande problema vinculado ao “nó” que a propriedade privada da terra representa para uma solução mais adequada para os problemas vinculados à diferenciação socioespacial. Referências à essa condição da política urbana brasileira são encontradas em Villaça (1986), Maricato (2011, pp. 185-191), e Santo André, Shimbo e Rufino (2015, p. 17).

As medidas anticíclicas resultaram em um efeito positivo na economia nacional, que repercutiram na geração recorde de empregos formais, na valorização dos imóveis. Contudo, como efeito negativo do processo, o setor imobiliário já começava a vislumbrar o atingimento do teto da disponibilidade de recursos do sistema de poupança, que até então vinha alimentando as linhas de crédito para o setor habitacional. Embalado pelos efeitos, inicialmente positivos das medidas anticíclicas, o governo federal prorrogou a isenção de IPI para materiais de construção até dezembro de 2013, e de outros bens de consumo como da linha branca, até julho de 2013, e dos automóveis até 2015. (PETRUCCI, s/d, pp. 12-13).

Na cidade de Joinville as intervenções patrocinadas pelo Programa MCMV, foram majoritariamente materializadas na construção de unidades habitacionais em duas tipologias distintas: a) A habitação multifamiliar horizontal geminada, conjuntos de casas em fita, com dois pavimentos (Faixa 2)<sup>70</sup>; e b) a habitação multifamiliar vertical, sob a forma de conjuntos habitacionais (faixa 1) de quatro a cinco pavimentos e edifícios isolados no lote de três a oito pavimentos (Faixa 2). A segunda tipologia é formada em sua grande maioria pelos edifícios de

---

<sup>70</sup>Como as casas geminadas não fazem parte do escopo desta tese, no Capítulo 4, far-se-á apenas uma breve citação acerca de sua distribuição espacial. Não se fará uma análise mais acurada do processo de construção dessa tipologia habitacional.

três a quatro pavimentos, cuja análise e distribuição será melhor abordada mais adiante no capítulo 4.

Da mesma forma, como se verifica no país como um todo, a oferta de unidades habitacionais para a faixa 1 do programa MCMV, ficou muito aquém do volume construído para a faixa 2. Contudo, como se poderá verificar no capítulo 4, a localização dos cinco conjuntos destinados à faixa 1, apesar de que três deles se localizam nos limites da área urbanizada de Joinville, os mesmos se conectam ao tecido urbano preexistente, os outros dois estão plenamente inseridos no tecido urbano, ainda que em bairros populares. É o caso dos conjuntos no bairro Jardim Iririú (Residencial Irmã Maria da Graça Braz e Residencial Procurador Luiz Carlos Wust Costa), dentro do loteamento Dom Gregório Varmeling, em terras cedidas pela Prefeitura de Joinville.

## 2.5 Conclusão

Para muitos o conteúdo trazido à discussão neste capítulo é repisar o caminho já trilhado. No entanto os temas colocados em pauta oferecem algumas das bases para a problemática e a discussão da hipótese formulada para a tese que discute o processo tardio da verticalização em Joinville.

A começar pela interminável e indeterminada discussão sobre as vantagens e desvantagens das cidades densas *versus* cidades dispersas e vice-versa. Da complexidade com que se realiza a produção do espaço pelo processo de urbanização, resulta um embate dialético entre as duas posições, pois, tanto a concentração quanto a dispersão têm sido registradas em simultâneo em muitas cidades. Daí o porquê de pisar nesta pisada para trazer o fato para discussão do caráter do processo de verticalização em Joinville. A cidade caminha para uma situação de urbanização hipertexto, concentrada onde for necessário para a viabilização do excedente de renda e dispersa onde puder garantir acessibilidade e qualidade de vida, seja no sentido corbusiano ou naquele propugnado por Nuno Portas, ou somente como uma nova forma de expressão urbana, como questiona Ester Limonad?

Cidade densa remete à visão de cidade verticalizada. Cidade verticalizada para o quê, o que provoca a verticalização? Considerando que as atividades econômicas se desenvolvem em um número muito restrito de pontos no espaço, o que consome o grande espaço da cidade? A função habitacional é a resposta. Daí porque a pertinência de vincular o fenômeno da verticalização, enquanto manifestação do adensamento da cidade, à questão habitacional.

De outra parte como o morar significa se apropriar, no sentido da propriedade ou da posse, de uma determinada localização, a questão habitacional também é transpassada pela ordem do capital e, por consequência, da propriedade privada, que movimenta tanto a produção de bens quanto a urbanização. Nesse sentido, vale destacar a íntima relação entre Estado e capital, na formulação e desenvolvimento da política habitacional estribada na ideologia da casa própria, em substituição à lógica “nefasta” da ação rentista do senhorio urbano. Aqui reside a base da urbanização do capital, via o aparelhamento do Estado.

É nessa medida que a política habitacional passa a desempenhar importante papel na reprodução da força de trabalho, na medida em que para aqueles que não puderem se inserir no Sistema Financeiro da Habitação - SFH se abrem as portas dos loteamentos e da autoconstrução, ou ainda, para os casos extremos, a ocupação de imóveis públicos ou privados. Para a explicação do caráter tardio da verticalização verificado em Joinville, esta condição deve ser seriamente considerada.

Tomando-se em conta que o foco da tese aponta para o caráter da verticalização, foram analisados cinco casos aos quais se referencia o anacronismo do fenômeno local. Assim é que foram pautados os casos de São Paulo - como um dos pioneiros do Brasil -, Ponta Grossa, Maringá, Santa Cruz do Sul e Londrina, dos quais se destaca: a) excetuando-se São Paulo, uma forte atividade de construção de prédios nas décadas de 1980 e 1990, ainda que o país estivesse submetido à uma séria crise inflacionária, parcialmente explicado pela necessidade do capital encontrar refúgio contra os efeitos corrosivos da inflação, no caso a imobilização nos imóveis, pois como se diz popularmente, “terra a gente não come, mas ela sempre vale”; b) Todos os estudos tomam como referência para indicar a existência da verticalização, a construção de prédios com quatro ou mais pavimentos e, ou, utilizem elevadores para a circulação vertical, diferente do caso de Joinville para o qual adotou-se a altura de três pavimentos, pois este gabarito rompe o caráter vernacular da expressão arquitetônica local; c) todos os estudos evocam o caráter simbólico dos edifícios, em especial os arranha-céus (mais de 10 pavimentos), como indicadores de força econômica e modernidade, pelo que contribuem tanto para a valorização das terras situadas no seu entorno, quanto para o processo de diferenciação socioespacial; d) O caráter residencial predominante em todos os casos apresentados reforça a correlação do fenômeno de verticalização com a questão habitacional brasileira e o sistema financeiro.

Por fim, considerando os laços que se estabelecem entre a habitação, verticalização e o sistema financeiro da habitação, fez-se necessário rever os principais aspectos que desvelam a ação do capital no processo de urbanização, do qual todos fazem parte. A política habitacional brasileira iniciada nos anos 40, a partir dos institutos de assistência e previdência, passando pela Fundação da Casa Popular e que desaguarão no BNH, deram sequência ao processo de crescente financeirização dessa mesma política, depois assumido pela Caixa Econômica Federal, enquanto gestor do Sistema Financeiro da Habitação - SFH. Além do destaque que a literatura sobre o tema dá ao aspecto seletivo e excludente do financiamento habitacional, cabe chamara a atenção para o caráter assimétrico que se estabelece entre a produção financiada pelo SFH e a produção efetivamente realizada nos casos correlatos apresentados. Essa assimetria é especialmente válida para o período correspondente à década de 1980, a chamada década perdida. Enquanto o fluxo de operações do SFH quase estanca a partir da edição do Plano Cruzado em 1986, nos casos correlatos a produção imobiliária continuava avançando, chegando, inclusive, a produzir picos de produção. O imóvel, dentre outros de bens de consumo, tornou-se o porto seguro para os excedentes de capital, face à escada inflacionária do período e às altas taxas de juros bancários.

Essa assimetria encontrou sua materialidade nas ações criativas desenvolvidas pelas construtoras e incorporadoras, como o Plano 100 (Construtora Rossi), o Sistema Fácil (Grupo Rodobens) e, até mesmo, na constituição dos condomínios fechados para a construção de prédios pelo preço de custo administrado pelas próprias construtoras.

O fecho desse referencial se deu com as considerações sobre três aspectos que alguns dos casos correlatos não alcançaram em suas séries históricas. O primeiro, ocorrido a partir de 2005, vincula-se ao esforço de capitalização das construtoras e incorporadoras brasileiras através da abertura do seu capital social, via lançamento de IPOs, na Bolsa de Valores de São Paulo. Essa iniciativa permitiu a entrada de capitais de fundos de investimentos estrangeiros no mercado da construção civil nacional, como mais uma demonstração das verticalidades às quais se submete o processo de urbanização e, porque não dizer, da verticalização das cidades brasileiras. O segundo aspecto refere-se ao lançamento do Programa MCMV, em 2009, que já na sua terceira edição não consegue se materializar enquanto política social ou mesmo habitacional, pois se encontra capturado pela ação da “mão não tão invisível” do mercado, mas que constituiu um forte componente da verticalização urbana de baixo gabarito (três e quatro pavimentos). O

terceiro último aspecto refere-se à definitiva financeirização da política habitacional, explicitada pela criação do Sistema Financeiro Imobiliário, em 2011, com a criação dos mesmos instrumentos que permitiram a geração e desenvolvimento da crise imobiliária dos EUA, em 2008 e 2009, que se espalhou pelo mundo integrado pelos diferentes ramos lançados pelo sistema financeiro hoje globalizado.

Estas últimas considerações fizeram a pesquisa a influência da financeirização da economia na urbanização manifesta através da verticalização das cidades. É o que segue antes de se abordar em detalhe o estudo empírico do processo tardio de verticalização de Joinville, no contexto brasileiro.





### 3 ACIDADE COMO PODE SER: AS BASES DO PROCESSO TARDIO DE VERTICALIZAÇÃO DE JOINVILLE

#### 3.1 O sítio e os condicionantes da urbanização

O município de Joinville, localizado no litoral norte do estado de Santa Catarina - Figura 13, concentra um expressivo parque econômico cuja dinâmica está lastreada nas atividades do setor secundário. No entanto, não é somente o potencial econômico da cidade que chama a atenção. As condições privilegiadas dos aspectos naturais do sítio, marcado por fortes características de tropicalidade, representam um importante “ativo ambiental”<sup>71</sup>.

**Figura 13:** Localização da área de estudo



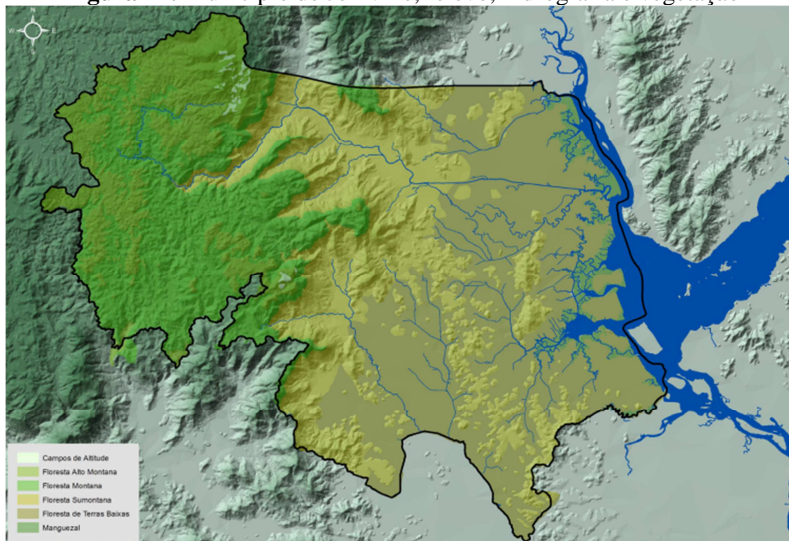
Fonte: IPPUJ (2015a)

A cidade de Joinville ocupa parte da planície costeira situada entre os contrafortes da Serra do Mar a oeste, e os manguezais da Baía da Babitonga a leste. Tal condicionante ambiental submete a cidade aos

<sup>71</sup>Expressão adaptada de BADUE et al. (1996, p.7), que se refere aos “bens ambientais da empresa” e que no presente documento será tomado como o conjunto de recursos naturais e paisagísticos de um determinado lugar.

efeitos orográficos decorrentes da proximidade com a Serra do Mar, que, combinado com a ação da maritimidade e os elementos climáticos regionais atuantes, resulta em uma precipitação anual elevada. O índice pluviométrico, ao redor dos 2.300 mm/ano e temperaturas médias na faixa de 18,91°C a 27,18°C cria condições para a instalação de um intenso processo de intemperismo, morfogênese e pedogênese, além do desenvolvimento de uma cobertura vegetal exuberante - a Floresta Atlântica - e de uma densa rede de drenagem - Figura 14.

**Figura 14:** Município de Joinville, relevo, hidrografia e vegetação



Fonte: IPPUJ, 2015a.

As condições climáticas além de influenciar os processos morfogenéticos estão espelhadas nos índices urbanísticos que regulam a ocupação do solo da cidade de Joinville, que se caracteriza pelos generosos recuos frontais e afastamentos laterais que auferem ao sistema viário a sensação de amplitude e que impedem a formação de paredes de edifícios, como observados em Florianópolis, Curitiba e São Paulo, por exemplo.

Com relação ao sistema hidrográfico urbano vale destacar a combinação de influências de processos terrestres e marinhos, que atuam como fortes condicionantes no que diz respeito à ocupação do sítio onde se instalou a cidade. Assim a cidade de Joinville combina características de cidade costeira com cidade do “interior”. Os efeitos da

maritimidade são mais perceptíveis no cotidiano do cidadão comum através da ação das marés - Figura 15 - que influenciam o comportamento hidráulico do rio Cachoeira ao reverter o seu fluxo entre os períodos de preamar e de baixa-mar e às vezes provocam pequenos alagamentos na área central e áreas ribeirinhas.

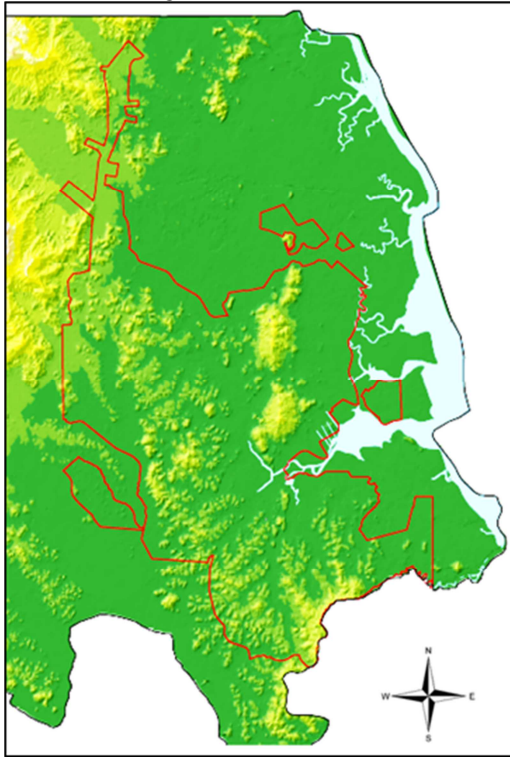
**Figura 15:** Fotografia da área central de Joinville inundada por efeito da ação da maré de sizígia



Fonte: Santana (1998). Acervo pessoal (Abril/97)

A morfologia do sítio urbano é marcada pela presença de morros isolados e de conjuntos de morros, cujas declividades e estruturas geológicas demandam especial atenção para a sua ocupação conforme recomendam Prefeitura Municipal de Joinville/DT Engenharia (1991) e Gonçalves (1993). As colinas, algumas delas com altitude superior a 200 metros - Morro da Boa Vista e Morro do Iririú -, despontam na paisagem urbana, como importantes elementos de referência espacial, pois, ainda conservam boa parte da cobertura vegetal natural- Figuras 16 e 17.

**Figura 16:** Morfologia o sítio urbano da cidade de Joinville



Fonte: PMJ/SIMGeo. Organização própria.

**Figura 17:** Vista panorâmica da cidade de Joinville a partir do Morro da Boa Vista, emoldurada pela Serra do Mar à Oeste



Fonte <http://poracaso.com/> (Acesso em 11.10.2016)

Sobre a complexa inter-relação entre a sociedade e o meio, na qual a primeira se impõem sobre a segunda, e onde os diferentes agentes urbanos se confrontam conforme diferentes níveis de necessidade de apropriação, Santana (1998) observa a existência de uma boa dose de “tensão” no processo de ocupação. A tensão transparece tanto no símbolo máximo dos eventos cívicos, o Hino de Joinville, quanto na história dos vencedores, a historiografia oficial da cidade, como nos processos de produção e apropriação do território da cidade de Joinville que, desde o seu início, respondem às influências do processo civilizatório que marcam a sociedade urbano-industrial. Esse segundo aspecto da tensão citada corresponde à noção de que a humanidade não faz parte da natureza, pelo que se justifica domá-la, controlá-la, como se fez com a “mata hostil” para ali se “fixarem as chaminés do progresso, os fundamentos da modernidade joinvilense” (FICKER, 1965; SCHNEIDER, 1983; TERNES, 1981, 1986 e 1993).

### **3.2 A Colônia Dona Francisca: as forças da verticalidade como motor do primeiro estágio do processo de formação territorial de Joinville**

A cidade de Joinville foi fundada em 1851, a partir de um empreendimento colonial de base agrícola - a Colônia Dona Francisca -, suportado por um centro urbano. No entanto, em razão das restrições locais para a prática da atividade agrícola, a iniciativa teve o seu escopo inicial subvertido pelo processo econômico industrial que se desenvolveu a partir de capitais localmente acumulados, mas em estreita conexão com os centros econômicos do Brasil, Europa e América do Norte.

Para compreender como se articularam na dimensão espaço-tempo, os eventos que resultaram no surgimento da Colônia Dona Francisca há que se retroceder no espaço, em direção ao continente europeu no ano de 1827. Nesse ano se consolidou uma aliança comercial entre as três “cidades repúblicas” hanseáticas<sup>72</sup>, Lübeck, Bremen e Hamburgo que, desde 1810, manifestavam forte interesse em manter relações comerciais com a América do Sul (SCHNEIDER, 1983).

---

<sup>72</sup>Localizadas na região norte da Alemanha. Elas desempenhavam um papel estratégico sob o ponto de vista geopolítico nas complexas relações entre os Estados europeus durante o século XIX, assim como nas rotas comerciais entre o Mar Báltico e o Oceano Atlântico. Em função dessa situação privilegiada, elas foram consideradas cidades-estados, com independência política, mas contudo participavam da complexa estrutura territorial que formava a Alemanha antes da unificação.

O Brasil, além de Uruguai, Argentina e Paraguai, os três últimos situados na Bacia do Rio da Prata, constituíam um mercado com significativo potencial a ser explorado pelas potências comerciais da época, a Alemanha e a Inglaterra. Nessa ação do capital mercantil o segmento comercial de Hamburgo foi quem obteve as melhores vantagens desse Tratado, pois já dentre as três cidades-república, era quem possuía as ligações comerciais com a América do Sul mais consolidadas (SCHNEIDER, 1983).

Há, no caso de Joinville, portanto, um processo que teve origem em terras europeias, o qual, em decorrência de acontecimentos econômicos locais, nacionais e até mesmo internacionais, assumiu o caráter industrial, com início nos primeiros anos do século XX e consolidou-se a partir dos anos 1950. Assim, o processo de industrialização de Joinville, da mesma maneira que as relações mercantis seguiu a trajetória das formações sociais e da industrialização periférica, em permanente relação com os centros comerciais e os polos industriais nacionais e internacionais.

Esse processo repercutiu no surgimento de formas e funções relacionadas ao processo econômico, comandando estruturas de relações econômicas e sociais peculiares a cada uma das fases do desenvolvimento do centro urbano local, a cidade de Joinville. As formas produzidas em cada um desses momentos, estão impressas na cidade como resultado daqueles processos e, ao mesmo tempo, condicionando a produção do espaço na atualidade, ainda que exercendo funções diferentes daquelas para as quais foram erigidas inicialmente.

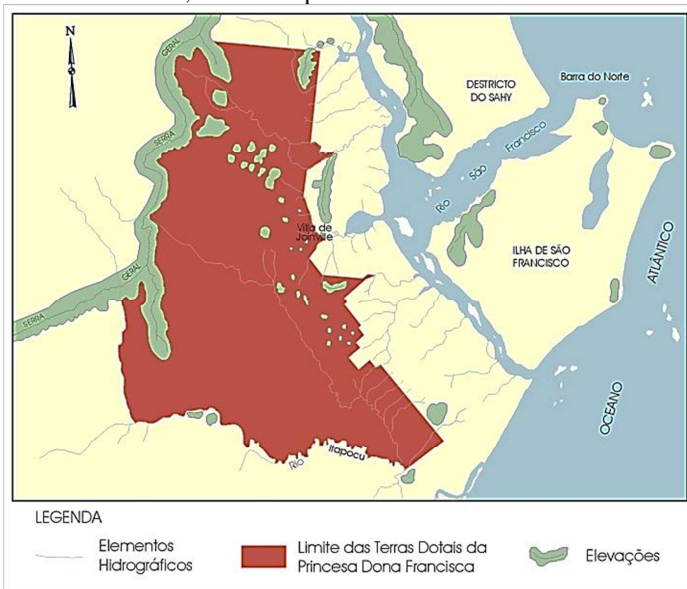
Outro aspecto que traduz as forças das verticalidades e das horizontalidades se vincula à materialidade do sítio no qual viria a se instalar a Colônia Dona Francisca, futura cidade de Joinville – Figuras 18 e 19. As terras da Colônia resultaram de parte do dote matrimonial, advindo do casamento, em 1843, do Príncipe François Ferdinand Philippe Louis Marie (Príncipe de Joinville) e a Princesa Francisca Carolina<sup>73</sup>. Coube à Província de Santa Catarina fazer a indicação das terras devolutas que pudessem constituir o patrimônio dotal de 25 léguas quadradas - Figura 18 - cuja demarcação somente ocorreu a partir de 1845, em terras situadas à margem direita do Rio São Francisco (SCHNEIDER, 1983).

---

<sup>73</sup>Ele, filho de Louis Philippe I, Rei da França, derrubado em 1848, por movimento liderado por Louis Blanc, que resultou na implantação da Segunda República. Ela, irmã de D. Pedro II, Imperador do Brasil.

Da mesma forma que a união das cidades repúblicas hanseáticas, o casamento real reflete eventos que unem Europa e Brasil, em um período em que o velho continente estava em ebulição desde 1830. A Europa estava submetida a crises econômicas, políticas e sociais, que resultaram em importantes marcos para a formação da sociedade contemporânea e a história econômica internacional.

**Figura18:** Área indicada para a instalação da Colônia Dona Francisca em digitalização do “Mapa da Medição e delimitação das 25 léguas quadradas de terras concedidas em complemento ao dote A Sereníssima Princesa de Joinville AS. D. Francisca”, elaborado por Jerônimo Francisco Coelho - 1846.



Fonte: Arquivo Histórico de Joinville *apud* Santana (1998).

Desse processo cabe o destaque para a Revolução Francesa de 1848, que teve especial importância para o surgimento da Colônia Dona Francisca. De outra parte, o processo de industrialização iniciado na Europa e em curso desde o século XVIII, levou ao enfraquecimento das estruturas feudais e a liberação da mão-de-obra camponesa servil para as cidades. Essa emigração rural forçada alimentou um processo de urbanização acelerada. A degradação da qualidade de vida nas cidades europeias, associadas às crises econômicas e, sobretudo, aos movimentos revolucionários, constituíram os ingredientes para a formação de uma intensa corrente migratória dirigida ao “Novo

Mundo”. Assim, países como o Brasil, Estados Unidos, Canadá, Austrália, África do Sul receberam um contingente de imigrantes já impregnados com as bases do capitalismo industrial.

No caso do Brasil, em especial no que se refere ao caso da emigração alemã, ela assumiu especial importância para os estabelecimentos coloniais do Sul do país a partir de 1873. A corrente migratória era composta de um significativo contingente de origem urbana, formado por operários, técnicos e pequenos empresários, além dos agricultores, muitos deles já haviam experimentado relações capitalistas de produção, ou ainda, participado ativamente dos movimentos sociais e econômicos que resultaram nas crises já citadas (MAMIGONIAN, *apud* SANTA CATARINA/CEAG/SC, 1980, p. 73).

Nesse período a América do Sul surgiu como uma grande oportunidade de negócios para os empresários hamburgueses, que já cruzavam interesses empresariais e governamentais<sup>74</sup>. A corrente migratória também tinha o suporte político do governo imperial brasileiro que, pressionado internacionalmente pelo fim da escravatura, constituía-se em uma manifestação da onda capitalista originada na Europa.

A fundação de Joinville tem relação direta com a crise política francesa, em 1848, que resultou no exílio da família real francesa, e, por consequência, a necessidade de capitalizar o patrimônio dotal no Brasil<sup>75</sup>. A operação foi levada a efeito através de contrato com a *Colonisations-Gessellschaft Von 1849, zu Hamburg*<sup>76</sup>, para assumir a colonização de uma gleba de oito léguas quadradas - das 25 léguas pertencentes ao patrimônio dotal. Cabe salientar que o contrato resultou das relações mercantis já consolidadas entre a Alemanha e o Brasil na pessoa do senador hamburguês Eduardo Schroeder e, portanto, “essa nova empreitada não constituía uma aventura comercial, mas, sim, um

---

<sup>74</sup>De um lado o Governo Inglês, pressionando o Governo Imperial Brasileiro para terminar com o regime escravocrata e este vendo na imigração uma solução para a substituição da força de trabalho escrava; e de outro os empresários desejando incrementar as trocas comerciais com um mercado consumidor em potencial para os produtos manufaturados e produtor de um sem número de matérias primas.

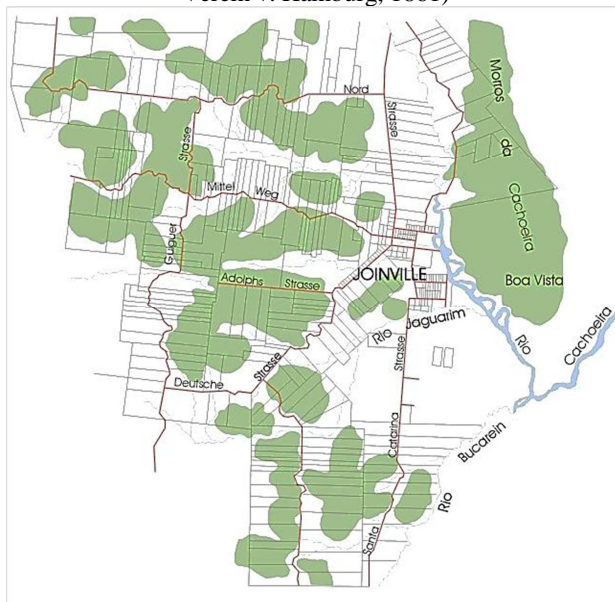
<sup>75</sup>Sobre esse aspecto há que se ressaltar que existem informações controversas. Ao comemorar o centenário de fundação de Joinville, os administradores do Domínio Dona Francisca informam em artigo publicado no Álbum do Centenário de Joinville, que os proprietários não auferiram qualquer lucro, tendo investido na “conservação e custeio de seus bens”, todo o rendimento auferido. Não foram remetidos nenhuma espécie de dividendos, apesar das dificuldades financeiras da família real. Ao contrário, houve situações em que a família real teve que aplicar recursos próprios para a quitação de impostos devidos (SOCIEDADE AMIGOS DE JOINVILLE, 1951, p. 22)

<sup>76</sup>Sociedade Colonizadora de Hamburgo, de 1849, em tradução livre.



incremento das relações comerciais já existentes” (SCHNEIDER, 1983; FICKER, 1965 e SANTANA, 1998).

**Figura 19:** Localização planejada para a instalação da cidade de Joinville (Adaptação da primeira planta de Joinville elaborada por Colonization Verein v. Hamburg, 1861)



Fonte: Arquivo Histórico de Joinville *apud* Santana (1998).

Os primeiros imigrantes chegados em 9 de março de 1851, foram assentados em um pequeno núcleo provisório às margens do rio Mathias, na atual Praça Lauro Müller. A provisoriidade do assentamento inicial decorria do “plano” inicial da Sociedade Colonizadora em construir um núcleo urbano de apoio às atividades rurais em outra localidade, na confluência do rio Cachoeira com o Rio Bucarein, conforme indica o mapa apresentado na figura 19.

Entretanto, o “plano” inicial não teve o resultado esperado frente à emergência de assentamento do contingente populacional, que chegava constantemente. Como resultado desse contratempo, aquilo que se poderia considerar como o primeiro processo de planejamento da cidade de Joinville, teve a sua materialidade subvertida já de partida. O provisório transformou-se em definitivo, ou, segundo o dito popular, “o provisório ficou para sempre” (SANTANA, 1998).

Com respeito à dinâmica assumida pelo empreendimento colonial, existem muitos registros apologéticos relativos ao aspecto empresarial do empreendimento colonizador, revelado pela estratégia de ocupação, concebida de maneira antecipada na Alemanha, visando garantir o sucesso econômico da iniciativa (FICKER, 1965; SCHNEIDER, 1983; TERNES; 1981 e 1993). Sobre essa estratégia Rocha, I. O. (1997, p. 22) *apud* Santana (1998), chama a atenção para a desconsideração de condicionantes naturais e sociais que limitaram a expansão da atividade agrícola, e levaram ao desenvolvimento das atividades industriais ou comerciais, pois já havia no local, imigrantes com experiência capitalista em sua terranatal. Aqueles que não tiveram sucesso na agricultura ou nas atividades empresariais acabaram por se proletarizar junto às indústrias nascentes ou foram simplesmente expulsos, tomando as direções mais variadas em busca de melhores condições de vida (FICKER, 1965; TERNES, 1981).

Sobre esses acontecimentos que resultaram na fundação da Colônia Dona Francisca, Santana (1998, p. 15) chama a atenção para o fato de que

não somente nessa fase inicial da cidade, mas que se repetiu ao longo de toda a sua evolução, é que processos em desenvolvimento no “além mar” repercutiram na produção ou organização do espaço aqui no Sul do Brasil. Ali o imperialismo mercantilista já se fazia presente, antes mesmo de sua fundação. Na verdade, foi somente a existência de ligações comerciais que, quase alcançando a dimensão global, garantiram a sustentabilidade do empreendimento. Pode-se até dizer que o empreendimento colonizador foi um grande loteamento através do qual a Sociedade Colonizadora vislumbrava auferir alguma renda.

O tempo e os fatos históricos a ele vinculados demonstram que a cidade não perdeu mais essa ligação com a economia internacionalizada, apesar das breves interrupções ou do seu enfraquecimento (duas guerras mundiais e várias crises econômicas internacionais). Com a industrialização, intensificada a partir de meados do século XX, afirmaram-se as ligações econômicas com os mercados regionais e internacionais em um contexto caracterizado pelo ‘deslocamento ... de mão de obra, capital e técnica’ constituindo-se em ‘simples

prolongamentos da economia industrial europeia' FURTADO *apud* SANTA CATARINA/CEAG/SC (1980, p. 75)<sup>77</sup>.

### **3.3 Do processo colonial rumo à industrialização: as horizontalidades ganham força na formação da sociedade e da cidade**

O espírito capitalista do empreendimento colonizador mais a ajuda financeira e política do Governo Imperial Brasileiro, o relacionamento econômico com o centro da economia nacional e com os mercados internacionais, principalmente os mercados da Europa, sempre estiveram presentes na ordem do dia, desde os primeiros tempos da Colônia Dona Francisca. Nesse contexto, a atuação dos diversos agentes urbanos no processo de produção do espaço se fez de modo peculiar, se comparado com as cidades de origem portuguesa contemporâneas.

A diferenciação se manifestava, em especial, no que se refere à ocupação da terra que, inicialmente, era controlada pela Sociedade Colonizadora, até o estabelecimento de um verdadeiro mercado imobiliário, em um período próximo à passagem para o Século XX. Entretanto apesar das condições que limitavam a instalação desse mercado imobiliário, podem ser encontrados em Ficker (1965) e Ternes (2007) registros da ocorrência de operações imobiliárias de caráter especulativo já na primeira fase da colonização.

A evolução econômica desde o período colonial até a consolidação da cidade de Joinville ocorreu segundo um modelo de desenvolvimento semelhante ao ocorrido no Vale do Itajaí com a cidade de Blumenau, ou seja, constituem formações sociais similares. O excedente econômico que deu suporte à industrialização teve sua origem no “complexo formado pelo comércio export-import e o sistema colônia-venda”, controlado pelos imigrantes, como observam Mamigonian (1965), Ficker (1965) e Schneider (1983). Em um primeiro momento, esse movimento foi comandado exclusivamente pelos comerciantes de origem germânica e, em um segundo momento, em conjunto com os empresários luso-brasileiros, que começavam a se instalar na cidade.

O lugar onde se instalaram esses colonos foi de fundamental importância para o desenvolvimento da Colônia Dona Francisca, pois apresentava especial vantagem locacional - uma determinação ambiental

---

<sup>77</sup>Cfme. FURTADO, Celso. *Teoria e política do desenvolvimento econômico*. São Paulo : Companhia Editora Nacional, 1969.

- em relação aos demais empreendimentos colonizadores contemporâneos. Por estar localizada ao fundo da Baía da Babitonga, que lhe facultava acesso ao porto de São Francisco do Sul e dali para os mercados de Porto Alegre, São Paulo, Rio de Janeiro e da Europa, também oferecia as melhores condições de escoamento da produção do planalto norte catarinense (Rio Negro, São Bento do Sul, Campo Alegre). Essa condição de localização, não se deu por acaso, pois, resultou de um comando externo, inclusive ao Brasil, cujo melhor exemplo foi o acordo de colonização firmado entre a Companhia Colonizadora de Hamburgo de 1849 e o Príncipe de Joinville, que previa o uso de toda a influência do Príncipe junto ao Governo Imperial Brasileiro para conseguir as melhores vantagens para a Colônia (FICKER, 1965). Novamente aqui se manifesta a ação das verticalidades manifestadas por Santos (1996) representadas pela articulação internacional de capitais, que contribuíram para a produção de formas-conteúdo em nível local, que até o presente influenciam o processo de apropriação do território.

Uma análise mais detalhada de Santa Catarina/CEAG/SC (1980) e Rocha (1997) e Ternes (2002) que abordam a de industrialização de Joinville indica que ela esteve fortemente calcada na iniciativa dos empresários, com ascendência germânica, vinculados, direta ou indiretamente com a atividade comercial de importação e exportação ou, ainda, com a representação comercial. Já os empresários de ascendência luso-brasileira, que dominaram a atividade ervateira, dirigiram seus ganhos para a atividade imobiliária, para o aprimoramento cultural dos mesmos e dos seus familiares, transformando boa parte de sua renda em estudos no Rio de Janeiro ou na Europa e em atividades filantrópicas, como a construção do Lar Abdon Batista. Essa dualidade resultou em um processo de diferenciação socioespacial -manifestação da horizontalidade - de tal ordem que deixou marcas indeléveis no uso e ocupação do solo urbano de Joinville, como se verá no item 4.5 mais adiante.

No curso da cronologia do desenvolvimento da cidade de Joinville, o período da Iª Guerra Mundial representa um marco na sua evolução econômica. A partir deste acontecimento, se organizaram as “economias externas catalisadoras da industrialização” (SANTA CATARINA/CEAG/SC, 1980): o ramal ferroviário ligando Rio Negro (PR) a São Francisco do Sul (SC); a construção do porto e do Mercado Municipal, às margens do rio Cachoeira; a instalação de energia elétrica e telefones (SANTA CATARINA/CEAG/SC, 1980; FICKER, 1965; e TERNES, 1981), grande parte delas montadas a partir de capitais

oriundos da atividade ervateira. De outra parte, o volume de capitais investidos no equipamento do território e o “espírito empreendedor local”, permitiu que a crise nas importações de bens e equipamentos, durante a Iª Guerra Mundial, “empurrasse” a indústria local, ainda em estágio de organização, em direção ao processo de substituição de importações.

Da mesma forma, a 2ª Guerra Mundial também desempenhou um importante papel no processo de desenvolvimento e de consolidação da base econômica de Joinville e, conseqüentemente, na acumulação de significativo excedente de capital. Um segundo processo de substituição de importações, que permitiu à base industrial local se vincular definitivamente ao sistema econômico nacional e até mesmo internacional, como demonstraram Santa Catarina/CEAG/SC (1980) e Rocha (1997).

O fim da 2ª Guerra Mundial também está associado com o início de um período de urbanização intensa tanto da sociedade local (TERNES, 1986 e 1993; SOUZA, 1993), assim como toda sociedade brasileira em consonância com o que ocorria em nível mundial.

A industrialização de Joinville pode ser dividida em três momentos. O primeiro teve sua gênese a partir de estabelecimentos de produção artesanal, que evoluíram como decorrência natural da sua atividade inicial ou ainda que se vincularam à outras atividades, de maneira complementar, principalmente durante o ciclo da erva-mate e da madeira. Essa fase perdurou durante as três primeiras décadas da vida colonial e poucos desses estabelecimentos sobreviveram.

O segundo momento emergiu a partir de iniciativas artesanais e de capitais não ervateiros, como salienta Rocha (1997) oriundos dessa primeira fase e que tiveram a seu favor uma sucessão de períodos depressivos em escala mundial, marcados por duas guerras e crises econômicas. Essas circunstâncias permitiram que as empresas locais enveredassem pelo caminho da substituição das importações, iniciado com a indústria têxtil que, a partir da Iª Guerra Mundial, cedeu a posição hegemônica para o setor metal-mecânico.

O terceiro momento, iniciado na década de 50 e que se estende até os dias atuais, é marcado pela consolidação em nível nacional da indústria joinvilense e a conquista de expressivos mercados internacionais por parte de setores produtivos específicos. No entanto, desde meados da última década do século XX, já se observa uma diminuição da participação da indústria na geração do produto interno bruto da cidade, em favor das atividades do setor terciário, marcada pela prevalência do setor de tecnologia da informação. Essa mudança do

perfil da base econômica de Joinville está em consonância com a característica do período técnico-científico e informacional vigente na sociedade contemporânea.

O processo de industrialização da cidade afetou de maneira significativa a organização física da cidade de Joinville. Em um primeiro momento, em estreita relação com a estrutura fundiária ainda vinculada à fase colonial. Geralmente localizados no interior dos lotes coloniais de grandes dimensões, os primeiros estabelecimentos fabris cresceram juntamente com a cidade, sendo posteriormente envolvidos pela trama urbana. Assim, a estrutura urbana nos primeiros 50 anos do século XX se apresentava bastante concentrada, apoiada em um pequeno centro comercial, em torno do qual se instalavam grande parte das fontes de emprego, sejam elas comerciais ou industriais.

Desse centro partiam as vias de penetração em direção aos bairros residenciais, cujos traçados remontam aos momentos iniciais do assentamento colonial. Muitas dessas vias ainda conservam seu traçado original, de modo que ainda cumprem essa função nos dias atuais, somente que com pequenas adaptações.

Essa característica do processo de ocupação resultou em uma “coexistência pacífica” entre as funções residenciais e industriais até meados da década de 1960. A partir desta década o crescimento das plantas industriais e o surgimento de novas empresas, produziu um conjunto de deseconomias, relacionadas à intensa circulação de veículos de carga e de trabalhadores, além de desconfortos ambientais causados pelo ruído, vibração e emissão de efluentes. Tais deseconomias fizeram crescer pressões da sociedade e dos próprios empresários sobre a Administração Municipal no sentido de se reservar uma área específica para a instalação das grandes fábricas.

Além dos incômodos gerados pela atividade fabril, os empresários enfrentavam a crescente valorização dos terrenos lindeiros às fábricas, que lhes dificultava a aquisição de áreas para a expansão das atividades. As pressões resultaram que na elaboração dos planos urbanísticos que se seguiram - e que serão discutidos no item 4.6, a seguir -, fossem reservados setores específicos para a localização industrial, seguindo tendências do “moderno” planejamento fortemente influenciado pelos planos europeus, como enfatizaram Zlonicky e Kunzmann (1978).

No entanto, apesar de os Planos Diretores de Joinville terem previsto a implantação de uma área industrial exclusiva (Distrito Industrial) - ela, de fato, somente se concretizou e ainda assim parcialmente, em fins da década de 70. Atualmente as indústrias

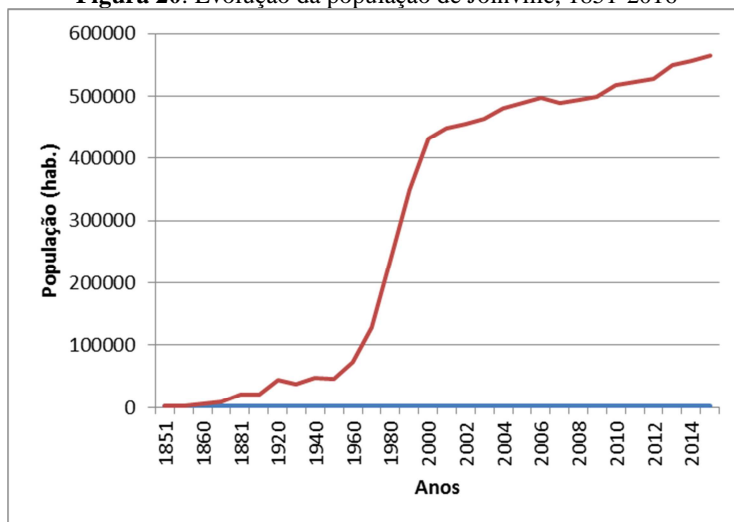
apresentam um padrão de localização espacial concentrado, formando dois núcleos, um na área central e outro na parte norte da cidade. Contudo, a malha urbana ainda é permeada pela presença de um grande número de pequenos e médios estabelecimentos industriais, desde que não ultrapassem a área construída máxima de 5 mil metros quadrados.

A industrialização através de suas demandas de força de trabalho e de espaço promoveu alterações estruturais na população (tamanho, composição e distribuição) e na configuração do espaço urbano de Joinville. Para dar a dimensão dessas alterações o próximo item traz um perfil evolutivo dos aspectos demográficos que permitem delinear um quadro sintético de alguns aspectos que marcam a formação social a cidade de Joinville.

### 3.4 A Dinâmica Demográfica

O crescimento populacional combinado com o desenvolvimento industrial se baseou, em grande medida, na imigração oriunda, principalmente nos anos 1970 e 1980, do interior de Santa Catarina e do sudoeste do Paraná. Atualmente a origem dos migrantes se ampliou.

**Figura 20:** Evolução da população de Joinville, 1851-2016



Fonte: IPPUJ (2016). Elaboração própria.

Nota: Os dados intercensitários a partir de 2000 são baseados em projeções do IBGE.

A figura 20 mostra o desempenho do crescimento populacional de Joinville desde a sua fundação até 2016, pautado em informações historiográficas, nos censos demográficos decenais e em projeções do IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, para os anos intercensitários. A curva de crescimento mostra uma mudança na dinâmica demográfica a partir da década de 1950, que assume um comportamento acelerado até a virada do século, entre os anos 1990 e 2000. Desde as duas últimas décadas do século XX o crescimento populacional já demonstrava tendências de um novo ajuste, com a redução significativa da taxa de crescimento anual (Ver quadro 10). Essa tendência continua no século XXI seguindo uma expectativa de estabilização.

Essa perspectiva de baixas taxas de crescimento também é observada na dinâmica demográfica do estado de Santa Catarina e do Brasil como um todo, resultado de alterações que ultrapassam as questões de ordem econômica e avançam sobre a estrutura das famílias e na direção do comportamento individual. Os novos valores sociais e individuais se estabeleceram ao longo das últimas duas décadas e meia já são observáveis na dinâmica do território. Essa transição demográfica e refletiria nas novas características do mercado imobiliário, como se verá mais adiante.

Ao longo dos quase cinquenta anos que correspondem ao período do estudo sobre a dinâmica imobiliária urbana extensiva realizado por Santana (1998) - 1949-1996 e nos quase 46 anos agora avançados nesta tese - 1970-2016-, a distribuição da população - Quadro 8 - apresenta uma modificação marcante a partir da década de 40, quando o contingente populacional urbano superou o contingente rural, que perdurava nos anos anteriores.

**Quadro 8** - Distribuição da população - 1940/2010, Joinville

ANO	URBANA	%	RURAL	%	TOTAL	%
1940	16.724	55,67	13.316	44,33	30.040	100,00
1950	21.927	50,60	21.407	49,40	43.334	100,00
1960	55.352	78,31	15.335	21,69	70.687	100,00
1970	112.134	89,00	13.924	11,00	126.058	100,00
1980	222.273	94,20	13.539	5,80	235.812	100,00
1991	333.661	96,40	12.464	3,60	346.125	100,00
2000	414.972	96,60	14.632	3,40	429.604	100,00
2010	497.850	96,62	17.438	3,38	515.288	100,00

FONTE: IBGE -SEPLAN/SC, *apud* PREFEITURA MUNICIPAL DE JOINVILLE. JOINVILLE: Vida & Negócios (1992); Censo Demográfico IBGE 2000 e 2010. Organização própria (2016)



Outro aspecto importante a destacar é que o ritmo do crescimento populacional da cidade de Joinville - Quadro 9 - desde a década de 40, já vinha superando as taxas de crescimento demográfico do estado de Santa Catarina e do Brasil, com exceção para o período de 1950 e 1960. Mas, foi justamente a partir da década de 60 que, impulsionadas pela forte industrialização, as taxas de crescimento populacional de Joinville superaram em mais do que o dobro as taxas verificadas no estado e no país. O diagnóstico socioeconômico do Plano Básico de Urbanismo de 1965 traz um registro impressionante. As taxas de crescimento do emprego industrial (6,38% a.a. entre 1949 e 1959; 15,85% entre 1959 e 1963) cresciam em níveis superiores ao do crescimento demográfico (8,53% a.a. e 13,55% a.a., nos mesmos períodos, respectivamente).

**Quadro 9** - Comparativo das taxas anuais de crescimento demográfico Joinville, Santa Catarina e Brasil - 1940/1991

PERÍODO	JOINVILLE	SANTA CATARINA	BRASIL
1940 - 1950	3,74 %	2,92 %	2,39 %
1950 - 1960	2,39 %	4,86 %	2,99 %
1960 - 1970	6,12 %	3,20 %	2,89 %
1970 - 1980	6,46 %	2,26 %	2,48 %
1980 - 1991	3,55 %	2,05 %	1,89 %
1991 - 2000	2,21 %	1,87 %	1,64 %
2000 - 2010	1,69 %	1,55 %	1,17 %

FONTE: IBGE, *apud* PLANO DIRETOR DE AMPLIAÇÃO DO SISTEMA DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA E ESGOTAMENTO SANITÁRIO DE JOINVILLE, CASAN, 1993 *apud* Santana (1998); IBGE Censo Demográfico 2000 e 2010; IBGE *apud* IPPUJ, 2011

O plano se referia a esse fenômeno como “algo excepcional, em termos de cidades industriais brasileiras” e, mais impressionante ainda, pelo fato de que ocorria em um clima de “calma social” (PREFEITURA MUNICIPAL DE JOINVILLE / SERETE / JORGE WILHEIM ARQUITETOS ASSOCIADOS, 1965 *apud* Santana, 1998). Esse crescimento intenso se manteve durante vinte anos, tendo iniciado uma tendência de queda a partir dos anos 80, quando a atividade industrial, não só a local, manifestou uma retração, consequência de crises econômicas mundiais que já se manifestavam desde os anos 70.

No que diz respeito à sociedade joinvillense, sob o ponto de vista estrutural, o crescimento demográfico nas taxas observadas representou

uma significativa “ameaça”<sup>78</sup>, à ascendência germânica que predominava na sociedade local, representada pela formação de uma classe operária industrial, totalmente desvinculada da atividade agrícola e também sem ligações culturais com a origem étnica do período colonial. Essa característica se reflete na ocupação do território urbano e que se manifesta através uma diferenciação socioespacial visível, naturalmente aceita e verbalizada através de algumas expressões locais, tais como: “bairros operários”, “região de moradia dos caboclos”. No entanto, isso não impediu que, apesar da diluição do caráter germânico predominante, esta “nova gente” incorporasse muitos traços da cultura “alemã”, em especial aqueles vinculados à valorização do trabalho, marcantes na expressão do “mito fundador” ainda muito presente na sociedade local (SANTANA, 1998).

**Quadro 10** – Distribuição relativa das famílias por faixa de renda (Salários Mínimos), 1962, 1972, 1980 e 2010, Joinville

FAIXA DE RENDA (S.M.)	1962 <sup>(1)</sup>	1972 <sup>(2)</sup>	1980 <sup>(3)</sup>	2010
Até 1	0,3 %	9,0 %	4,19 %	4,78 %
1-2	12,9 %	37,0 %	13,63 %	10,78 %
2-3	15,2 %	17,0 %	45,54 % <sup>(4)</sup>	40,19 % <sup>(4)</sup>
3-5	20,7 %	20,0 %		
Mais de 5	50,9 %	17,0 %	34,96 %	44,25 %
SOMA	100,00 %	100,00 %	98,32 % <sup>(5)</sup>	100,00 %

FONTES: FGV, SERETE, IBGE

NOTAS: Os dados relativos aos anos de 1962 e 1972 apresentam uma pequena diferença em relação às faixas de renda apresentadas no documento fonte, com vistas à permitir uma leitura comparativa entre os diferentes períodos. O documento utilizado como fonte foi o Plano Diretor do Sistema de Transporte Urbano (PREFEITURA MUNICIPAL DE JOINVILLE/SERETE, 1972, p. 25)

<sup>(1)</sup> Fundação Getúlio Vargas, pesquisa sobre orçamentos familiares

<sup>(2)</sup> Pesquisa Sócio-Econômica realizada pela SERETE

<sup>(3)</sup> Censo Demográfico do IBGE, 1980 - Famílias e Domicílios.

<sup>(4)</sup> Este Percentual representa a classe de 2 a 5 Salários Mínimos, pois os dados censitários não apresentam as classes intermediária (2-3 e 3 a 5 S.M.)

<sup>(5)</sup> O total não corresponde a 100% pois não estão incluídas as classes “Sem Rendimento” (0,69%) e “Sem Declaração” (0,97%)

<sup>78</sup> Assim o Plano Básico de Urbanismo se refere às mudanças que a formação socioeconômica local experimentaria com o intenso fluxo migratório que se iniciava.

Sobre a dinâmica populacional e sua relação com o crescimento econômico é importante destacar que a sociedade joinvilense foi formada por um grande contingente populacional com baixos níveis de renda. A pesquisa de Santana (1998) e aqui complementada apresenta composição da população em termos de renda familiar, pela primeira vez destacado no Plano Básico de Urbanismo de 1965, que expôs à sociedade local este tipo de informação. Estudos posteriores e o próprio Censo Demográfico de 1980 revelaram o agravamento dessa situação, conforme demonstra o quadro 10.

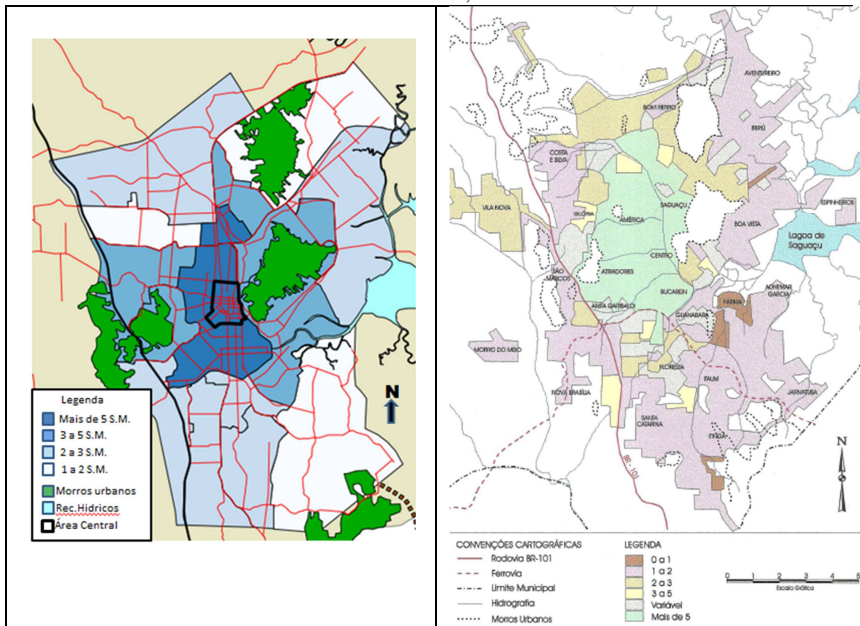
O exame do quadro 10 aponta uma variação muito grande na distribuição das famílias segundo as classes de renda. O ano de 1972, quando comparado a 1962 apresenta um aumento extraordinário da participação das famílias com rendas nas classes de renda mais baixas, muito próximas do salário mínimo. O grupo de famílias com renda de até 5 salários mínimos, que em 1962 correspondiam a cerca de 49,1% do total pesquisado, passou em 1972, a representar cerca de 83% do total das famílias residentes em Joinville. Muito embora não tenha sido possível encontrar na documentação pesquisada explicações plausíveis para esta mudança tão brusca, pode-se inferir a partir da análise do comportamento das taxas de crescimento populacional - Quadro 10 -, que o complexo industrial em fase de crescimento empregou um grande contingente de trabalhadores vinculados à base do processo produtivo. Tal perfil de renda sugere que a composição do capital das empresas locais, estava fortemente lastreada no trabalho que, pressionado em termos de sua remuneração, permitia as condições mínimas de habitação reveladas na paisagem urbana produzida por um processo analisado discutido por Santana (1998).

O quadro de distribuição de renda apresentou uma melhora significativa para os anos 1980, revelado pela redução da participação das famílias de baixa renda para algo em torno de 63%, o que ainda assim revela um perfil socioeconômico onde predominam famílias com demanda solvável muito baixo, em especial para atender às demandas relativas às condições de habitação, o que explica a predominância dos loteamentos populares e da autoconstrução em desfavor das habitações coletivas, sob a forma de apartamentos, por exemplo.

Da sequência cronológica dos dados apresentados conclui-se que, muito embora tenha havido uma melhora no quadro de distribuição de renda das famílias de Joinville, o contingente de baixa renda ainda é bastante significativo, pois se situa na casa dos 55,75% do total de famílias pesquisadas. Frente a esses dados fica muito claro que, apesar

dos expressivos valores gerados no processo produtivo local, o nível de concentração da renda ainda se situa em um nível muito alto.

**Figura 21:** Comparativo da distribuição espacial da predominância da renda familiar em Joinville, 1972 e 1985



1972

1985

Fonte: Para 1972, adaptado de PREFEITURA DE JOINVILLE/SERETE, 1972. Para 1985, adaptado de PREFEITURA MUNICIPAL DE JOINVILLE. SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E COORDENAÇÃO, 1987 *apud* Santana (1998). Organização própria.

Tal fato como também comentado no item 4.2 em relação aos loteamentos e à autoconstrução, pode estar na base das explicações para o *boom* imobiliário vinculado às duas fases do Programa Minha Casa, Minha Vida, em especial das operações realizadas no Âmbito da faixa dois (entre R\$ 1.600,00 e R\$ 3.100,00 de renda familiar), mas também com participação de unidades destinadas à faixa um (abaixo de R\$ 1.600,00 de renda familiar)<sup>79</sup>.

<sup>79</sup>Esta situação guarda certa semelhança com a dinâmica verificada em Lisboa (CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA/EPUL, 2004).

A expressão espacial da distribuição da renda segundo o critério da renda familiar, para o início da década de 1970 e meados da década de 1980, pode ser visualizada na figura 21. As duas representações mostram que em ambos recortes temporais havia uma concentração das famílias com renda superior a cinco salários mínimos na área próxima ao Centro da cidade e ao bairro Bucarein, estendendo-se para Oeste, em direção aos bairros Atiradores e Anita Garibaldi, e ainda ao Norte, em direção aos bairros América, Glória, Saguauçu e partes dos bairros Bom Retiro e Santo Antônio. Envolvendo esse núcleo de renda mais elevada, ocorria um cinturão de classes de renda misturadas, formando bolsões de renda média baixa e de renda média alta. A grande, e extensa, periferia ocupava o restante da área urbana, formada exatamente no período da intensa industrialização da cidade, entre 1970 e 1980.

De outra parte, as duas imagens confirmam o diagnóstico que o PLADSTU/72 (PREFEITURA DE JOINVILLE/SERETE, 1972, pp. 25-26) já apontava, com relação à condição de renda na cidade. O Plano reconhecia que entre 1962 e 1972, houve uma mudança sensível no quadro de distribuição de renda local, resultado da intensa imigração que reforçou o contingente populacional das faixas de renda mais baixas. Assim, o movimento de diluição da renda que se verificou naquele período continuou na década seguinte. A mancha de renda de até 2 salários mínimos predominava em meados da década de 1980. No sentido contrário, das faixas de renda mais baixas.

Infelizmente a mudança nos critérios de demonstração da renda, deixando de ser segundo a família, passando a ser pelo chefe da família e, depois *per capita*, nos censos demográficos de 1991 em diante, trazem uma grande insegurança para que se possa fazer uma análise comparativa com o período atual. No entanto, tal desventura não impede de deixar muito claro que a condição de renda da população local, marcadamente de baixa renda, não lhe permitia acessar aos programas habitacionais de interesse social que partiam, da faixa de 3 a 5 salários mínimos. Assim, uma parcela significativa na tese que aqui se trata resulta demonstrada, de modo que a condição de solvência do mercado imobiliário local não permitia pensar em verticalização, senão nos loteamentos e na autoconstrução como saída para o problema da moradia.

Como bem salienta a citação a Singer (1979, p.33) na abertura desta tese, em Joinville, tal como é próprio das cidades capitalistas, a distribuição de renda se reflete na forma de produção e de apropriação do espaço urbano. Em 1965 o diagnóstico socioeconômico do Plano Básico de Urbanismo de Joinville já fazia referência a essa

característica, salientando que tal situação explicava a baixa capacidade de investimento do poder público, ao mesmo tempo em que previa, em função disso, um forte impacto sobre a cidade considerando-se as elevadas taxas de crescimento populacional previstas para os anos seguintes que implicariam “uma mudança qualitativa bastante séria” (PREFEITURA MUNICIPAL DE JOINVILLE/SERETE/JORGE WILHEIM ARQUITETOS ASSOCIADOS, 1965, p. xvi).

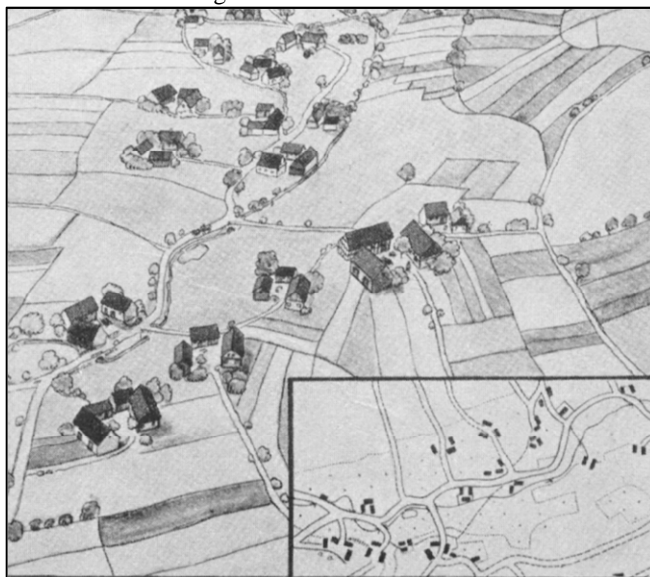
As previsões se confirmaram. A intensa migração resultou não só no aumento populacional, em si, como também na diluição do caráter germânico como já frisado. A fisionomia “alemã” típica de 30 anos atrás ou mais, agora e revela somente em poucos bairros da cidade, notadamente naqueles já tradicionalmente ocupados por pessoas cujas origens étnicas estão vinculadas ao processo colonial, tais como América, Atiradores, Glória, Anita Garibaldi, São Marcos e Saguacu, além do Distrito de Pirabeiraba e da zona rural. O bairro Centro, em razão de seu caráter cosmopolita, desde há muito tempo já havia perdido o caráter germânico colonial. Já nos bairros ocupados por essa “nova gente” que acabou por configurar novos bairros, predomina outra ordem social, característica das regiões de origem a essa nova população.

### **3.5 A (Re)produção da cidade de Joinville: Os marcos regulatórios do projeto urbano como condição para a verticalização**

Como já comentado anteriormente a Colônia Dona Francisca, gérmen da cidade de Joinville, resultou de um empreendimento colonial de base agrícola, que previa a instalação de propriedades rurais contornando um centro urbano, uma “iniciativa de caráter capitalista, nascida da convergência dos interesses da Corte Imperial brasileira ... como desejo de expansão das fronteiras alemãs” (TERNES, 1993, p. 52).

O processo de ocupação do território apresentou fortes influências dos diversos ciclos econômicos que se sucederam desde a fundação da Colônia Dona Francisca (SOUZA, 1993, p. 25). Assim, a fase inicial da colonização foi marcada pela ocupação extensiva para Oeste a partir do núcleo central, às margens do Rio Cachoeira, com vistas ao assentamento famílias dos colonos em lotes coloniais de 25 a 30 hectares cada.

**Figura 22:** Representação da tipologia de ocupação do espaço rural alemão conhecida como *streusiedlung* e similar ao ocorrido nas áreas de colonização germânica em Joinville



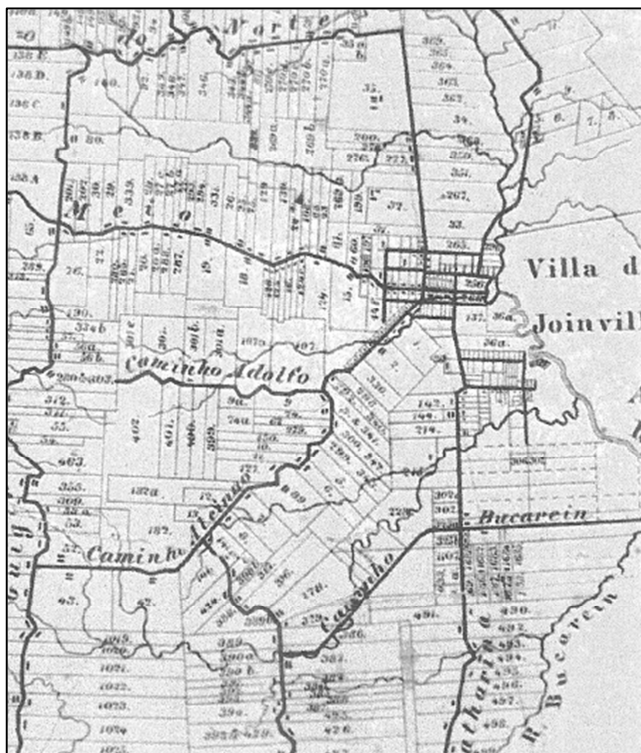
Fonte: Weimer (1983)

A tipologia da ocupação territorial inicial - outra manifestação de verticalidade - se assemelhava ao *streusiedlung*<sup>80</sup> (Figura 22 e Figura 23), característico da Alemanha rural de meados do século XIX, segundo a qual, as famílias ocupavam lotes com frentes estreitas e com bastante profundidade no qual construía a unidade de moradia e as instalações de serviços, bem como desenvolviam a prática agrícola. Há que se notar que segundo essa tipologia de ocupação, não havia a formação de vilas (WEIMER, 1983). Contudo, a matriz fundiária colônia exerceu forte influência no desenvolvimento da cidade de Joinville, na medida em que serviu de referência para a orientação do processo de parcelamento do solo o qual, em muitos casos, respondeu aos limites impostos pela orientação da gleba. Essa subordinação foi frequentemente mais efetiva do que os planos urbanísticos, por falta de uma ação mais eficaz de controle urbanístico por parte da municipalidade, marcando uma atitude

<sup>80</sup>Weimer (1983) revela que em meados do século XIX outras formas típicas de ocupação do território rural alemão eram constituídas pelo *Hof* isolado, o *Haufendorf*, o *Strassendorf* e o *Weiler*, os três últimos formando pequenas vilas, de modo que a atividade agrícola não se realizava no mesmo lote de residência.

que perdeu até quase o final do século XX, por volta da década de 1990.

**Figura 23:** Reprodução fotográfica do Mapa da Colônia Dona Francisca - 1868, elaborado por *Colonisations-Vereinv. 1849 in Hamburg*, onde se pode observar a estrutura fundiária da área central da Colônia Dona Francisca e as vias estruturantes.

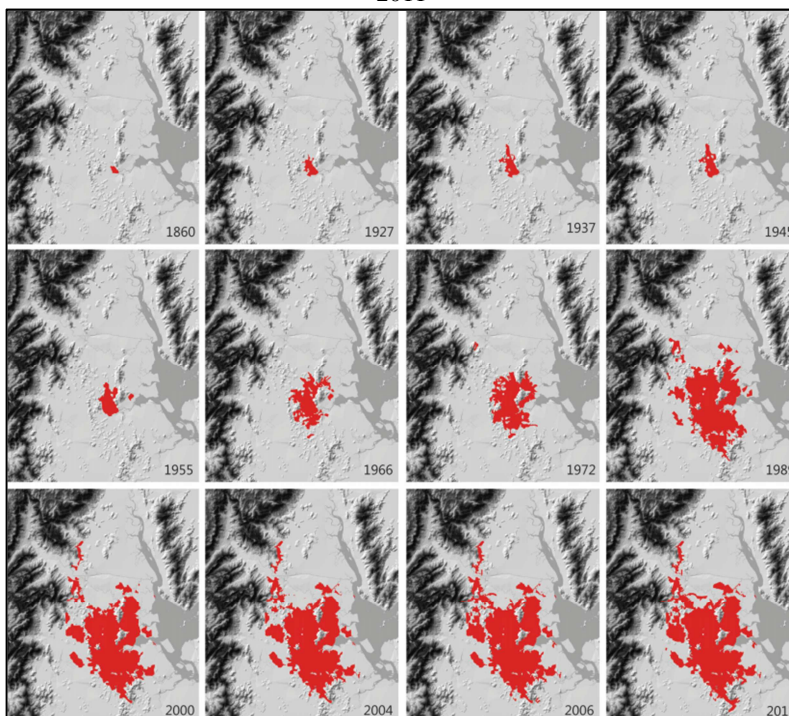


Fonte: Arquivo Histórico de Joinville. Acervo próprio.

O ciclo da erva-mate, entre 1860 e 1910, impulsionado pela abertura da estrada Dona Francisca, finalizada em 1872, consolidou o núcleo urbano inicial. Isso porque ali se localizava o cais do Poschaan, onde se fazia o primeiro embarque do produto em direção ao porto de São Francisco do Sul e dali para os mercados externos, Uruguai e Argentina. O cais ocupava a margem direita do rio Cachoeira onde atualmente se localiza o Mercado Municipal.



**Figura 24:** Evolução da mancha urbanizada de Joinville no período de 1860 a 2011



Fonte: IPPUJ, 2015a

Apesar do dinamismo econômico proporcionado pelo ciclo da erva-mate e, na sequência, da madeira (até 1940/1950), o território ocupado com características urbanas não ultrapassava alguns poucos quilômetros quadrados. Limitado à Leste pelo rio Cachoeira avançava para o norte até o final da Rua Dr. João Colin; para Oeste não ultrapassava as imediações do Cemitério Municipal; e em direção ao Sul não ultrapassava a Estação Ferroviária. Esse território manteve-se estável até o final dos anos 1940, quando então iniciou um período de grande expansão - Figura 24 - por força do dinamismo proveniente do processo de industrialização.

O instrumental normativo urbanístico de Joinville pode ser analisado sob dois aspectos: o primeiro, enquanto um instrumento normativo pura e simplesmente; e o segundo, sob o aspecto da permissividade de índices urbanísticos, em especial, no que diz respeito ao volume construído admitido nas diversas zonas de uso (distribuição

espacial de gabaritos generosos e CAL - Coeficiente de Aproveitamento do Lote, dimensionado muito além do potencial do mercado imobiliário local).

Na falta de registros documentais precisos, pode-se apenas inferir que a permissividade aludida no parágrafo anterior, tem a ver com a possibilidade de gerar tranquilidade no mercado imobiliário, ainda que precária, no sentido de manter os preços da terra em níveis baixos. A permissividade de edificar em altura em praticamente toda a extensão do perímetro urbano amplia a disponibilidade de potencial construtivo, de modo que os detentores da propriedade da terra, não se sentiriam muito à vontade para exercer plenamente seu poder de monopólio, através da manipulação dos valores do mercado de terras. Essa condição favorece, em princípio, os construtores e incorporadores imobiliários os quais, por interesse negocial direto, necessitam ir ao mercado para fazer seus investimentos ou ainda para formar um estoque de terra para futuros empreendimentos.

Em Joinville, segundo Santana (1998) de 1896 até a década de 1960, a edição das disposições urbanísticas versou, em sua maioria, sobre a regulamentação da ocupação do espaço quase que exclusivamente subordinada às disposições relativas à civilidade. O que se destaca como elemento ordenador do tecido urbano foram as determinações acerca do dimensionamento do sistema viário. Determinações essas que influenciaram sobremaneira o desenho urbano até hoje presente na feição da cidade. Desde 1986, já se exigia vias com largura de caixa variando de 10 a 11 metros. Em 1923 o novo Código de Posturas Municipais, inovou ao introduzir a visão de hierarquia no sistema viário. O esqueleto viário passou a se estruturar sobre um conjunto de vias com 16 metros de largura e avenidas com 25 metros de largura.

Contudo, uma análise mais atenta indica que havia uma certa confiança no fato de que o desenvolvimento se faria de maneira equilibrada por si só. Uma postura do tipo “*laissez-faire*” bastante liberal. Assim é que esgotado o “acordo” pelo surgimento de novas demandas, o processo de produção exigiu uma nova interferência substancial do Poder Público. No entanto, isso não significa dizer que nesse período as disposições relativas às Posturas Municipais permaneceram inalteradas. A esse respeito Santana (1998) observa que as novas diretrizes já procuravam influenciar no desenho urbano, tal como o tamanho das quadras, as disposições das vias, o alinhamento viário e o nivelamento das vias e limitando a altura dos taludes como resultado de cortes.

Esse último detalhe deveria ter influenciado diretamente o modelado da cidade e a forma de apropriação do relevo, na medida em que sempre prevaleceu o traçado xadrez no desenho das cidades em geral, não tendo sido diferente no caso de Joinville. Contudo, o aumento da capacidade mecânica de remoção dos obstáculos da paisagem natural reduziu o efeito positivo das medidas propostas. Assim prevaleceu a técnica de “arrasa quarteirão” ou *bulldozer* no processo de parcelamento e ocupação de solo.

No que diz respeito ao procedimento administrativo para a aprovação de projetos de parcelamento do solo, o processo subordinava-se às disposições estabelecidas em nível federal desde 1937 (Decreto-Lei n.º 58), que dispunha sobre a venda de lotes em prestações, tanto urbanos, quanto rurais.

A edição do Decreto-Lei coincidiu com a fase inicial do processo de industrialização do Brasil e de Joinville, de modo que os primeiros efeitos da concentração urbana já começavam a se manifestar, especialmente nos grandes centros industriais. Ali e aqui começavam proliferar problemas relacionados à proliferação dos loteamentos e os problemas jurídicos decorrentes da não transferência de domínio dos lotes colocados à venda se acumulavam. Na verdade, o Decreto-Lei n.º 58/37 era a resposta a um processo que uma vez instalado, viria a se ampliar com o passar dos anos: o crescimento das cidades que possibilitava o surgimento de uma nova esfera associada ao capitalismo industrial, tal como descrevem Lessa e Dain (1984).

### 3.5.1 O PBU/65: Uma visão além do alcance ou excesso de otimismo?

A respeito dessa dinâmica urbano-industrial o diagnóstico do Plano Básico de Urbanismo<sup>81</sup> registrou o início das mudanças do tecido urbano, em um primeiro momento (anos 1950) fortemente estruturado na zona central e no Bucarein. Ali se localizavam as atividades de administração central e o porto, respectivamente, mas, já com indícios de expansão em direção ao sul, resultado da formação de bairros operários (Guanabara, Fátima e Itaum)-conforme indicado na figura 24. Já por volta do ano de 1964 a cidade reorientou os vetores de expansão - novas frentes de valorização do território, mantendo a tendência na direção da zona Sul (Bairro Itaum) e abrindo novas tendências em

---

<sup>81</sup>Prefeitura Municipal de Joinville/SERETE/Jorge Wilhelm Arquitetos Associados, 1965.

direção Oeste (Bairro Glória) Sudoeste (Bairro Nova Brasília) e em direção Leste (Bairro Boa Vista), neste último caso, induzido pela transferência das instalações da Fundação Tupy, iniciada em 1958.

O diagnóstico (PBU/65) justificava esses movimentos como decorrência dos baixos valores imobiliários das terras ali localizadas. Por conta disso, se produzia uma “ocupação algo acidental e aleatória de áreas” carentes de infraestrutura, áreas de lazer e com baixas densidades de ocupação - em torno de 1 hab./ha -, frente aos bairros mais densos, os quais, por sua vez, também apresentavam baixas densidades (30 a 40 hab./ha), se comparado aos parâmetros urbanísticos tradicionais recomendados pelo urbanismo que giravam em torno de 70 a 100 hab./ha.

A análise urbana do Plano Básico de Urbanismo também enfatizou a organicidade do crescimento do tecido urbano orientado segundo o eixo norte-sul. Os analistas que elaboraram o plano apresentaram duas razões para essa orientação: a primeira de caráter ambiental que estabelecia a subordinação da ocupação do sítio à presença dos Morros da Boa Vista e do Iriirú; e a segunda, de caráter infraestrutural, se relacionava ao tráfego regional que atravessava a cidade de norte a sul. Como a atual rodovia BR 101 ainda estava em obras a ligação rodoviária entre Curitiba e Florianópolis, utilizava as vias urbanas de Joinville cruzando o centro da cidade. Com a conclusão da BR 101, no início dos anos 1970, o tráfego regional passou a tangenciar a cidade em sua porção Oeste.

Entretanto aquela organicidade urbana era alterada pela implantação dos assentamentos nos bairros Nova Brasília à Oeste das obras da BR 101e dos bairros Boa Vista e Iriirú, que se desenvolviam no entorno do Morro da Boa Vista, induzidos pela presença da Fundação Tupy, que havia optado por aquela localização para escoar sua produção em direção ao porto de São Francisco Sul, via Lagoa de Saguauçu e Baía da Babitonga, face a demora para a conclusão das obras da rodovia. (PREFEITURA MUNICIPAL DE JOINVILLE/SERETE/JORGE WILHEIM ARQUITETOS ASSOCIADOS, 1965, p. 78).

Do ponto de vista do controle urbanístico, segundo os técnicos do Plano, o instrumental normativo vigente à época, trazia poucos detalhes em termos de disposições relativas ao uso e ocupação do solo. Tinha mais um caráter de disposições de posturas municipais, do que propriamente de normas edilícias e de regulação da ocupação do solo. Algumas disposições tinham muito mais um caráter de controle estético - controle de casas de madeira na região central -, enquanto que a intensidade da ocupação do solo era determinada por um gabarito

mínimo de dois pavimentos. O controle do parcelamento do solo era suficiente para fazer frente à fraca pressão imobiliária que não comprometia a omissão da legislação, o Decreto-Lei nº 58/37. Contudo, a equipe técnica do plano já emitia alertas sobre o rompimento da organicidade do tecido urbano. A razão era os loteamentos que surgiam em áreas distantes da trama urbana consolidada, formando o que na escala da cidade à época, constituía a periferia distante ou o que Villaça (1986), chamou de “longe”.

O texto do PBU/65 não faz referência explícita, mas dadas as condições gerais da distribuição de renda na cidade de Joinville, pode-se inferir que estes loteamentos distantes constituíam a resposta à demanda habitacional gerada pelo crescimento da cidade alavancado pela industrialização. Como grande parcela da população operária não podia pagar pela localização no tecido urbano consolidado, restava a opção de comprar terras mais baratas em áreas ainda não urbanizadas.

Assim os loteamentos que surgiam nos bairros Boa Vista, Bom Retiro e Nova Brasília, traziam embutidos dois aspectos importantes da questão habitacional brasileira, já destacados no item 2.3. O primeiro, relacionado com a necessidade de alcançar a “casa própria” e em regime de autoconstrução, e o segundo relacionado com a discussão entre o “perto” e o “longe”, destacados por Villaça (1986).

A análise socioespacial do Plano Básico de Urbanismo, que contou com a participação do sociólogo Otávio Ianni, trouxe importante contribuição para quem deseja conhecer mais sobre a “alma” da cidade, importante aspecto modelador da especificidade da formação social. Sobre esse aspecto Santana (1998) sintetiza:

A vida urbana de Joinville, em meados dos anos 60, estava fortemente condicionada, “pelos aspectos sociais e psicológicos citadinos”, manifestados através de um profundo respeito pelo trabalho e pela rigidez moral - o que de certa forma limitava a oferta de opções de lazer-, a mentalidade capitalista, o orgulho pela limpeza urbana, os lotes grandes e a quantidade de fábricas e bicicletas, consideradas indicadores de prosperidade. Como aspecto negativo, apontava-se o fenômeno da diferenciação socioespacial que implicava não somente em uma “separação social, mas também étnica e histórica”, além de espacial<sup>82</sup>.

---

<sup>82</sup>Ver a análise de SOUZA (1991) acerca do processo de ocupação das áreas de manguezal em Joinville, como parte do problema habitacional nos anos 1980.

Em 1965 quando Joinville - SC ainda não possuía edifícios com 10 pavimentos ou mais, o que se poderia considerar como arranha-céus, o PBU/65 - Plano Básico de Urbanismo já fazia enfática defesa da verticalização. Tal discurso decorria da baixíssima densidade habitacional resultante da característica de ocupação do solo predominante: residências unifamiliares implantadas em lotes generosos - com mais de 360 m<sup>2</sup> - que resultava em densidade média muito baixa, para que os custos de manutenção da cidade pudessem atingir patamares aceitáveis. Essa constatação define bem a situação em que a cidade de Joinville se encontrava à época: o discurso da cidade compacta começava a fazer face à realidade dispersa, ou em processo de dispersão.

Para se contrapor à situação verificada, o PBU/65 propunha um zoneamento baseado em predominância de usos combinado com um plano de massa, pautado em densidades que variavam de 100 a 300 hab./hectare – Figura 25. A densidade proposta poderia ser alcançada com a construção de edifícios com alturas variando entre 4 a 8 pavimentos, muito aquém, portanto dos arranha-céus, signos do progresso – Quadro 11. A proposta apontava mais para um padrão de adensamento europeu do que Norte-Americano. O Plano também foi enfático ao recomendar a não expansão para as porções leste e sul da cidade, em razão da ocorrência de terrenos cujos custos de urbanização poderiam onerar em demasia os cofres da administração municipal.

**Quadro 11** - Quadro de Índices Urbanísticos para a Implantação de Edifícios, conforme disposto na Lei nº 795/66

Zona	Afastamentos			CAL	Gabarito
	Frontal	Lateral	Fundos		
Predominância Industrial (ZI)	6,00	3,00	3,00	2	--
Predominância Industrial (ZR)	5,00	1,50	1,50	3	4 pav.
Predominância Residencial (ZR)	4,00	2,50	4,00	--	--
Predominância Residencial (ZRE)	5,00	1,50	1,50	--	6-8 pav.
Predominância Comercial (ZC)	--	--	--	4-6	--

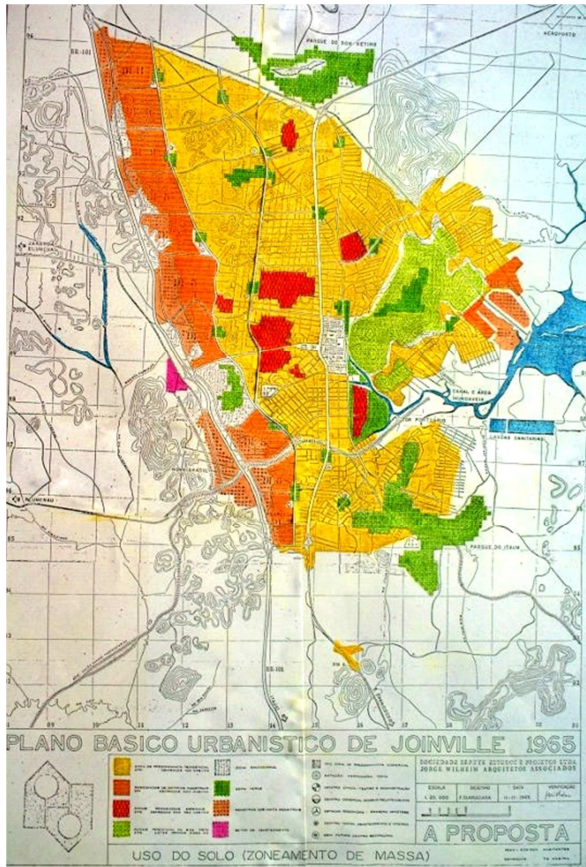
Fonte: PREFEITURA DE JOINVILLE, 1966. Elaboração própria.

Do Plano Básico de Urbanismo resultou a Lei nº 795/66 que dispunha entre outros aspectos, sobre o uso e ocupação do solo (MUNICÍPIO DE JOINVILLE, 1966). A lei estabelecia que as áreas urbana e de expansão urbana seriam subdivididas em 4 zonas de uso conforme indicado na figura 25: (PREFEITURA DE JOINVILLE/JORGE WILHEIM ARQUITETOS ASSOCIADOS, 1965, p. 13-18):

- a) Zona de predominância industrial (ZI) - indicado na cor laranja-claro, na porção oeste, no sentido Norte-Sul, ao longo do futuro traçado da BR 101, e à leste às margens da Lagoa de Saguçu;
- b) Zona de predominância residencial (ZR e ZRE) - indicado na cor amarela;
- c) Zona de predominância comercial (ZC); e
- d) Zonas específicas (ZE).

Nessas zonas os índices urbanísticos que se relacionam com a verticalização ficaram assim definidos, conforme indicado no quadro 12, acima.

**Figura 25:** Reprodução fotográfica da Planta de zoneamento do Plano Básico de Urbanismo - PBU/65



Fonte: Prefeitura Municipal de Joinville/SERETE, 1965. Arquivo pessoal (2016)

Ao permitir a ocupação do Morro da Boa Vista até o limite da cota de 40 metros de altitude, com o uso residencial unifamiliar, mas também com edifícios de apartamentos, desde que com lotes mínimos de 2.000 m<sup>2</sup>, o PBU/65 oficializava o processo de diferenciação socioespacial, conforme explicitado no texto do Plano. Aquelas áreas tinham como atributo principal a possibilidade de ofertar aos moradores uma excelente visão da cidade e dos seus arredores (PREFEITURA DE JOINVILLE/ JORGE WILHEIM ARQUITETOS ASSOCIADOS, 1965). Ao admitir a apropriação de tal amenidade, certamente o preço



da terra deveria alcançar níveis bastante elevados, de tal forma que os valores alcançados impediriam o acesso de grande parcela da população.

O fato é que a Lei nº 795/66 não “pegou”, isto é apesar de sancionada pelo prefeito não logrou sucesso em várias de suas disposições, a seguir relacionadas:

1. A verticalização proposta, ainda que não excessiva, enfrentou sérias restrições por conta da preferência de habitar em lotes individuais, nos quais se pudessem cultivar os jardins ou pequenas hortas domésticas, muito elogiados por quem visitasse a cidade;
2. A reurbanização da área central, com a implantação do centro cívico e do teatro municipal a partir do reloteamento das quadras no entorno da Catedral do Bispaço;
3. A área industrial predominante ao longo da Rodovia BR 59 (atual BR 101) e a zona residencial de alta densidade que se desenvolvia em uma faixa paralela;
4. A Companhia Municipal de Urbanização - COMURB, que seria responsável pela condução de parcerias público-privadas para conduzir as operações de urbanização dos morros urbanos e de reloteamento da área central;
5. O sistema viário estrutural de cunho rodoviarista, com a implantação de um conjunto de viadutos no eixo Norte-Sul;
6. A rodoviária no cruzamento do eixo Norte-Sul com a Rua Nove de março, no atual centro da cidade;
7. O cinturão verde e os três grandes parques urbanos localizados em áreas impróprias para a urbanização, que afrontavam a lógica do trabalho, prevalente no ideário local.

O arquiteto e urbanista Jorge Wilhelm, ao fazer uma revisão de sua atuação profissional na elaboração de diversos planos diretores na década de 1960<sup>83</sup>, inclusive em Joinville, reconheceu que as proposições urbanísticas feitas para a cidade, estavam muito além da condição local de realização, pois, “talvez tenha havido um excesso de novidades”, muito mais inovações do que fora proposto para Curitiba. O urbanista deixou bem claro que a administração pública não compartilhava o

---

<sup>83</sup>Participou da elaboração dos Planos Diretores de Curitiba, Osasco, Joinville, Natal, Guarulhos e Campinas. Em Joinville, convidado por Rosa Kliass atuou em de parceria com a empresa de engenharia francesa SERETE, conduzida por François Michel e representada no Brasil pelo Engenheiro Isac Milder, de Curitiba(WILHEIM, 2003, p. 49).

mesmo dinamismo e conjunto de visão de futuro<sup>84</sup> que o empresariado local (leia-se Hans Dieter Schmidt - Fundação Tupy - e João Hansen Júnior - Tubos e Conexões Tigre). A este respeito, Wilhelm (2003, p. 53) enfatizou que a Prefeitura

era uma instituição mais fraca do que o conjunto dos grandes empresários que haviam criado empresas então modernas, longe do mercado e da matéria-prima.

Na leitura de Jorge Wilhelm, que deixa transparecer certo desapontamento, as propostas urbanísticas foram muito bem recebidas na comunidade, mas não foram debatidas com o público, ou ainda detalhadas, assim como não foi consolidada a sugerida parceria com o IPPUC - Instituto de Pesquisa e Planejamento de Curitiba, que à época, também elaborava seu Plano Diretor (WILHEIM, 2003, pp. 53-55).

Além do descompasso entre a administração municipal e o empresariado local, outro fato que se relaciona com o insucesso da implantação das ações propostas no PBU/65, já citado por Wilhelm, ficou por conta da dificuldade de se constituir um grupo local de acompanhamento da elaboração do Plano, além do que faltava à Prefeitura “quadros técnicos ou suficientemente interessados” para detalhar as proposições. No que diz respeito ao engajamento na elaboração do Plano, por parte da equipe técnica local, a maior contribuição, ainda assim em termos de logística, foi prestada por um contador, segundo Wilhelm (2003, p. 54).

Há que se destacar que a Assessoria de Planejamento só foi criada, em meados da década de 1960, na Gestão do Prefeito Nilson W. Bender, então diretor da Fundação Tupy, empresa que já havia patrocinado a elaboração do PBU/65. Essa ação de criar a Assessoria de Planejamento dá a entender que o Prefeito compartilhava, ou ao menos ouvia as manifestações de arrojo modernista manifestadas por Hans Dieter Schmidt, controlador da Fundação Tupy. No entanto, não deixa de causar estranheza, o fato de que exatamente naquela mesma gestão municipal se registrou, segundo Santana (1998), um “hiato” no registro de loteamentos, enquanto a atividade industrial e a cidade cresciam a olhos vistos. Essa situação será retomada com maiores detalhes no item 4.2.

---

<sup>84</sup>Foram os empresários mais dinâmicos que tinham uma participação ativa na Associação Comercial e Industrial de Joinville – ACIJ, que sabendo da elaboração do Plano Diretor em Curitiba, induziram a Prefeitura a contratar a mesma equipe técnica para propor a modernização de Joinville, “mediante um planejamento racional” (WILHEIM, 2003, p. 53).

### 3.5.2 O PLADSTU/72: A circulação na base da organização do território da cidade de Joinville

Quase uma década após a elaboração do Plano Básico de Urbanismo, a equipe da SERETE foi novamente contratada para desenvolver o Plano Diretor do Sistema de Transporte Urbano - PLADSTU/72. Apesar da regulamentação do uso e ocupação do solo, o Plano Diretor não foi efetivamente detalhado, conforme previam as diretrizes do Plano Básico Urbanístico de 1965 por determinações reconhecidas por Wilhelm (2003) e já tratadas no item anterior. O Plano Diretor, enquanto instrumento juridicamente reconhecido, somente viria a ser efetivamente institucionalizado a partir da elaboração do Plano Diretor do Sistema de Transportes Urbanos - PLADSTU, em 1972<sup>85</sup>, cujas normativas urbanísticas vieram a ser dispostas pela Lei nº 1.262/73, logo em seguida significativamente alterada pela Lei nº 1.410/1975.

O Plano foi desenvolvido pela mesma empresa de consultoria franco-brasileira SERETE e atendeu a recomendação formulada em 1965, por ocasião do PBU/65, que reconhecia “a necessidade de se reformular o sistema viário urbano da cidade”, como aspecto prioritário para o ordenamento urbano, “devido ao seu caráter indutor no que tange à organização do espaço”. A metodologia aplicada em Joinville se espelhou no “rigor e validade da técnica de planejamento já testada em Campinas (1969) e Fortaleza (1971)”. De modo diferente do que ocorreu na elaboração do PBU/65, o PLADSTU/72 foi acompanhado por uma equipe técnica local, que à época era formada por dois arquitetos, um engenheiro, uma socióloga, uma assistente social e um técnico em economia (PREFEITURA MUNICIPAL DE JOINVILLE/SERETE, 1972, p. 1).

A equipe técnica local aportou ao processo de análise da realidade local, duas fortes críticas relacionadas com as proposições do PBU/65. De um lado, referente à localização industrial, ao longo da rodovia BR 101, que além da alta valorização após o plano, também não correspondia à “tendência espontânea de localização industrial” que apontava para a zona norte da cidade. De outro lado, a crítica se relacionava com o dimensionamento do sistema viário estrutural, que previa largas avenidas estruturais (eixo N-S) com largura de 44m, cujo

---

<sup>85</sup>Em nível municipal, o Plano conduzido pela Consultora SERETE, que já havia elaborado o PBU/65, foi acompanhado por equipe técnica da Assessoria de Planejamento da Prefeitura, sob o comando do Arquiteto Dagoberto Koehntopp.

traçado avançava sobre áreas muito valorizadas. Tal propositura em muito se afastava das possibilidades orçamentárias do Município de Joinville, além do que não havia fontes de recursos, ainda que onerosos, no âmbito das estruturas quer do governo estadual, que do governo federal.

Assim na visão dos técnicos locais além dos altos custos envolvidos na materialização da proposta dos eixos viários, o traçado proposto, em 1965, implicaria no seccionamento da cidade. Para não comprometer a proposta de estruturação urbana e ao mesmo tempo reduzir os impactos causados pelo sistema viário estrutural, cabe destacar que grande parte do traçado do sistema viário estrutural foi mantido nos planos subsequentes, mas, com a dimensão reduzida para 30, 40m de largura.

Da mesma forma que os técnicos da SERETE haviam manifestado durante a elaboração do PBU/65, os técnicos locais destacaram que a população local ainda manifestava resistência à proposição de verticalização e adensamento da cidade, pois, preferia continuar residindo em casas térreas, com jardins e uma pequena horta associada. (PREFEITURA MUNICIPAL DE JOINVILLE/SERETE, 1972, p. 10-11).

As considerações de ordem socioeconômica e urbanística, ambas apresentadas no Plano, são bastante assemelhadas ao que já havia sido diagnosticado, quase uma década atrás. Contudo, o novo estudo inovou na formulação de críticas em relação a não efetivação de muitas das medidas sugeridas no passado recente.

O diagnóstico urbanístico do PLADSTU referendou boa parte do perfil socioespacial consignado no PBU/65, com ênfase para os aspectos relativos à circulação urbana. Nesse sentido o diagnóstico, chamou especial atenção para os aspectos relativos à diferenciação socioespacial consignados à renda, apresentados na figura 21. Esse cartograma constitui uma informação bastante significativa, pois, se trata de uma das primeiras representações espaciais desse aspecto da sociedade local, até então apresentado somente sob a forma de quadros e relatórios, como no PBU/65. A equipe do Plano assim comentou o quadro de distribuição da renda que a pesquisa socioeconômica apresentava em 1972:

No caso de Joinville isto se explica, de um lado, pela intensa imigração que o município vem sofrendo, propiciando a entrada de pessoas de baixa renda e que subempregados permanecem um certo tempo na condição de desempregados, e, além disso, causam

um aumento na mão-de-obra disponível, com um consequente achatamento nos salários, e, de outro, pela altíssima participação do emprego industrial sobre o total, cuja remuneração é extremamente condicionada ao salário mínimo e suas alterações.

Essa manifestação da equipe técnica constitui importante revelação do aspecto predominante da estrutura social da cidade de Joinville o qual, tem um peso considerável na afirmação do caráter tardio do processo de verticalização, posto que encaminha o problema da habitação para uma solução que não passa necessariamente pelo morar em apartamentos, como se verá no capítulo 4.

A ocupação urbana que em meados da década de 1960 apresentava sinais de transposição dos limites da bacia do rio Cachoeira, continuou avançando, de modo que Santana (1998) já identificava que, em fins da década de 1990, a trama urbana já havia alcançado a planície flúvio-marinha da parte leste da cidade (Aventureiro, Iririú, Boa Vista e Jarivatuba) e as várzeas do Rio Piraí na parte oeste (Vila Nova, Nova Brasília e Morro do Meio), além de continuar a expansão em direção ao sul (Floresta, Itaum, Santa Catarina, Paranaguamirim).

O texto do PLADSTU/72 reforçou os aspectos negativos da expansão urbana espontânea já salientada em 1965, frente a um débil sistema de controle urbano<sup>86</sup> que não conseguia fazer frente à condição de intensa imigração resultando em ocupação de áreas de risco geológico (alagadiços, manguezal e encostas de morros) (PREFEITURA MUNICIPAL DE JOINVILLE/SERETE, 1972, p. 31 *apud* SANTANA, 1998).

Sob o ponto de vista socioespacial Santana (1998) corrobora a análise do Plano Básico de Urbanismo e reafirmada pelo PLADSTU/72, de que o conjunto de morros isolados, Boa Vista, Iririú e Atiradores, além de constituírem destacados elementos naturais na paisagem urbana, também atuam como divisor socioespacial. Se por um lado, em conjunto com o sistema hidrográfico, aqueles elementos físicos da paisagem estabelecem limites ao desenvolvimento da estrutura urbana, por outro lado

---

<sup>86</sup>Santana (1998), aponta a flexibilização da aplicação das disposições de aprovação e fiscalização do parcelamento do solo e de edificação, no período de 1967 a 1977, que resultou em uma grande porção do território da cidade produzida e apropriada de forma irregular. Tais ações atenderam de maneira muito efetiva as condições gerais de acumulação da industrialização local.

...separam a ‘cidade do lado de cá’ (área central e sua vizinhança imediata), aquela conhecida pelo seu traço germânico e apresentada nos cartões postais, da ‘cidade do lado de lá’ (Boa Vista, Iriirú e Aventureiro), a cidade operária.

Aqui mais uma vez se verifica a materialidade da formação da percepção do “perto” e do “longe” proposta por Villaça (1986), ou ainda do “centro” e do “não-centro”, formulada por Villaça (1991).

O crescimento urbano de Joinville, proporcionado pela construção de loteamentos residenciais, se deu segundo Santana(1998) sob uma forma paradoxal. Isso porque ainda que a baixa renda de grande parte da população lhes empurrasse em direção à periferia, os lotes que se lhes oferecia para a compra, possuíam áreas generosas que variavam de 360 a 450m<sup>2</sup>.O argumento para tal “generosidade”, se fundava, por um lado, na herança colonial, e por outro lado, operava como importante instrumento ideológico utilizado para suportar uma pressão salarial para baixo, pois que permitiria aos trabalhadores - muitos dos quais tinham tradição agrícola - produzirem seus próprios alimentos a partir de hortas domésticas. Assim, uma boa parcela dos salários que se destinava à alimentação do trabalhador de sua família poderia ser provida por ele próprio.

Os lotes populares deixaram de ter este viés ideológico, passando a ter uma visão rentista, somente a partir de 1996, com a edição da Lei Complementar nº 027/96<sup>87</sup>, que passou a admitir o parcelamento do solo com lotes de 240m<sup>2</sup> de área, inicialmente para dar regularidade aos assentamentos decorrentes dos processos de regularização das áreas de manguezal ocupadas e urbanizadas pelo poder público. O dispositivo legal também estendeu a admissibilidade de lotes menores para empreendimentos privados, ao mesmo tempo em que passou a admitir a construção de conjuntos de residências geminadas. Por óbvio fica claro que tal proposição não alcançaria seu objetivo social, pois, em pouco tempo o mercado imobiliário passou a comercializar os lotes com dimensões reduzidas pelo mesmo preço do antigo lote padrão de 360 m<sup>2</sup>. O mesmo se verifica com as casas geminadas, as quais, de alternativa para a produção de moradias a preços módicos, tornou-se uma forma acelerada de acumulação da renda imobiliária.

Em que pese os sérios problemas vinculados à provisão da habitação popular, toda a população da cidade carecia, nos anos 1970,

---

<sup>87</sup>Disponha sobre o uso, ocupação e parcelamento do solo urbano, resultado da análise urbanística desenvolvida ao longo do Plano de Estruturação Urbana de 1987.

segundo o diagnóstico do PLADSTU/72, da existência de um sistema de coleta e tratamento de esgoto sanitário e da pavimentação em uma larga extensão das vias públicas, restrita às vias centrais e os principais acessos aos bairros eram pavimentados.

Decorridos sete anos desde o último diagnóstico urbanístico (PBU/65), a equipe da SERETE não identificou alterações na distribuição do emprego industrial que continuava concentrado na área central da cidade, isso porque não houve nenhuma iniciativa por parte da municipalidade e das lideranças industriais no sentido de viabilizar a implantação da área industrial ao longo da rodovia BR-59 (atual BR 101). Os técnicos do Plano atribuíram tal insucesso à excessiva valorização das terras decorrente da publicidade dada ao plano e à recém-concluída pavimentação e liberação ao tráfego da BR101. Não há como se comprovar se existe alguma relação, mas, logo após a elaboração do PLADSTU/72, a Prefeitura de Joinville contratou, em 1974, a elaboração de estudos de alternativas para a implantação do Distrito Industrial, na zona norte da cidade, nos limites entre o distrito sede e o distrito de Pirabeiraba, em terras agrícolas, sem histórico de pressão para a urbanização (PREFEITURA MUNICIPAL DE JOINVILLE/SERETE, 1972, p. 31 *apud* SANTANA, 1998).

**Figura 26:** Reprodução fotográfica da planta de zoneamento vinculada ao Plano Diretor de Joinville – 1973 (Lei nº 1.262/73)



Fonte: Prefeitura de Joinville, 1973. Acervo próprio (2015)

Com relação à ocupação do solo urbano para fins comerciais e residenciais, a cidade ainda apresentava as características da última década, com uma concentração muito forte das atividades comerciais em torno da área central tradicional, cercada por residências de famílias de padrão médio e alto. Da mesma forma como a área central não registrou mudanças significativas, também não se registrou a formação de subcentros nos bairros, visto que o sistema de transporte coletivo radial-concêntrico reforçava o efeito de centralidade do centro tradicional ou histórico.



O arcabouço urbano proposto pelo PLADSTU/72 se apoiava em um reticulado de avenidas principais, com 30,4 m de largura e duas pistas, complementado por conjunto de avenidas secundárias, com 26 m de largura e também com duas pistas - Figura 26. A proposição manifestava a influência do urbanismo rodoviaristas moderno, mas que no entanto não chegava a estruturar os famosos anéis (*rings*) viários vistos no urbanismo europeu. Ao longo desse conjunto de eixos viários era admitida a instalação de usos de grande impacto na vizinhança e no sistema urbano, além do que se permitia a ocupação do alinhamento predial, somente nos eixos principais. Fora desses eixos viários os imóveis devem observar o recuo frontal de cinco metros.

No entanto, quando se analisa a proposição de regulação urbanística nota-se que as diretrizes do PLADSTU/72 não reconheceram a visão da comunidade local que rejeitava um espaço urbano denso e verticalizado. Ao contrário, as diretrizes e índices urbanísticos apontaram para a manutenção da visão do plano de massa, conforme já havia sido delineado em 1965, com densidades médias e altas em praticamente todos os setores da cidade, como demonstram a figura 28 e o quadro 12, respectivamente.

**Quadro 12** - Quadro de Índices Urbanísticos para a Implantação de Edifícios, conforme disposto na Lei nº 1.262/73

Zona	Lote Mínimo (m <sup>2</sup> )	Testada Mínima (m)	Recuos			Altura Máx.	CAL
			Front. (m)	Lat. (m)	Fund. (m)		
Z1	1000,00	25,00	10,00		2,50	6 pav.	3
Z2	600,00	20,00	5,00		1,50	12 pav.	6
Z3	450,00	15,00	5,00		1,50	--	6
Z4	450,00	15,00	5,00		1,50	--	6
Z5	360,00	Disposições especiais				--	8
Z6	600,00	20,00	5,00		2,50	12 pav.	6
Z7	5.000,00	Uso predominante industrial					
Z8	450,00	15,00	5,00		1,50	4 pav.	2
Eixos Princ.	360,00	12,00	Cfme. projeto via		1,50	--	6
Vias Sec.	Usos e restrições previstos para as zonas na qual a via estiver contida						

Fonte: Adaptado de PREFEITURA DE JOINVILLE, 1973. Elaboração própria.

No que diz respeito à possibilidade de construir prédios - Quadro 12 -, a análise da Lei nº 1.262/73 permite concluir que a norma foi bem mais generosa do que as disposições da Lei nº 795/65. A nova

proposição disseminou a aplicação do coeficiente de aproveitamento do lote em quase todas as zonas de uso praticamente sem limitações de altura. As exceções se faziam com relação às zonas Z1 (rosa - 6 pavimentos), Z2 (laranja - 12 pavimentos), Z6 (azul escuro - 12 pavimentos) e Z8 (marrom - 4 pavimentos).

A previsão de densidade baixa, mas com coeficiente de aproveitamento do lote igual a três e o limite de quatro pavimentos, previstos para a zona Z1, não durou muito tempo. A condição efêmera dessas disposições resulta de que a zona de uso corresponde à porção da cidade onde se localizavam as residências das famílias de alta renda - grande parcela da elite industrial - como se pode verificar na figura 27. Aliás, a condição de efemeridade não se restringiu às disposições sobre a Z1, ela atingiu todo o capítulo referente às disposições de uso e ocupação do solo da Lei nº 1.262/73.

A edição da Lei nº 1.410/75, promovida pela equipe técnica local, alterou as disposições de uso e ocupação do solo. Assim a qualidade ambiental da Z1 foi mantida no sentido de se impedir o aumento da densidade e a verticalização, como se observa no disposto para a Z1-01, no quadro 13. Por conta da manifestação das famílias de alta renda - grande parte delas vinculadas ou até mesmo responsáveis pela elaboração do discurso hegemônico do mito fundador, já discutido - que habitavam a área, o gabarito máximo de seis pavimentos foi reduzido para dois, mantendo-se os demais índices. A influência da comunidade que residia e ainda reside na Z1 é de tal ordem significativa que, mesmo na atualidade (2016), ainda luta de modo bastante intenso para manter a condição de baixa densidade da zona, muito embora já tenham admitido alguma flexibilização, no que diz respeito à introdução de alguns usos até então vedados.

Dentre os índices urbanísticos apresentados no quadro 13, chama atenção os generosos coeficientes de aproveitamento do lote para as zonas de uso predominantemente residencial Z3 e Z4 (amarelo escuro e claro, respectivamente), zona de uso misto tradicionalmente comercial Z5 (azul-claro) e Eixos Principais, que não possuíam limites de altura. O que se pode concluir da análise dos índices urbanísticos propostos, em comparação com a Lei nº 795/66, que a pujança do crescimento econômico de Joinville, permitia manter o alto nível de expectativa para uma grande verticalização.

A proposição deixa transparecer que Joinville seguiria a tendência dos grandes centros urbanos, no sentido de que uma grande verticalização da zona comercial tradicional vinculada ao centro da cidade representaria um símbolo de modernidade e progresso. Assim,

para o centro comercial tradicional (Z5) foi aplicado o coeficiente igual a oito sem limite de altura para os edifícios que ali fossem construídos.

A estrutura urbana proposta pelo PLADSTU/72 - figura 27 - reflete nitidamente a visão desenvolvida desde o PBU/65, relativamente ao condicionamento Norte-Sul, com um forte viés para o Norte, a partir das imediações da estação ferroviária. Apesar da forte tendência de alongamento do núcleo da estrutura urbana Z1, Z2, Z5, Z6, Z8), pode-se observar uma forte tendência para a constituição de um conjunto de unidades espaciais concêntricas constituídas pelo arranjo das zonas Z3 e Z4.

As considerações de Villaça (2001) acerca da relação das classes dominantes com o centro da cidade estão nitidamente demarcadas na proposta de estruturação urbana de Joinville, corroborada pelo cartograma da distribuição da renda familiar - Ver figura 21. A estratégia de ocupação do território urbano de Joinville refletia de maneira inequívoca aspectos relevantes relativos às características da estrutura social local. Uma larga base formada por famílias de baixa renda, seguida de um conjunto que se estreita cada vez mais em direção às altas rendas (Quadro 10)

A visualização dos possíveis efeitos da materialização plena da proposta de ocupação do solo - figura 27 - indica a constituição de um núcleo central (Z5) - um eixo estruturador - sem limite de altura, que se alonga no sentido Sul-Norte (Z6), mas com altura limitada em 12 pavimentos. Para além do eixo estruturador, o zoneamento propunha que o mesmo fosse envolvido por duas zonas de uso predominantemente residenciais, uma delas com densidade baixa (Z1 - até 6 pavimentos) e a outra com densidade demográfica média (Z2 - até 12 pavimentos). Com relação a essas disposições cabe destacar que, pela proximidade com o eixo central estruturador, as terras ali localizadas seriam as que apresentariam os maiores valores. Por consequência, seriam ocupadas pelas famílias de mais alta renda as quais, aliás, já vinham ocupando aquele território - figura 26 - desde há muito tempo antes do início da fase de planejamento sistemático iniciado em 1965, como se discute com mais detalhe no Capítulo 5.

Uma análise comparativa entre o quadro de índices urbanísticos - Quadro 12, a planta de zoneamento - figura 26 e o cartograma - figura 21 - que apresenta a distribuição predominante das famílias segundo a sua renda, permite inferir que existia algo de contraditório, ou até mesmo paradoxal, na proposição dos índices urbanísticos do PLADSTU/72. Note-se que, desde o PBU/65, já havia o reconhecimento de que na cidade havia um grande contingente de famílias de baixa renda, situação

francamente reconhecida no PLADSTU/72. Da contradição visível surgem questionamentos, difíceis de serem respondidos na atualidade, em razão do tempo transcorrido e da falta de registros:

1. Se grande parte do território urbano era ocupada por famílias com renda muito limitada, característica de uma formação social de nítida base operária, porque prever uma ocupação densa e verticalizada - até 12 pavimentos-, se a dinâmica local apresentava o loteamento e a autoconstrução como a solução possível para o problema habitacional?
2. Se, como o próprio Plano reconhecia que a condição de predominância de baixos salários era uma condição da estrutura social local para a viabilização do empreendimento industrial da cidade, como o setor empresarial não percebeu que agir no sentido de levar a efeito a proposição urbanística apresentada, implicaria elevar os salários para que as famílias pudessem fazer frente a um financiamento habitacional de longo prazo?
3. Havia uma forte crença de que política habitacional nacional proveria o arranjo financeiro que permitiria que a verticalização e o adensamento da cidade se viabilizassem?
4. Havia uma perspectiva, que não fica esclarecida no texto do Plano, de que o crescimento da atividade industrial levaria inexoravelmente a uma modificação substancial do padrão de distribuição de renda local, cumprindo-se assim, o mantra do ministro da fazenda da época do “milagre econômico brasileiro” que vaticinava que o Brasil deveria “investir no crescimento do bolo para depois reparti-lo”?
5. Dos questionamentos apresentados, soa crer que tanto a equipe do plano, assim como a equipe técnica local insistiram em manter o “distanciamento”<sup>88</sup> da proposição com a realidade local, atitude expressamente criticada com relação às proposições do PBU/65. Que razões estariam subjacentes a essa atitude?

Ainda com respeito à regulamentação do uso e ocupação do solo chama a atenção o encaminhamento dado pela equipe técnica da Assessoria de Planejamento da Prefeitura, ao disposto no Artigo 95, da

---

<sup>88</sup>Ao fazer a análise autocrítica do PBU/65, as equipes do PLADSTU/72 - SERETE e local -, apontaram que as propostas do primeiro, estavam “distante das aspirações da comunidade”, apesar de “teoricamente correto” e que o “distanciamento” da realidade local era comprovado pela não criação da COMURB - Companhia Urbanizadora de Joinville (PREFEITURA MUNICIPAL DE JOINVILLE/SERETE, 1972)

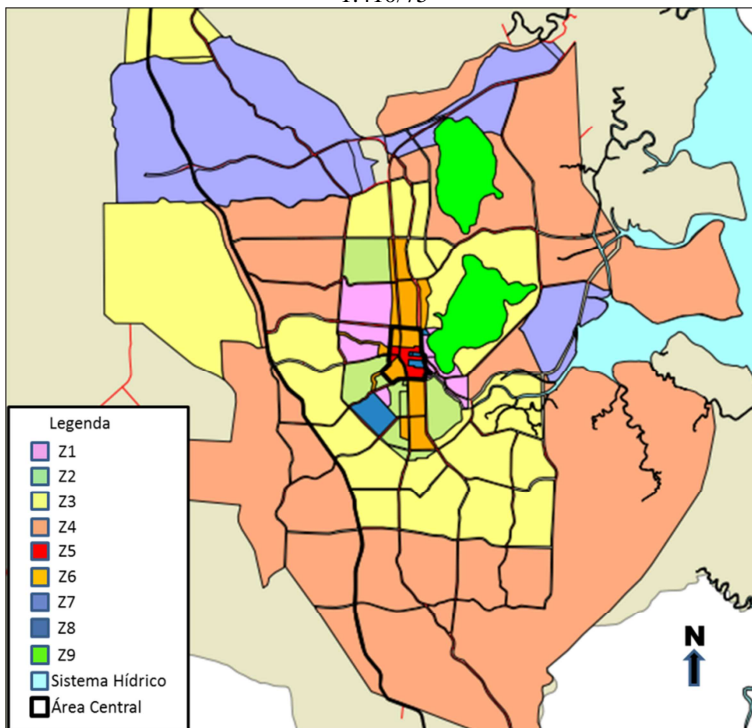
Lei nº 1.262/73. O artigo dispunha que no prazo de um ano após a promulgação da Lei, as disposições relativas ao uso do solo deveriam ser regulamentadas e apresentadas em planta de zoneamento, na escala 1:10.000, observadas as diretrizes do Plano (PREFEITURA DE JOINVILLE, 1973, p. 37). Ao invés de regulamentar as disposições sobre o uso do solo, todo o capítulo dois da Lei nº 1.262/73, foi substituído por um novo texto que alterou sensivelmente as disposições anteriores. As discussões acerca das disposições pertinentes ao capítulo foram debatidas no âmbito da Comissão de Urbanismo<sup>89</sup> que resultou no texto da Lei nº 1.410/75, cujas disposições foram muito além da regulamentação prevista no instrumento legal que lhe deu origem.

Assim, por exemplo, foi alterada a configuração física das zonas de uso - figura 27 - e alteradas as categorias de uso que resultaram na supressão da tipologia residencial multifamiliar sob a forma de casas geminadas, assim como de conjuntos residenciais de casas com acesso transversal ao alinhamento predial. Manteve-se a previsão de construção de casas isoladas no lote - a grande preferência local -, os edifícios de apartamentos isolados no lote ou sob a forma de conjuntos residenciais, bem como os conjuntos residenciais populares horizontais ou verticais.

---

<sup>89</sup>A Comissão de Urbanismo foi criada conforme disposto no artigo 93, da Lei nº 1.262/73, com a seguinte redação: “Artigo 93 - A atual ‘Comissão Permanente de Revisão e Atualização do Plano Urbanístico de Joinville’ passará a denominar-se ‘Comissão de Urbanismo’” (PREFEITURA MUNICIPAL DE JOINVILLE, 1973).

**Figura 27:** Zoneamento de uso do solo segundo as disposições da Lei nº 1.410/75



Fonte: Adaptado de Prefeitura Municipal de Joinville, 1975.

**Quadro 13 -** Quadro de Índices Urbanísticos para a Implantação de edifícios, conforme disposto na Lei nº 1.410/75

Zona	Lote Min. (m <sup>2</sup> )	Testada Min. (m)	Recuos			Taxa Ocup.	Altura Máxima
			Frontal	Lat.	Fds		
Z1-01	450	15	5	1,50	1,50	50%	2 pav..
Z1-02	1.000	20	10	1,5m até 2 pav., mais 0,50 m por pavim. subseq.		50%	6 pav.
Z1-03	1.000	20	10			50%	6 pav.
Z2	360	12	5			50%	12 pav.
Z3	360	12	5			50%	12 pav.
Z4	360	12	5			50%	12 pav.
Z5	360	Disposições especiais					CAL 8
Z6	36	12	5	1,5m até 2 pav., mais 0,50 m por pavim. subseq.		50%	12 pav.
Z7-01	Disposições especiais						

Z7-02						
Z8-01	--	12	5	1,5m até 2 pav., mais 0,50 m por pavim. subseq.	50%	6 pav.
Z8-02	--	--	5		80%	9 m
Z8-03	Disposições especiais					
Z9-01	Zona não-edificável					
Z902	Zona verde periférica					
Eixos Principais	360	12	Cfme projeto via	1,5m até 2 pav., mais 0,50 m por pavim. subseq.	50%	12 pav.
Vias Secund.	Usos e restrições previstos para as zonas em que estiver contida					

Fonte: Adaptado de PREFEITURA DE JOINVILLE, 1975. Elaboração própria (2015)

Outra grande alteração foi introduzida no quadro de índices urbanísticos, aqui sintetizado no quadro 13. As novas disposições sobre o potencial construtivo na cidade deixaram de considerar a aplicação do coeficiente de aproveitamento do lote - CAL de maneira generalizada e, combinado com o limite de altura para algumas zonas de uso. Nas novas disposições o CAL passou a ser aplicado tão somente para chamada Zona Comercial Tradicional (Z5). Para as demais zonas, o volume construído, em termos de altura das edificações, passou a ser regulado exclusivamente pelo gabarito. Assim, a noção de densidade de ocupação - plano de massa - deixou de ser considerada na regulação urbanística tornando-a mais simplificada, de aplicação direta, tanto para o setor de construção e incorporação imobiliária quanto para o cidadão comum que se interessasse minimamente pelo futuro do arranjo espacial da cidade, ou nele tivesse algum interesse econômico. O quadro 13 apresenta os índices urbanísticos relacionados à intensidade de ocupação do solo, que passaram a vigorar a partir da edição da Lei nº 1.410/75. Pode-se notar que salvaguardadas poucas zonas de uso (Z1), na grande parte da cidade poderiam ser construídos prédios com mais de três pavimentos. Da mesma forma, pode-se observar que na área correspondente ao centro principal (Z5), ou centro histórico da cidade, foi fixado o coeficiente de aproveitamento do lote igual a oito, sem o correspondente limite de altura. Ou seja, poder-se-ia construir o tanto quanto a área do terreno multiplicada pelo coeficiente de aproveitamento o permitisse.

Apesar da generosidade das disposições relacionadas à verticalização prevista nos dois instrumentos urbanísticos analisados, o mercado imobiliário não respondeu na razão direta do aumento da possibilidade de construção de prédios. Nos 21 anos de vigência da Lei

nº 1.410/75, somente quatro prédios<sup>90</sup> se aproximaram do Coeficiente de Aproveitamento do Lote igual a oito, previsto para zona central (Z5). Ainda assim, nenhum deles ultrapassou a altura de 22 pisos. A Lei nº 1.410/75 foi o regulamento urbanístico mais longo, desde a elaboração do primeiro Plano Diretor, o PBU/65, pois, a Lei vigorou até o ano de 1996. Ao longo desse período foi submetida a inúmeras emendas, que lhe garantiram o apelido de “colcha de retalhos”. Ela foi substituída pela Lei Complementar nº 027/96, segundo as diretrizes do Plano de Estruturação Urbana de 1987, o PEU/87, debatidas inicialmente na Comissão de Urbanismo e, após a criação do IPPUJ - Instituto de Planejamento Urbano de Joinville, em 1991, no Conselho Municipal de Habitação e Urbanismo.

### 3.5.3 O PEU/87: A cristalização da dinâmica autônoma da predominância

O sistema de planejamento urbano de Joinville experimentou um largo período de vácuo produtivo desde 1972, até que em 1987 foi apresentado à Comissão de Urbanismo, o Plano de Estruturação Urbana, ou PEU/87, como ficou conhecido. De partida o Plano colocava em xeque o modelo de desenvolvimento urbano adotado pela cidade pautado no sistema produtivo industrial, onde o componente trabalho predominava sobre o capital. A maior indústria local chegou a ter 10 mil trabalhadores contratados, a grande parte deles com remuneração próxima ao salário mínimo. Portanto projetar o desenvolvimento com uma base econômica dessa natureza, certamente levaria a municipalidade a enfrentar grandes dificuldades para atender as demandas de ordem coletiva, como educação, saúde e pavimentação, p.exe.

Para o encaminhamento do problema posto em cena, a equipe do plano sugeria a mudança do modelo de desenvolvimento econômico a partir da atração de empresas, onde o componente tecnológico pudesse contar com trabalhadores com maiores níveis de capacitação técnica e, portanto, com maiores rendas. Os primeiros passos dessa ruptura com antigo modelo já havia sido dado, por volta de meados dos anos 1970, com o início das operações da EMBRACO - Empresa Brasileira de

---

<sup>90</sup>Os edifícios Rosenhaus e Das Missões, ambos situados na Rua Marinho Lobo; o edifício Hannover, na Rua Abdon Batista; e o edifício Deville, na Rua Dona Francisca.



Compressores, uma *joint venture* que tinha na sua liderança a fabricante de refrigeradores Consul S/A.

Um segundo aspecto enfatizado pelo PEU/87, foi a incorporação da noção de gestão do território do município como todo, abrangendo tanto a área urbana quanto rural. Tal visão se pautava nos avanços da discussão da questão ambiental no Brasil, que passava a exigir uma ação mais ativa das administrações municipais, relativamente à gestão do seu território. Além disso, a temática ambiental também se inseria no chamado “peculiar interesse” do município, já previsto no texto constitucional nacional. Dessa forma, o Município se sentia à vontade para editar conjunto normativo concorrente com as ações dos governos estadual e federal. Ao adotar essa postura, o plano inovou ao propor o macrozoneamento do território municipal, da mesma forma que os condicionantes físicos passaram a compor o instrumental normativo urbanístico (PREFEITURA MUNICIPAL DE JOINVILLE.SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E COORDENAÇÃO, 1987).

O PEU/87 reconhecia os elementos e processos que condicionaram ou modelaram aspectos estruturais da cidade de Joinville, em especial no que diz respeito à dinâmica de uso e ocupação do solo. Havia o reconhecimento de que o zoneamento de predominância de usos proposto inicialmente, em 1965, no Plano Básico de Urbanismo, deveria ser mantido, com o aperfeiçoamento dos mecanismos de segregação dos usos causadores de inconvenientes ambientais, à saúde e ao conforto dos vizinhos. O Plano Também reconhecia a necessidade de reforçar algumas das características que a própria dinâmica da cidade fez por auto-organizar.

O exemplo mais claro dessa situação foi o reforço às centralidades que se produziram sem a intervenção de ações do poder público. Assim, o centro tradicional teve a sua área expandida de forma concêntrica e, em um segundo nível, através de dois eixos, um deles organizado sobre as ruas Dr. João Colin e Blumenau, no sentido Norte; e o segundo, estruturado sobre a Avenida Getúlio Vargas, Rua São Paulo e Avenida Procópio Gomes, no sentido Sul(PREFEITURA MUNICIPAL DE JOINVILLE.SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E COORDENAÇÃO, 1987).

A análise da distribuição das atividades de comércio e serviços indicou que estas atividades se concentravam no e, ao redor do centro principal ou CBD (*Central Business District*). O mapeamento realizado não apontou a formação subcentros, mas sim de corredores lineares, organizados ao longo das vias de acesso aos bairros, que se irradiam a

partir do centro tradicional, ou constituem extensão das áreas de expansão Norte e Sul do centro. Muito embora a análise não apontasse a formação de centros secundários nos bairros, a observação empírica já mostrava que alguns pontos da cidade ofereciam as condições para o desenvolvimento dos chamados subcentros de negócios. Dessa constatação surgiu a proposta dos chamados Corredores de Comércio e Serviços, aos quais, da mesma forma que o centro tradicional e sua área expandida, se propôs a aplicação de índices urbanísticos que favorecem a ocupação em maior densidade e altura.

O que se notou a partir desse levantamento, é que fora dos eixos de acesso aos bairros, surgiam naturalmente pela força do próprio mercado, espaços residenciais quase que exclusivos e com predominância de residências unifamiliares, formando uma espécie de "deserto econômico", com pouquíssimas unidades comerciais e de prestação de serviços de caráter cotidiano.

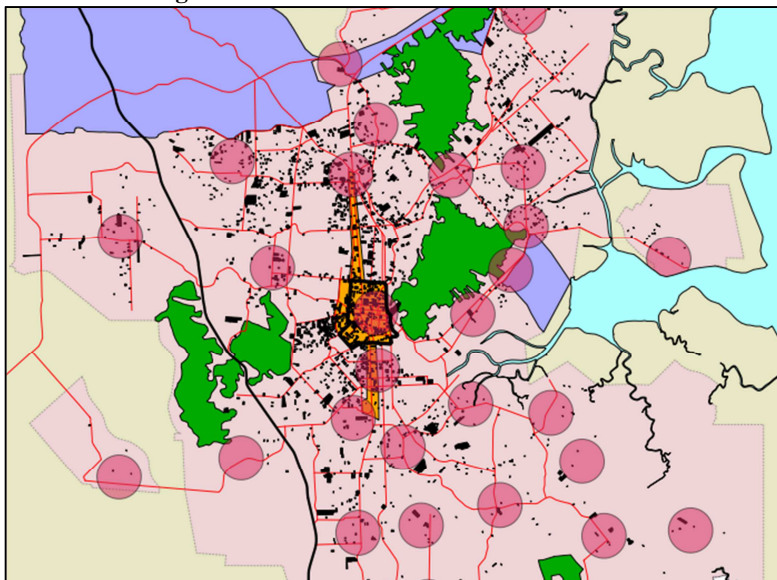
Além dessas características de uso e ocupação do solo, o diagnóstico do PEU/87 também registrou que a imensa permissividade para a construção em altura (arranha-céus) e o adensamento da malha urbana, previstos nos instrumentos urbanísticos anteriormente elaborados e em vigor, não havia se materializado. Ficou patente na análise do Plano, que os edifícios que foram construídos ficaram muito aquém do potencial efetivamente admitido, como se verá detalhadamente no capítulo 4.

De outra parte, a extensão territorial do perímetro urbano, também foi considerada superdimensionada para as demandas urbanas locais, pois, com pouco mais de 240 mil habitantes, à época da elaboração do PEU/87, a área urbana poderia abrigar uma população de até 8 milhões de pessoas, se aplicados os índices urbanísticos em vigor. Tal constatação levou a equipe do plano a incorporar nas suas análises o conceito de cidade compacta. Dessa nova postura resultou a proposição da redução do perímetro em todos os pontos que conflitavam com aspectos ambientais, como o manguezal e as várzeas do rio Pirai, ou ainda, avançava de maneira desmedida sobre áreas rurais tradicionais, como a Rodovia Dona Francisca, em Pirabeiraba.

Em fins dos anos 1980 a estrutura urbana básica ainda apresentava uma forte influência da orientação na direção norte sul, apoiada no eixo formado pelo binário Dr. João Colin/Blumenau, e nas avenidas Juscelino Kubitschek e Getúlio Vargas - figura 30. Este eixo atravessa o *core* urbano seccionando-o. Tal condição estimulou, por muito tempo o desenvolvimento diferenciado entre a parte Leste (mais intenso, pois é formado pelo Centro Histórico) e a parte Oeste que

passou por um período de estagnação e até certa desvalorização. Essa porção Oeste voltou a ser atrativa (ano 2000 em diante) para o setor imobiliário de construções verticais voltadas para o público de alta e média renda padrão, em razão de sua grande proximidade com o centro tradicional, de tal sorte que alguns dos lançamentos imobiliários mais inovadores e mais caros se localizam nesta área.

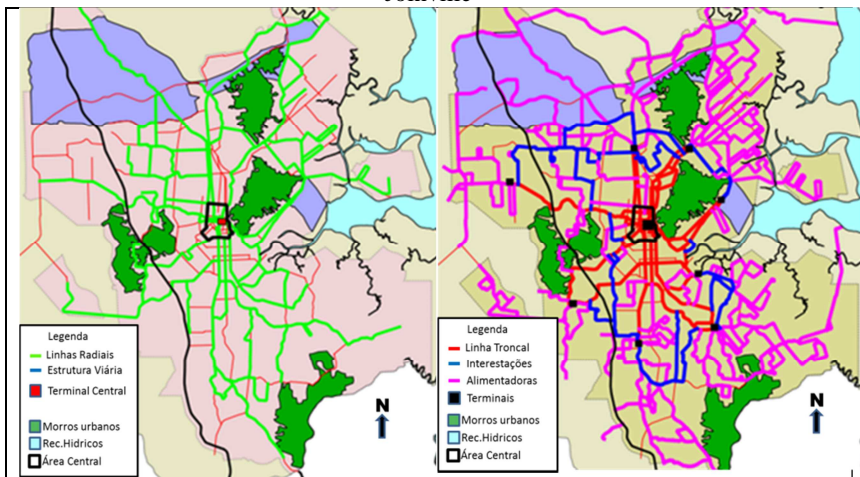
**Figura 28:** Estrutura urbana de Joinville - 1996



Fonte: IPPUJ. Edição Jorge Campos. Organização Própria

O impacto do crescimento da frota automobilística também foi sentido no funcionamento cotidiano da cidade de Joinville. As áreas centrais e os principais acessos aos bairros passaram a apresentar momentos de congestionamento ou de retenção anormal de veículos. A saturação do sistema viário do antigo “distrito central de negócios” provocou a sua expansão nas direções norte e sul, assim como o surgimento de novas centralidades distribuídas nos diversos bairros da cidade, em lugares de maior acessibilidade.

**Figura 29:** Evolução do sistema integrado de transporte coletivo urbano de Joinville



Fonte: Elaboração própria (2016)

Quanto à importância funcional do centro tradicional deve-se salientar que até quase o final dos anos 1980, ele mantinha estreita relação com a organização e operação do sistema de transporte coletivo – Figura 29. Esse sistema estruturado sob a forma radial concêntrica obrigava todos os passageiros a passarem pelo terminal central para fazer o transbordo para quaisquer outras linhas. Ao mesmo tempo a tarifa não era integrada, de modo que os passageiros eram obrigados a pagar uma nova passagem para seguirem adiante no seu trajeto de atravessar a cidade, por exemplo. Assim, a obrigatoriedade do desembarque e o reembarque com o pagamento de nova tarifa, convidava o usuário do sistema a aproveitar a passagem pelo centro para fazer algumas “coisinhas”, e depois seguir adiante. Dessa forma, o pequeno comércio varejista popular instalado ao redor do terminal central, se beneficiava do reforço do papel funcional que o centro da cidade recebia do sistema de transporte público.

Contudo, a expectativa de que o sistema, apoiado em um conjunto de estações de integração pudesse acionar mecanismos de desenvolvimento de centralidades no entorno das mesmas não teve pleno sucesso. Ao contrário, as centralidades mais dinâmicas se desenvolveram nas imediações das estações da Vila Nova e do Iriirú, cujas localidades já apresentavam uma centralidade incipiente antes mesmo das estações. Nestas localidades é possível observar a presença

de filiais de lojas de departamento da área central, bem como de instituições financeiras dos bancos comerciais, além de um comércio variado de localização característica de centralidades de um nível mais elevado, do que o de consumo cotidiano.

A justificativa mais provável para esta situação pode estar relacionada com o sistema tarifário que, apesar de permitir o pagamento de uma única passagem para o trajeto completo desde que haja transbordo nas estações de integração, não permite a saída do sistema, ainda que por um curto período de tempo. Tal situação autoriza a sugerir que, caso essa alternativa estivesse à disposição do usuário do transporte coletivo, poderia haver uma melhor integração entre as políticas de uso do solo e de transporte público.

No entanto esse movimento positivo, em termos de estruturação urbana, enfrentou um período de forte concorrência com os *Shopping Centers* que se instalaram no centro da cidade a partir de 1995. O comércio de rua da área central foi o que mais sentiu o impacto do novo padrão de consumo, especialmente com o deslocamento de algumas lojas tradicionais que migraram para o espaço abrigado e climatizado dos *shoppings*. Essa migração abriu espaço para que o centro da cidade fosse definitivamente popularizado, em razão do afastamento dos consumidores de mais alta renda que preferiam consumir entre os seus iguais no conforto do *shopping*. Esse movimento encontra paralelo com a explicação de Villaça (2001) para o abandono das áreas centrais por parte da elite – industrial e comercial, no caso de Joinville –, que leva a uma nova dinâmica e até mesmo a uma deterioração em razão da falta de investimentos na conservação dos prédios.

A metade da década de 1990 foi marcada por uma febre de projetos de *shoppings centers* na cidade, ao ponto de que havia sete iniciativas em curso, das quais somente três foram viabilizadas e dessas, somente uma alcançou sucesso. Uma delas encerrou suas atividades e a outra ainda não conseguiu se afirmar plenamente como um *shopping center*. A época da febre dos *shoppings* passou uma estranha impressão especialmente para quem lidava com o planejamento da cidade, de tinha havido que uma alteração estrutural muito significativa e abrupta no padrão de distribuição da renda. As poucas informações das pesquisas divulgadas pelos interessados nos empreendimentos levavam à essa falsa impressão, o que colocava a equipe de planejamento da prefeitura em uma postura de reticência com relação ao movimento.

A realidade dos fatos demonstrou que, de fato, houve alguma mudança, mas não na dimensão anunciada. Isso tanto que é verdade, que atualmente operam na cidade somente dois *shoppings centers*, um deles

na área central, que já mostra sinais de popularização, e o outro, mais novo, localizado na zona Norte, próximo ao complexo universitário, que se esforça para se manter em um nível de consumo diferenciado e mais sofisticado. Aqui novamente aparece o paralelismo com Villaça (2001), no que diz respeito ao afastamento do público de mais alta renda dos espaços de consumo populares ou popularizados, pois, um novo núcleo de comércio sofisticado começa<sup>91</sup> a se desenhar na interface entre os bairros Atiradores e América, estruturado a partir das ruas Otto Boehm e Aquidaban.

Dessas constatações resultou a proposta de revisar a distribuição do potencial construtivo que até então se espalhava de maneira quase que equânime pelas diversas zonas de uso da cidade, com gabarito máximo de 12 pavimentos, conforme disposto na Lei nº 1.410/75 e suas inúmeras alterações. A exceção para a aplicação desse gabarito continuava a ser aplicada nas zonas Z1 - Residencial Unifamiliar, Z8 - Zonas Especiais (Rodoviária, Museu Nacional de Imigração e Zona Especial de Lazer, Cultura e Administração) e Z9 - Zonas Verdes, com gabaritos variando de 2 a 8 pavimentos, ou ainda não edificáveis (Z9).

Há que se registrar que o PEU/87 reconhecia que as medidas de incentivo para o adensamento e verticalização da cidade propostas no passado recente, não haviam surtido efeito. A cidade continuava a crescer segundo um modelo extensivo, assim como o sistema viário estrutural planejado desde 1965 e, revisado uma década depois, praticamente não havia se materializado, salvo pequenas intervenções nas margens do rio Cachoeira, ainda assim, subdimensionadas, em relação à proposta original. A combinação de cidade extensiva com falta de investimentos na circulação e mobilidade urbana resultou na sobrecarga dos principais corredores de acesso e das vias de ligação intra e entre bairros.

Para contornar os problemas que se avolumavam, os técnicos propuseram a redução do potencial construtivo para grande parcela da cidade, levando a concentração das edificações em altura para o centro da cidade e para o que se chamou de Corredores de Comércio e Serviços. Esses corredores já davam sinais de desenvolvimento e consolidação ao longo das vias de acesso para os bairros que se irradiam a partir do centro principal e se estruturam sobre sistemas binários de vias.

---

<sup>91</sup>Justifica-se o uso da expressão “começa”, pois se trata de uma expectativa, de um sentimento compartilhado pelo autor com vários técnicos do IPPUJ, mas que não foi testado empiricamente.

No mesmo sentido, foi diminuído o potencial construtivo da área central, com o coeficiente de aproveitamento do lote - CAL, sendo reduzido de 8 para 6 vezes a área do lote. Como medida adicional para melhorar o desenho urbano e estimular o uso do transporte coletivo, foi proposta a restrição da oferta de garagens nos prédios. O efeito imediato dessa medida foi o fim da possibilidade de se produzirem grandes extensões de "paredes mortas", produzidas pelos pavimentos destinados a vagas de automóveis no embasamento dos edifícios.

Essa proposição tinha como justificativa o iminente congestionamento da área central e a reformulação do sistema de transporte coletivo, que deixava de operar segundo uma estrutura radial-concêntrica, passando a um sistema integrado. O novo sistema ainda em operação passou a combinar uma estrutura circular-concêntrica, com linhas radiais, interligando as estações de integração.

A adoção do sistema de binários de vias de acesso aos bairros tinha como fonte de inspiração o sistema de eixos estruturais da cidade de Curitiba-PR e, em certa medida, surgiam como alternativa para a baixa capacidade de investimento da municipalidade no que diz respeito à implantação do sistema viário estrutural planejado desde 1965 (PBU/65) e alterado pelo PLADSTU/72 (MUNICÍPIO DE JOINVILLE, 1973 e MUNICÍPIO DE JOINVILLE, 1975).

Das propostas e recomendações do PEU/87, resultou a Lei Complementar nº 027/1996 (MUNICÍPIO DE JOINVILLE, 1996) que estabelecia as disposições para o uso, ocupação e parcelamento do solo urbano, discutida ao longo de quase dez anos na Câmara de Vereadores. Antes do envio à Câmara de vereadores o texto do projeto-de-lei foi amplamente discutido com a sociedade no ambiente do Conselho Municipal de Habitação e Urbanismo. O formato do Conselho já antecipava em mais de dez anos o modelo sugerido pelo Ministério das Cidades, para as discussões dos planos diretores participativos.

Da mesa forma que ocorreu com a Lei nº 1.410/75, a Lei Complementar nº 027/96 foi pontualmente alterada ao longo do tempo para acomodar situações que a nova dinâmica urbana - crescimento das atividades terciárias. A quantidade de modificações introduzidas na nova Lei alterou de tal forma o texto original, que a sua aplicação se tornou por demais complicada. Assim foi que se fez necessário proceder a consolidação do texto. O texto consolidado foi aprovado sob a forma da Lei Complementar nº 312/2010 (MUNICÍPIO DE JOINVILLE, 2010). Assim, as disposições de ocupação do solo relacionadas à verticalização fixadas pela Lei Complementar nº 312/2010, em vigor até o presente, ainda mantém as linhas gerais das proposições

concebidas no PEU/87 e estão representadas no quadro 14. Note-se que os índices urbanísticos propostos rejeitam a possibilidade de se construírem edifícios muito mais altos do que 18 pavimentos, muito embora os incorporadores adotem soluções criativas - pé direito duplo, mezaninos, lajes técnicas e coberturas -, que acabam por burlar o limite estabelecido em dois ou mais pavimentos, uma vez que não havia limite definido em metros para a altura dos prédios.

**Quadro 14** - Demonstrativo do potencial construtivo para edifícios previsto na Lei Complementar nº 312/2010

<b>Zona</b>	<b>CAL</b>	<b>Gabarito</b>
ZR 1		
ZR3	--	4
ZR4A e B	--	6
ZR4C	--	8
ZR5	--	8
ZR6	5	12
ZCT e ZCE	6	18
ZCD1	4	12
ZCD2	--	8
ZCD3A (*)	--	8
ZCD3B (*)	--	6
ZCD4 (*)	--	6
ZCD5 (*)	--	4
ZCD6 (*)	--	4

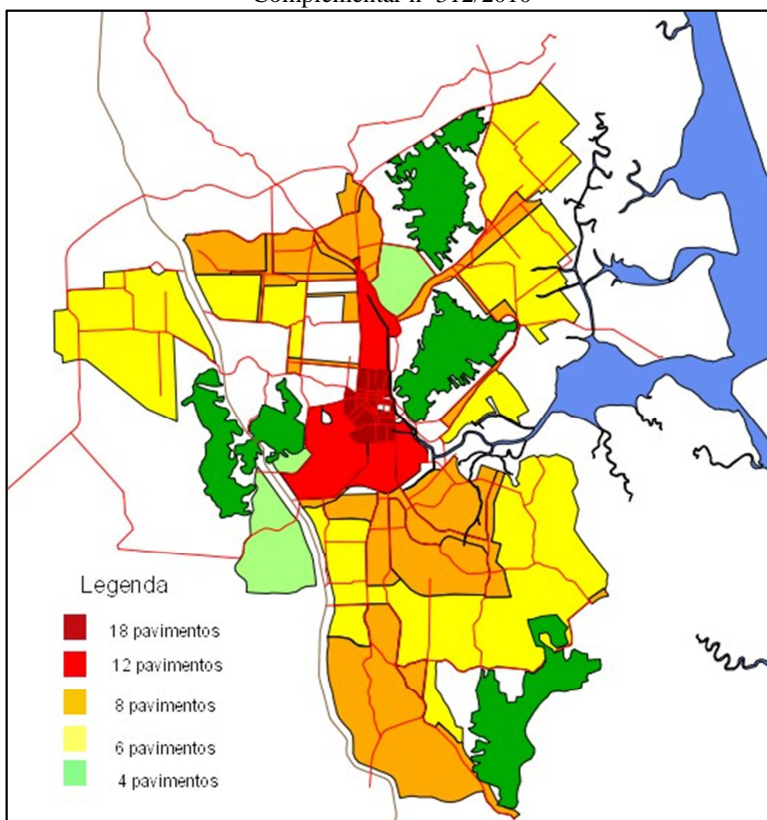
(\*) Correspondente aos lotes lindeiros às vias do sistema viário básico.

Fonte: MUNICÍPIO DE JOINVILLE, 2010. Elaboração própria (2016).

Os espaços destinados à verticalização mais intensa - figura 30 - correspondem ao centro comercial tradicional e sua área de expansão já consolidada onde se aplicam Coeficientes de Aproveitamento do Lote igual a 6, limitado ao gabarito de 18 pavimentos. Aliás, a limitação de gabarito, ainda que se aplique o CAL, passou a ser reivindicada por diversos setores da sociedade local, nas discussões da Lei de Ordenamento Territorial, em complemento ao Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável, aprovado em 2008. À exceção de uma pequena parcela do setor da incorporação imobiliária e da construção civil, muitos setores da sociedade não vêm com bons olhos a liberação indefinida da altura das edificações.



**Figura 30:** Distribuição do limite construtivo para prédios, segundo a Lei Complementar nº 312/2010



Fonte: Adaptado de Município de Joinville (2010). Elaboração própria (2015).

As zonas residenciais situadas no entorno do centro tradicional e sua expansão, mantiveram boa parte do potencial construtivo já previsto na legislação anterior, com gabaritos variando de 4 a 12 pavimentos - quadro 14 -, da mesma forma que os sistemas binários de vias de acesso aos bairros e aos eixos principais, integrantes do sistema viário básico estrutural da cidade, que formam as Zonas de Comércio Diversificado - ZCDs. Nessas últimas zonas à exceção das zonas que correspondem à expansão norte e sul (ZCD1) do centro comercial tradicional, onde foram fixados o CAL igual a 4 vezes a área do lote e o gabarito máximo de 12 pavimentos, nas demais deve-se observar somente o gabarito máximo que varia de 4 a 8 pavimentos - quadro 14.

Da sinopse apresentada acerca da evolução das disposições relativas à verticalização, pode-se notar que muito embora tenha havido restrições em relação à disponibilidade de espaços para a construção de prédios com mais de dois pavimentos, a indústria da construção civil não sofreu fortes abalos. Isso porque não foram introduzidas mudanças muito severas nas áreas de maior interesse de atuação do mercado da construção civil, a área central e o seu entorno imediato, que apresenta maiores níveis de solvência. Na verdade, como se observa, as disposições urbanísticas se ajustaram à demanda do sistema econômico local em termos de busca pela melhor localização, conforme destacam Singer (1979) e Villaça (2001). Tal conclusão deriva de discussão levada a efeito com técnicos do Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano para o Desenvolvimento Sustentável de Joinville- IPPUJ.

No entanto, não foi possível apurar com a acuracidade necessária o impacto que tais medidas trouxeram ao mercado de terras, e conseqüentemente ao mercado de apartamentos, p. ex., uma vez que até antes da edição da Lei Complementar nº 027/96, o mercado imobiliário contava com uma margem maior de barganha para negociar os terrenos com possibilidade de verticalização até 12 pavimentos em praticamente toda a extensão do perímetro urbano, indistintamente.

Segundo Constante (2013-entrevista), Diretor Presidente do IPPUJ, o que se tem observado desde a edição da Lei nº 312/2010, é que as pressões para a mudança dos índices urbanísticos relativos à verticalização têm partido de ações isoladas de proprietários urbanos, geralmente quando envolvidos em situações de partilha de herança, ou de alguns poucos agentes imobiliários que procuram atender a uma ou outra demanda isolada do mercado da construção civil. A ação mais intensa por parte dos agentes imobiliários coincidiu com a entrada no mercado local de incorporadoras de fora de Joinville - São Paulo, Londrina. Por fazerem parte do circuito financeiro nacional e internacional, essas empresas desejam maximizar o resultado de suas operações na cidade, seguindo a política de expansão de sua atuação, como discutido no capítulo 4. Com relação a atuação das construtoras e incorporadoras, Constante (2013-entrevista) destacou a pressão exercida pela Construtora Camilotti, associada a Helbor, um grande grupo imobiliário que atua em nível nacional, no sentido de se flexibilizar a legislação urbanística para a construção de edifícios do "padrão FG" (Balneário Camboriú)<sup>92</sup> com mais de 30 pavimentos.

---

<sup>92</sup>Relativo à empresa FG Empreendimentos, que atua na construção e incorporação de grandes edifícios na cidade de Balneário Camboriú.

Cabe destacar, como já citado, que essa manifestação não é compartilhada pela grande maioria das construtoras e incorporadoras que historicamente têm operado no mercado local. Essas construtoras acabaram por estabelecer certa “zona de conforto” adequada à sua capacidade de realização e, na sua visão, mais adequadas às características do mercado habitacional local. Assim a paisagem urbana vertical de Joinville é marcada pela presença predominante do edifício com até dez pavimentos e isolado no lote como demonstrado no capítulo 4.

Ainda com relação ao mercado de terras à disposição do mercado imobiliário para novos empreendimentos Constante (2013-entrevista) salientou que levantamento efetuado durante as discussões da lei de Ordenamento territorial, em regulamento ao Plano Diretor, revelou a existência de um grande volume de terrenos baldios edificáveis, inclusive com possibilidade de verticalização, sem se levar em conta as possibilidades relacionadas com a renovação urbana de áreas já consolidadas. Muitas residências, algumas delas com menos de trinta anos de ocupação, estão sendo substituídas por edifícios de apartamentos.

Esse levantamento realizado pelo IPPUJ talvez possa constituir um forte argumento em favor da tese de que a restrição do potencial construtivo das “beiradas” da cidade exerceram pouca ou quase nenhuma influência sobre os preços praticados no mercado local de terras. Daí porque se reforça a tese da necessidade de se desenvolver um estudo específico sobre a ação dos grandes capitais externos em expansão pelo território nacional, no sentido de compreender os efeitos de sua participação no mercado local relativamente à elevação dos preços da terra e dos valores de venda dos imóveis construídos.

#### 3.5.4 O Século XXI: O plano diretor participativo, e o futuro da verticalização em Joinville

A dinâmica atual do planejamento urbano, notadamente da prática adotada em Joinville, recebeu um grande reforço a partir da promulgação da Constituição Federal de 1988 - CF/88. Ela inovou o tratamento constitucional da matéria relacionada ao ordenamento urbano brasileiro. Pela primeira vez um texto legal dessa dimensão tratou de explicitar, um conjunto mínimo de diretrizes que se tornariam a base de uma política nacional de desenvolvimento urbano.

Do texto constitucional dois aspectos chamam a atenção na redação do artigo 182 e dos parágrafos que lhe seguem. O primeiro deles, é a escala humana a ser atribuída à política urbana na medida em que ela define como objetivo “... ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes”, de modo que desenvolvimento preconizado se dará segundo as diretrizes do Plano Diretor, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes. O segundo aspecto, reside no fato de que ela dá a regra mestra para o uso da propriedade urbana que se fundamenta no cumprimento de sua função social e também segundo as “... exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no Plano Diretor” (BRASIL. CASA CIVIL, 1988).

O Estatuto da Cidade - Lei nº 10.257/2001 (BRASIL.CASACIVIL, 2001) - deu sequência aos avanços inaugurados na CF/88, ao estabelecer as condições para redefinição da noção de democracia no processo de planejamento e gestão das cidades, tema abordado com grande perspicácia por Souza (2002).

O Estatuto incorporou ao “desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana”, a noção de gestão democrática através de ações participativas individuais e coletivas e o mecanismo da audiência pública na discussão e acompanhamento de “planos, programas e projetos de desenvolvimento”, bem como, de “empreendimentos ou atividades com efeitos potencialmente negativos” que possam ameaçar a qualidade ambiental e o bem-estar da população. Neste último caso, avaliado através dos estudos de impacto de ambiental (EIA) e de vizinhança (EIV).

Contudo, os documentos citados não inovam ao trazer à baila a questão da participação comunitária, social ou popular. O tema é recorrente na literatura urbanística, podendo ser encontrada nas obras de Lefebvre (1991a), Gondim (1991) e Souza(2002, 2006), por exemplo. No Brasil, o tema ocupou a pauta dos debates a partir do final da década de 1970, na esteira do processo de ‘abertura’ do sistema político (GONDIM, 1991, p.81).

A temática da participação retornou à pauta de discussão da gestão das cidades a partir de 2003, com a criação do Ministério das Cidades, quando uma “nova cultura do planejamento” começou a se desenhar no país. O planejamento participativo passou a se configurar como linha mestra de ação do Ministério, ainda que se verifique dificuldades na assimilação dessa nova “cultura” (SANTOS JÚNIOR e MONTANDON, 2011, p.15; BRASIL. MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2005).

Em Joinville, a participação social é um tema que integra o processo de gestão desde o período colonial, como já assinalado anteriormente, ainda que com algumas interrupções. A propósito de contribuir para a discussão da participação popular no processo de elaboração dos planos diretores municipais segundo as diretrizes do Estatuto da Cidade<sup>93</sup>, Santana (2015a) faz um breve relato da experiência local em termos da participação da sociedade local em ações relacionadas com a gestão da cidade. O texto apresenta as diversas tentativas do Município na busca do que Cohen (1999, p.73)*apud* Lüchmann (2006, p. 22), chamam de “acordo argumentativo”, para a solução dos conflitos entre os diversos interesses presentes no processo de produção e apropriação do território.

O processo de participação comunitária na gestão local teve início com a constituição da ‘União dos Proprietários’ (*Vertreterschaft*), no período colonial. Após o fim da União com a emancipação do Município, em 1869, por um longo tempo a manifestação social se deu somente através dos canais da representação política na Câmara de Vereadores. O “interesse” de ouvir a sociedade através de outros canais - grupos de interesse - ressurgiu, em meados de 1960, com a elaboração do primeiro Plano Diretor, o Plano Básico de Urbanismo. A partir daí sempre houve alguma forma de se contar com a presença dos grupos de interesse no processo de planejamento urbano, seja através da Comissão de Urbanismo, do Conselho de Habitação e Urbanismo, ou ainda, através do Conselho da Cidade, neste último caso, já sob os auspícios do Estatuto da Cidade. (FICKER, 1965; SANTANA, 1998 e 2015a),

Sobre o último ciclo de participação da sociedade, iniciado em 2005, Santana (2015a) salienta que ouvidos os vários participantes do processo, houve manifestação unânime de que as atividades participativas, ainda que com problemas, significaram um avanço em termos da construção de um espaço dialógico, no qual o “acordo argumentativo” seja assumido e respeitado por todos os atores, condição que, de acordo com Carvalho (2012-entrevista), minimiza a existência de vitoriosos no processo. Contudo, reconhece que a dificuldade para a construção desse acordo reside nos filtros utilizados para encaminhar proposições que refletem questões pontuais ou particulares.

Elaborado segundo um processo que contou com a participação da sociedade, o Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável de Joinville<sup>94</sup>, após aprovado na Câmara de Vereadores, foi sancionado pelo

---

<sup>93</sup>Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001.

<sup>94</sup>Lei Complementar nº 261, de 28 de fevereiro de 2008 (MUNICÍPIO DE JOINVILLE, 2008).

Prefeito em fevereiro de 2008. O Plano definiu as bases para a implantação de uma “política urbana e rural”, segundo oito diretrizes, incorporadas aos instrumentos desenhados para a sua viabilização, como segue:

1. Instrumentos de controle urbanístico, relativos à:
  - a. Estruturação territorial (macrozoneamento e perímetro urbano);
  - b. Ordenamento territorial (parcelamento, sistema viário e uso e ocupação do solo);
  - c. Qualificação do ambiente construído (código de obras; código de posturas, usos especiais, mensagens visuais e patrimônio histórico e cultural);e
  - d. Qualificação do ambiente natural (código do meio ambiente);
2. Instrumentos de gestão do planejamento, relativos à:
  - a. Democratização da gestão do planejamento (Conselho da Cidade; Conselho Municipal de Desenvolvimento Sustentável; estudo prévio de impacto de vizinhança);
  - b. Indução do desenvolvimento sustentável (IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano progressivo, Desapropriação com títulos do tesouro, edificação compulsória);
  - c. Promoção do desenvolvimento sustentável; e
  - d. Regularização fundiária; e
3. Instrumentos complementares, relativos aos planos diretores de:
  - a. Integração regional;
  - b. De especificidades (mineração, recursos hídricos);
  - c. Setoriais (mobilidade e acessibilidade; urbanísticos; saneamento ambiental; infraestrutura e equipamentos públicos urbano e rural; habitação; áreas costeiras; segurança pública e defesa civil).

Como se pode perceber, o Plano não teve por objetivo a regulação do desenvolvimento sustentável do município de Joinville *per se*. A ação regulatória direta foi transferida para os instrumentos que deveriam cumprir um calendário de realizações. Ocorre que, passados oito anos da aprovação do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável, os instrumentos ainda não foram totalmente regulamentados ou revisados (Ver Anexo D), causando um sentimento de frustração em parte dos participantes do processo. Grande parcela dos

participantes entendia que a Lei de Uso e Ocupação do Solo constituiria a materialidade do Plano Diretor.

Dentre os instrumentos previstos no Plano Diretor, o ordenamento territorial é o que tem especial interesse para a temática tratada nesta tese. O interesse está relacionado ao fato de que é ali que estarão sendo regulados aspectos como O que pode?, onde pode? e, quanto pode? ser construído. O tema é polêmico por conta dos interesses particulares e corporativos que se manifestam na cidade.

Assim é que as divergências, debates e embates que se verificaram no processo de discussão do Plano Diretor, voltaram a se manifestar no âmbito do Conselho da Cidade, na discussão do projeto da LOT - Lei de Ordenamento Territorial<sup>95</sup> e mais recentemente, na Câmara de Vereadores, onde o debate assume outra dimensão institucional e política. Isso porque no âmbito do Poder Legislativo o acordo argumentativo, como debatido por Lüchmann (2006) se dá em bases muito diferentes daquelas praticadas no âmbito dos Conselhos, onde o ideário e a voz da sociedade, ainda que de forma parcial, se manifesta e reverbera de maneira diferente.

O grande desafio do Conselho da Cidade, criado em 2009, teve início em fevereiro de 2011, com o recebimento do projeto de lei da Lei de Ordenamento Territorial - LOT, cuja minuta havia sido elaborada pelo IPPUJ. Como já salientado, os confrontos e cisões abertas na discussão do Plano Diretor seguiram se manifestando durante a discussão do texto da LOT. A começar pela velocidade expressa com que o texto foi discutido. Recebido em fevereiro pelo Conselho, em novembro do mesmo ano já estava à disposição da Câmara de Vereadores. Descontentes com as atitudes do Executivo Municipal, diversos setores da sociedade se manifestaram de maneira firme contra a pressa em tramitar o texto junto ao legislativo, posto que reclamavam da necessidade de que o IPPUJ apresentasse os estudos técnicos que embasavam os índices urbanísticos propostos.

A celeridade propugnada pelo Executivo Municipal em relação à discussão e aprovação da LOT contaminou a Câmara de Vereadores, o que a levou a declarar uma espécie de moratória na aprovação de mudanças pontuais nas disposições de uso e ocupação do solo. Isso porque até setembro de 2013, mesmo durante a discussão da LOT, o Legislativo municipal vinha promovendo alterações quase que mensais

---

<sup>95</sup>Recentemente sancionada pelo Executivo Municipal, em janeiro de 2017 - Lei Complementar n° 470/2017. Corresponde às disposições de uso e ocupação do solo, ou de zoneamento, como é comumente conhecida.

nos regulamentos urbanísticos em vigor, a Lei nº 312/2010. A moratória contou com o estrito apoio do Ministério Público de Santa Catarina - MP/SC, que passou a acompanhar de perto as ações do Conselho, a ponto de se ver obrigado a intervir preventivamente no sentido de garantir alguns direitos difusos que estariam sendo violados no processo.

Entretanto, o prolongamento da discussão da LOT para além das expectativas iniciais, elevou o nível de ansiedade dos vereadores. A ansiedade alcançou tal nível, que mesmo durante a moratória, em setembro de 2013, os edis resolveram promover algumas ações relacionadas ao uso e ocupação do solo, tais como:

1. A realização de audiência pública para discutir a instalação de um complexo industrial na zona Sul da cidade, de grande interesse da AJORPEME - Associação de Joinville das Pequenas, Micro e Médias Empresas;
2. A manifestação do presidente da casa de que, em novembro de 2013, já tinha iniciado processo de coleta de sugestões para a LOT, prevendo sua breve entrada na pauta dos trabalhos da casa.
3. A convocação em junho de 2014, de audiência pública para discutir a ampliação do perímetro urbano na região do baixo curso do rio Cubatão.
4. A proposição, em setembro de 2014, uma “pré-LOT”, para ajustar situações ao longo da Rodovia do Arroz, com o alargamento da faixa de proteção rodoviária (de 150 para 200 metros para cada lado), e permitir a implantação de empresas de logística, hotelaria e afins.

No entanto, todas as expectativas de urgência foram frustradas. Isso porque as atividades do Conselho da Cidade foram marcadas pelas ações de diferentes grupos de interesse. De um lado havia o grupo daqueles que desejavam uma segurança jurídica para a realização dos seus investimentos, que seria dada pelo novo marco urbanístico. De outro lado se posicionava o grupo daqueles que não desejavam que se mudasse coisa alguma no *status quo*, pois algumas das proposições avançavam no sentido de modificar arranjos espaciais - verticalização - ou disposições de uso que feriam seus interesses particulares, ou de grupo.

O debate sobre a cidade densa ou extensiva, com muitas das características do que se discorreu no capítulo 2, retornou à pauta a partir da retomada dos trabalhos do Conselho da Cidade, em setembro



de 2013, a partir da discussão de temas polêmicos e inovadores para a cidade, tais como:

1. A verticalização da área central e de alguns bairros contíguos, como Bucarein, Atiradores e Anita Garibaldi, além do Bom Retiro;
2. A criação das faixas viárias, por conta da possibilidade de ampliação de usos e a verticalização nos bairros;
3. A criação das áreas rurais de transição (Paranaguamirim, UFSC e Estrada da Ilha);
4. O adensamento e a verticalização com limites bem definidos em Lei;
5. A implementação da taxa de permeabilidade (20%);
6. Regulamentação dos setores especiais de interesse social (lotes de 240m<sup>2</sup>);
7. A revisão da Cota 40, como limite em altitude para a proteção dos morros urbanos, sugerida para ser elevada para a cota 50;
8. O aumento de exigências urbanísticas e de infraestrutura para os novos loteamentos;
9. A regulamentação dos condomínios urbanísticos horizontais;
10. A aplicação do instrumento da Outorga Onerosa do Direito de Construir nos bairros Centro, Bucarein, Bom Retiro, Atiradores, e Anita Garibaldi, onde a altura dos prédios poderia alcançar os 90 metros (30 andares). A Associação de Moradores do Bairro Anita Garibaldi ainda reage de maneira muito forte à iniciativa;
11. A testada das casas geminadas, até então limitadas a cinco metros, se pretendia reduzi-la para três metros, para poder melhor aproveitar os lotes-padrão com testadas de doze metros e, até mesmo, poder “reduzir” o preço das moradias produzidas<sup>96</sup>;
12. A cota de adensamento; e
13. O aumento do perímetro urbano, travestido de áreas de expansão urbana, como muitos alegavam.

Pela temática colocada em discussão, pode-se perceber que o adensamento da cidade constitui um dos eixos da discussão do ordenamento territorial. Contudo, novamente recorrendo à Villaça (2001), a busca contínua de lugares com amenidades que possam ser

---

<sup>96</sup>Esse foi mesmo argumento utilizado no passado para justificar a redução do tamanho dos lotes populares: aumentar a produtividade dos loteamentos e assim, poder reduzir o preço da terra. Essa redução nunca ocorreu.

apropriados por aqueles de maior capacidade econômica, continua presente. Assim, da mesma forma que se vislumbra o surgimento de uma nova centralidade de “alta renda”, também já se observam sinais de enfraquecimento do caráter exclusivo da Z1 - Zona Residencial Unifamiliar exclusiva do bairro América. Já se observam sinais de acolhimento da possibilidade de se manter a volumetria do edificado, mas com a inserção de alguns usos finamente filtrados. A condução das discussões deixa clara a situação de que a Zona deverá ser ocupada por um público que vem ascendendo na escala social e deseja compartilhar a inércia do movimento que lhe deu um significado especial.

Trata-se de um movimento que se assemelha ao que Villaça (2001) registrou com relação aos centros metropolitanos, no sentido de que ao ver seu território de exclusividade e amenidade ser invadido, a classe hegemônica da cidade, busca escapar para terras que receberão seu significado social, nos condomínios fechados (Residencial Orleans, Condomínio dos Lagos, Joinville Country Club), ou nas urbanizações projetadas para a *waterfront* de Joinville, na foz do rio Cubatão e no bairro Paranaguamirim, que ali desfrutaram da amenidade da presença da Baía da Babitonga.

A expressão territorial do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável de Joinville está representada na figura 31 cujos índices urbanísticos são apresentados de forma sintética no quadro 16 (Coeficientes de Aproveitamento do Lote - CAL) e no quadro 17 (Gabarito Máximo), respectivamente. A figura revela que a estruturação da ocupação territorial segundo a orientação Norte-Sul, referenciada desde o PBU/65, ainda se manifesta de maneira explícita. A leitura da planta combinada com o texto da lei (IPPUJ, 2015b) revela que a estratégia de uso e ocupação do território apresenta três bases de organização espacial:

- a) As áreas urbanas de adensamento, formada por blocos concêntricos de uso do solo;
- b) As faixas viárias que se apresentam como estruturas dendríticas, muitas delas acompanhando o traçado do sistema viário estrutural já concebido em planos anteriores; e
- c) Os setores especiais, destinados a tratar de maneira pontual situações que requerem um tratamento urbanístico diferenciado.

As áreas urbanas de adensamento servem de pano de fundo para o ordenamento territorial. São formadas por blocos concêntricos de áreas de adensamento. Por sua vez, cada uma das áreas de adensamento apresenta diferentes estratégias de ocupação, expressas pela densidade,

em uma espécie de retorno do “plano de massa” inaugurado pelo PBU/65 e depois abandonado. A intensidade de ocupação do solo diminui a partir do centro da cidade em direção às bordas externas do tecido urbano (Área Urbana de Adensamento Prioritário - AUAP).

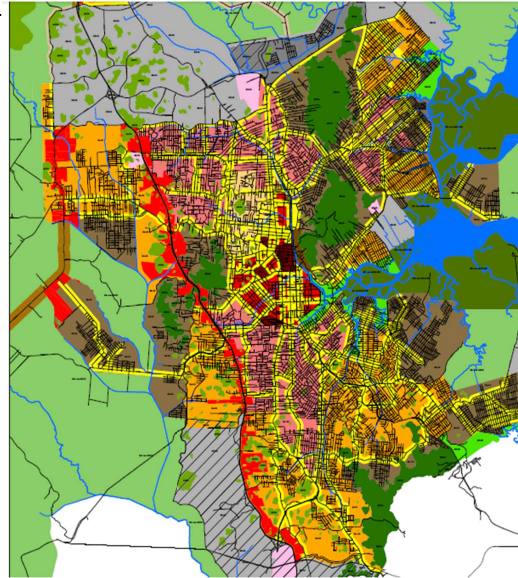
Por sua vez, esse núcleo central é subdividido em dois outros níveis de ocupação: o centro tradicional (SA01), que admite edificações com altura máxima de 45 metros; e o centro expandido (SA02), com gabarito máximo de 15 metros. Este primeiro nível de adensamento é circundado por três outras áreas de adensamento: a) Área Urbana de Adensamento Secundário (AUAS); b) Área urbana de Adensamento Controlado (AUAC); e c) Área Urbana de Adensamento Especial (AUAE)<sup>97</sup>, todas elas com gabarito máximo de 9 metros e coeficiente de aproveitamento do lote igual a um – Quadros 15 e 16.

A segunda base de ordenamento territorial corresponde a duas tipologias de faixas viárias: a faixa viária (FV), propriamente dita, e a faixa de proteção das rodovias (FR). A faixa viária corresponde a corredores de comércio e serviços que se organizam ao longo das vias estruturadoras da circulação urbana e do transporte coletivo e se estendem por 100 metros para cada lado da via que lhe dá origem. Estão incluídos nessa tipologia todos os lotes que lhe fazem frente ou a que a sua testada seja por ela atingida, não podendo ultrapassar a distância de 200 metros da via de referência. As faixas viárias foram concebidas no sentido de compor com as diretrizes do Plano de Mobilidade Urbana, de modo que lhes foram atribuídos índices urbanísticos que correspondem à produção de áreas com densidade igual ou superior à grande parte das áreas de uso lindeiras.

---

<sup>97</sup>Este Setor de Adensamento Especial (SA05) corresponde à antiga Zona de Uso Z1, com ocupação exclusivamente residencial unifamiliar, a chamada “área nobre” da cidade.

**Figura 31:** Reprodução parcial do Mapa de Uso e Ocupação do Solo do projeto de lei de ordenamento territorial



Fonte: IPPUJ, 2015b. Organização própria (2016)

**Quadro 15 - Coeficiente de aproveitamento do lote – Projeto da LOT**

	Setores (Zonas)	AUAP	AUAS	AUAC	AUAE
Coeficiente de Aproveitamento do Lote (CAL)	Setor de Adensamento Prioritário - SA-01	4,0	-	-	-
	Setor de Adensamento Prioritário - SA-02	2,0	-	-	-
	Setores Adensamento Secundário, Controlado, Especial SA-03 a 05	-	1,0	1,0	1,0
	Setor Especial de Interesse Cultural - SE-01	4	-	-	-
	Setor Especial de Interesse Público - SE-02	2	-	-	-
	Setor Especial Educacional - SE03	-	1,0	1,0	1,0
	Setor Especial de Conservação de Morros - SE-04	0,1	0,1	0,1	0,1
	Setor Especial de Conservação de Várzeas - SE-05	0,1	0,1	0,1	0,1
	Setor Especial Industrial - SE-06	-	-	1,0	-
	Setor Especial de Interesse Social - SE-07	-	-	-	-
	Faixa Viária	4,0	2,0	1,0	4,0
	Faixa Rodoviária		1,0	1,0	1,0

Fonte: IPUJ, 2015b. Organização própria (2016)

**Quadro 16** - Gabarito máximo admitido nas zonas de uso – Projeto da LOT

	Setores (Zonas)	AUAP	AUAS	AUAC	AUAE
Gabarito máximo (em metros)	Setor de Adensamento Prioritário - SA-01	45 m	-	-	-
	Setor de Adensamento Prioritário - SA-02	15 m	-	-	-
	Setores Adensamento Secundário, Controlado, Especial SA-03 a 05	-	9,0 m	9,0 m	9,0 m
	Setor Especial de Interesse Cultural - SE-01	30 m	-	-	-
	Setor Especial de Interesse Público - SE-02	15 m	-	-	-
	Setor Especial Educacional - SE03	-	30 m	-	-
	Setor Especial de Conservação de Morros - SE-04	9 m	9,0	9,0	9,0
	Setor Especial de Conservação de Várzeas - SE-05	9 m	9,0	9,0	9,0
	Setor Especial Industrial - SE-06	-	-	15 m	-
	Setor Especial de Interesse Social - SE-07	-	-	-	-
	Faixa Viária	30 ou 45 m	15 m	9 m	30 m
	Faixa Rodoviária	15 m	15 m	15 m	-

Fonte: IPPUJ, 2015b. Organização própria (2016)

Por sua vez as faixas de proteção das rodovias (FR), correspondem, de forma similar às faixas viárias, a uma extensão territorial de 200 metros a partir do eixo das rodovias estaduais e federais que cortam o município de Joinville. Elas têm por objetivo acolher usos que, por sua natureza requerem franca acessibilidade, ou ainda que, na condição de polos geradores de tráfego, requeiram a sua segregação das demais áreas de uso. São admitidos nessas faixas, atividades como empresas de logística, grandes depósitos atacadistas e até mesmo atividades industriais. Os usos residenciais são admitidos desde ocupem lotes de grandes dimensões. Os índices urbanísticos aplicados às faixas rodoviárias correspondem aos destinados às áreas com baixas densidades: 15 metros de altura e coeficiente de aproveitamento do lote igual a um – Quadros 15 e 16. Uma análise mais detalhada da proposição das faixas de proteção das rodovias (FRs) permite especular que a sua concepção em muito se assemelha ao que Portas (2012b) chamou de “urbanismo hipertexto”, ou, com um certo grau de abstração, se aproxima da proposição urbanística moderna encontrada em Le Corbusier (1969).

O terceiro nível de ordenamento territorial, os Setores Especiais, foi concebido para atender demandas específicas de regulação do uso e ocupação do solo e de projetos urbanos de interesse público. Para tanto, a lei de Ordenamento Territorial define um conjunto de sete Setores Especiais:

- a) Setor Especial de Interesse Cultural (SE01)- áreas ou imóveis de interesse do patrimônio cultural da cidade, inclusive a área de entorno paisagístico;
- b) Setor Especial de Interesse Público (SE02) - áreas destinadas aos equipamentos públicos urbanos de educação, inovação, desenvolvimento tecnológico, lazer, cultura, saúde, transporte público, assistência social e administração pública;
- c) Setor Especial de Interesse Educacional (SE03) - equipamentos de educação superior e desenvolvimento tecnológico;
- d) Setor Especial de Conservação de Morros (SE04) - delimitadas a partir da cota altimétrica de 40 metros dos morros urbanos, podendo constituir unidades de conservação;
- e) Setor Especial de Conservação de Várzeas (SE05) - área de inundação recorrente do sistema hidrográfico local, ainda não urbanizada, podendo constituir unidades de conservação;
- f) Setor Especial de Interesse Industrial (SE06) - destinadas à instalação de atividades vinculadas aos setores terciário e secundário; e

- g) Setor Especial de Interesse Social (SE7) - destinado à regularização fundiária e a produção e manutenção de habitações de interesse social (lotes e/ou casas).

Em adição à previsão dos Setores Especiais, a LOT prevê a criação de Setores de Centralidade que se organizam em um raio de 500 metros a partir das estações de integração do transporte público. Essa proposição está alinhada com as proposições do Plano de Mobilidade, sucintamente apresentado mais adiante. Atualmente são nove os Setores de Centralidade correspondendo às estações já em operação. Assim, a cada nova estação que vier a ser construída, então um novo setor de centralidade se instalará automaticamente.

Esta previsão abre a possibilidade de a municipalidade lançar mão do instrumento de preempção, no sentido de viabilizar a aquisição de área para a instalação de uma nova estação de integração de transporte público. Seguindo essa linha de aproveitar ao máximo os instrumentos de planejamento estabelecidos no Estatuto da Cidade, a LOT inova ao admitir que nesses setores possam ser realizadas operações de “outorga não onerosa”, que se pode praticar no sentido de estimular o adensamento demográfico e de atividades no entorno da estação de integração. Como estímulo adicional, e, da mesma forma que as Faixas Viárias (FV), que se alinha com o Plano de Mobilidade Urbana<sup>98</sup>, a proposta estimula o uso de modais de transporte não motorizados, e, principalmente do transporte público, a lei também dispensa a reserva de vagas de estacionamento, nessas áreas de influência direta das estações de integração.

O texto final do projeto da Lei de Ordenamento Territorial foi entregue para a discussão e votação na Câmara de Vereadores, somente em junho de 2015 e, mesmo antes do início dos trabalhos os vereadores já haviam apontado cinco prioridades na discussão da LOT: a) a regularização fundiária; b) a facilidade para implantação de novos empreendimentos; c) a criação de novos condomínios industriais; d) a preservação dos mananciais; e) as novas regras para as construções.

No momento em que esta tese estava sendo finalizada, o texto da LOT ainda tramitava na Comissão de Legislação e na Comissão de

---

<sup>98</sup>O Plano de Mobilidade propõe que a organização de determinadas porções do território, próximas às instalações ou canais de transporte público, sejam ocupadas segundo três princípios: a) Da fruição, onde as pessoas possam circular entre quadras mais curtas; b) Da fachada ativa, onde as edificações possam oferecer atividades de comércio e serviços ao nível rês do chão; e c) Da centralidade, onde as estações de embarque do transporte público possam constituir os núcleos centrais de um plano de circulação não motorizada.



Urbanismo da Câmara de Vereadores. Em balanço realizado no fim de maio de 2016 levantou-se que já haviam sido protocoladas mais de sessenta emendas ao projeto da LOT. As emendas apresentadas têm como origem os próprios vereadores e um conjunto de entidades da sociedade local e versam sobre os mais diferentes aspectos da Lei de Ordenamento Territorial. No que diz respeito ao tema central desta tese cabe destacar as emendas relativas à:

1. Incremento do coeficiente de aproveitamento do lote - CAL, para edifícios nos bairros populares e aumento da altura máxima de 9m para 18m;
2. A eliminação de limites para instalação de guaritas e lixeiras nas faixas de afastamentos dos prédios;
3. A análise dos projetos já protocolados segundo a norma em vigor na data do protocolo, caso ocorra antes da vigência da LOT;
4. A ampliação do perímetro urbano (nove propostas) sob a forma de áreas de expansão urbana. A soma das áreas em discussão corresponde à quase metade da área do atual perímetro urbano, em frontal contradição à tese original da municipalidade de uma cidade mais concentrada;
5. Ampliar a possibilidade de construção de embasamento<sup>99</sup> inicialmente proposto somente para Área de Adensamento Prioritário 01, para as Áreas de Adensamento Prioritário 02 e áreas de adensamento secundário.

Paralelamente às discussões da LOT, em 2014, o IPPUJ deu início ao Plano de Mobilidade Urbana - PlanMob, concluído em fins de 2015. (IPPUJ, 2015c). O Plano de Mobilidade<sup>100</sup> propõe o adensamento da cidade orientado para um conjunto de 34 centralidades indicadas na figura 32, as quais recebem na LOT a denominação de Setores de Centralidade. Como já citado, cada Setor de Centralidade cobre uma área correspondente a um raio de até 500 metros no entorno das estações de embarque do sistema de transporte público, que serve de referência para a aplicação de incentivos para a verticalização e o adensamento,

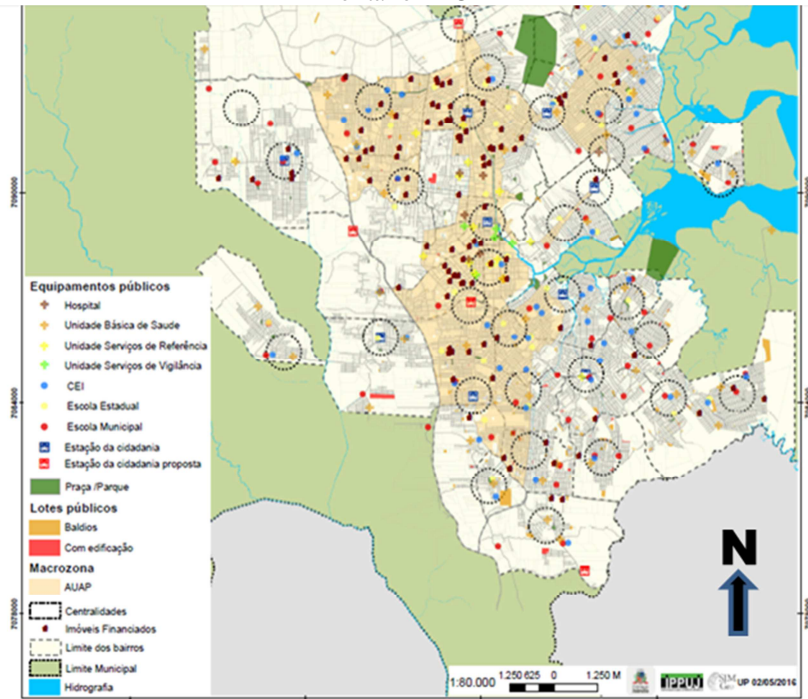
---

99O embasamento corresponde à parte edificada na base das torres dos prédios, limitada a dois pavimentos, podendo ocupar o terreno com uma taxa (%) superior à da torre, que está submetida ao afastamento progressivo a partir do segundo piso. O afastamento progressivo, calculado à base de 0,50m por pavimento subsequente é projetado para a laje superior do embasamento. Tal situação impede que formem paredes contínuas de prédios, ao mesmo tempo em que limita a altura dos mesmos até um ponto em que se tornam economicamente inviáveis.

100Que tem no seu escopo os princípios do desenvolvimento orientado ao trânsito (livre tradução para o original em inglês *Transit Oriented Development* - TOD).

além de ser objeto das ações de melhoria da caminhabilidade. Em termos conceituais, o PlanMob tem o seu desenho básico muito assemelhado ao que está sendo implementado na cidade de Portland (EUA) e apresentado no capítulo 2.

**Figura 32:** Representação parcial das centralidades do Plano de Mobilidade Sustentável de Joinville e sua referência com a Área Urbana de Adensamento Prioritário - AUAP



Fonte: IPPUJ, 2016. Elaboração Jorge Campos

A partir do exame da figura 32 fica muito claro que enquanto o Plano Diretor e a Lei de Ordenamento Territorial sugerem ações voltadas para a Área de Adensamento Prioritário - AUAP, mancha bege no centro do mapa, o PlanMob propõe o desenvolvimento de centralidades cuja distribuição extrapola a AUAP. O que aparentemente se apresenta como uma distorção da proposição inicial se justifica no sentido de orientar o ordenamento do território suportado por uma política de mobilidade urbana baseada no transporte público.

**Figura 33:** Diferencial de potencial construtivo entre a Lei de Uso do Solo vigente (Lei nº 312/2010) e a nova lei em discussão no Legislativo Municipal (LOT - Lei de Ordenamento Territorial)



Fonte: IPPUJ, 2015d. Elaborado por Osmar Leon Silvi Jr.

Retornando à discussão das proposições da LOT no que diz respeito à verticalização, a figura 33 apresenta o diferencial de potencial construtivo em relação às disposições em vigor (Lei nº 312/2010). A figura reflete três situações possíveis: a) gabarito permanece inalterado (cor laranja); b) o gabarito previsto na LOT é maior do que na lei em vigor (cor marrom); e c) o gabarito previsto na LOT é menor do que na lei em vigor (cor bege). Fica evidenciado a partir da análise da Figura

36, que no futuro se produza uma cidade mais compacta a partir da consolidação da estrutura Norte-Sul da cidade.

Nesse sentido é de se anotar que na LOT está embutido um reforço da condição monopolista da propriedade da terra que aponta para a construção de arranha-céus, pois o fator localização assume um peso importante na atribuição do valor da terra. Tal situação poderá, no médio prazo, implicar em uma reestruturação dos preços no mercado de terras. Isso porque, a se viabilizar a proposição da LOT, o mercado deverá negociar com um número bem menor de proprietários de terras que apresentam a vantagem competitiva de edificar em altura.

Também cabe salientar, que a proposta original da LOT dá continuidade ao processo de ruptura de um paradigma vigente relacionado ao potencial construtivo na cidade de Joinville. Até a edição da Lei Complementar nº 027/1996 vigorava o princípio de que se poderia edificar em até 12 pavimentos em praticamente toda a extensão do perímetro urbano. A partir da edição da LC nº 027/96, houve uma significativa redução das áreas onde se poderia edificar em grande altura. Agora, como se prenuncia com a proposição da LOT, poderá haver uma redução seletiva ainda maior das áreas disponíveis para a edificação em altura superior a cinco pavimentos. O argumento utilizado pela Prefeitura, para essa proposição é que uma cidade seletivamente adensada ao longo dos eixos estruturais do sistema de transporte público apresenta melhores condições de viabilidade para a implantação de sistemas de transporte de massa. Por outro lado, como haverá uma redução do potencial construtivo na maioria do interior dos grandes blocos que se produzirão a partir da implementação dos eixos viários, essas áreas terão a qualidade de vida preservada.

No entanto, a própria lei apresenta uma alternativa para que os proprietários urbanos que não foram alcançados por essa vantagem locacional possam realizar uma renda imobiliária adicional a partir da utilização dos instrumentos de outorga onerosa do direito de construir (OODC) ou da transferência do direito de construir (TDC). Os instrumentos têm por objetivo o incentivo à conservação de imóveis de interesse de proteção do patrimônio arquitetônico e paisagístico, ou ainda para compor situações de elevado interesse público, como a proteção ambiental e a desapropriação para a ampliação da malha viária estrutural, no sentido de favorecer a mobilidade intra-urbana.

Como todos os dispositivos da Lei de Ordenamento Territorial ainda estão em debate na Câmara de Vereadores, os resultados de sua aplicação somente serão observáveis no longo prazo, posto que as determinações legais apenas constituem um novo fator a ser considerado

na complexidade da dinâmica de produção e apropriação do território da cidade de Joinville.

### **3.6 Conclusão**

O capítulo trouxe uma trilha dos eventos que apontam a historicidade do processo de produção e apropriação do território da cidade de Joinville. Nesse sentido essa unidade da tese constitui a expressão desenvolvida do diagrama-síntese apresentado na figura 2 - capítulo 1. Joinville é o lugar, o território, onde se realiza o cotidiano de um grupo social. Cotidiano esse, mediado pelas formas-conteúdo materializadas, combinadas e historicizadas por um conjunto de eventos, de diferentes intensidades e dimensões espaço-temporais (verticalidades e horizontalidades) que, agindo sobre esse mesmo território, solicita e enquadra a sua participação, em simultâneo, em um processo de produção operado em múltiplas escalas, conforme o requerimento dos vários momentos de evolução das técnicas e das necessidades de produção de objetos e informações, cujo resultado último, visa à acumulação de excedentes, no caso em específico, segundo os ditames do modo de produção capitalista.

A tese aborda fatos específicos que ocorrem em um determinado lugar, situado no sul do Brasil, que manifesta diversos sinais de tropicalidade, não está imune ao campo de forças espacializantes e territorializantes, que traduzem a manifestação cambiante da totalidade que coloca o lugar em permanente estado de tensão. A paisagem (formas naturais e sociais) daí resultante é o reflexo dessa complexa teia de eventos que atuaram, se cristalizaram, condicionam e continuam atuando, às vezes transformadas pelas próprias formas que produziram.

Daí porque a necessidade de recuar no tempo para construir o quadro de referências que compõem a formação territorial do lugar e, assim, encontrar possibilidades de revelação do projeto de cidade e, a partir daí, elucidar o caráter da verticalização de Joinville.

O texto deixa muito claro que mesmo antes da elaboração do projeto para a Colônia Dona Francisca, as forças da verticalidade já atuavam, segundo um político-colonial-mercantil de base capitalista. Assim foi que contingenciado por eventos que se desenvolveram em diferentes lugares e até mesmo continentes (América do Sul, e Europa) se articularam para dar origem ao empreendimento colonial que se tornaria Joinville. Então, ainda que situado em terras onde predominava sutis manifestações da formação social portuguesa de caráter colonial explorador, a colonização germânica impôs transformação radical, tanto

na matriz sociocultural, quanto na matriz econômica. Nesse processo alguns aspectos se destacam:

1. A Colônia Dona Francisca era um projeto empresarial de fundo capitalista desenvolvido em além-mar (França-Brasil, Alemanha-Brasil), integrado a um projeto nacional de adensamento populacional e de ocupação do Sul do Brasil;
2. A escolha do lugar onde se instalou a Colônia Dona Francisca foi resultado da manifestação de interesses econômicos e comerciais de um dos braços do imperialismo comercial europeu, operado a partir das cidades-república hanseáticas, que exigia uma saída para o mar, contrariando a política de imigração do Governo brasileiro;
3. Convulsão político-econômica decorrente do desenvolvimento do modo de produção capitalista no continente europeu, manifesta na reorganização dos estados nacionais e na proletarianização de um significativo contingente populacional, que resultou em uma intensa corrente migratória;
4. Instalação de um núcleo populacional com formação social muito diferente do entorno pouco habitado e urbanizado, que manteve intensas ligações com a matriz, por pelo menos quase um século, que reforçaram os laços culturais e técnico-científicos que propiciaram elementos para o processo de industrialização e de acumulação de capital, segundo um modelo de desenvolvimento capitalista periférico, inclusive em relação ao centro econômico do Brasil. De outra parte, a prevalência do espírito germânico consubstanciado no mito fundador da valorização do trabalho contribuiu para associar signos à determinados espaços de ocupação que levaram gradativamente ao desenvolvimento de um processo de diferenciação socioespacial entre elementos teutos e luso-brasileiros;
5. Desenvolvimento de um processo de proletarianização de parcela da população desde os primeiros anos da colonização e que se ampliou a partir da industrialização, que em muito se beneficiou do processo de substituição de importações decorrentes das duas grandes Guerras Mundiais;
6. Ocupação de um território exíguo por pelo menos um século (1851 a 1950's), no qual coexistiram “pacificamente” habitação e indústria, ambos ocupando remanescentes dos lotes coloniais, próximos ao núcleo urbano;

7. Ruptura da hegemonia teuto-brasileira a partir da industrialização intensiva verificada a partir da década de 1960, que implicou em um intenso crescimento demográfico (1960-1980) pautado na migração rural-urbano no contexto da rede urbana brasileira, que mostrou sinais de estabilização a partir do início do século XXI. A cidade assistiu a uma ampliação do processo de diferenciação socioespacial, pelo crescimento da periferia operária com renda predominantemente baixa (até 5 salários mínimos) e o desenvolvimento do significado do “perto” e do “longe”, ou da cidade do “lado de cá” versus a cidade do “lado de lá”;
8. A industrialização com uso intensivo de mão-de-obra resultou em baixos salários que condicionou o desenvolvimento do mercado imobiliário que se orientou para a produção de lotes urbanizados e a moradia se resolvia pela autoconstrução. Ao contrário das cidades de Londrina, Maringá, Ponta Grossa e Santa Cruz do Sul, o empresariado local<sup>101</sup> não investiu na produção de edifícios, mas sim nos loteamentos, como forma de assegurar a manutenção do nível de pressão salarial. Os instrumentos urbanísticos corroboraram essa iniciativa, na medida em que estabeleceram um lote-padrão que viabilizava a implantação de uma pequena horta, como forma de compor a renda familiar. Assim, se desenvolveu e predominou a idéia de que morar em casa isolada no lote seria a melhor condição de habitação, ainda mais se fosse numa casa própria. Essa prática resultou em uma cidade com ocupação extensiva de baixas densidades frente aos índices mínimos preconizados pela técnica urbana;
9. Os planos urbanísticos foram generosos na definição de índices urbanísticos que favoreciam a ocupação verticalizada do solo. Em 1966, as alturas dos prédios não eram tão incentivadas, mas em contrapartida se propunha densidades habitacionais em níveis compatíveis com o padrão europeu. Exceção era feita à área central tradicional onde se aplicava um coeficiente de aproveitamento do lote alto e sem limite de altura para os

---

<sup>101</sup> Atendendo às demandas da especificidade da formação social local, o industrial de Joinville tinha por hábito investir os excedentes de capital na própria atividade, ao contrário dos empresários ligados à atividade agrícola de Londrina, Ponta Grossa, Maringá e Santa Cruz do Sul, que tinham na terra o seu foco de inversão de capital. Assim, a política habitacional de Joinville, nesse período, foi marcada pelos loteamentos e autoconstrução da casa própria, implicando em um retardo no processo de verticalização.

prédios. Em 1973 a densidade foi substituída em favor da altura dos prédios (12 pavimentos) e estendida até os limites do perímetro urbano. A área central dotada de coeficiente de aproveitamento do lote bastante alto, da mesma forma que previsto em 1965, não tinha limite para o gabarito de altura. Em 1996, os índices urbanísticos de verticalização mantiveram-se em níveis altos, mas aplicados de forma seletiva no território urbano, com os maiores índices sendo aplicados na área central, mas com gabarito de altura limitado a 18 pavimentos. A Lei de Ordenamento Territorial, decorrente do Plano Diretor Participativo de 2010, e em debate no Legislativo Municipal, segue a tendência inaugurada em 1996, com a redução das áreas com possibilidades de verticalização, restritas às áreas centrais e às faixas viárias, mas com severa redução dos coeficientes de aproveitamento do lote e com gabarito definido pela altura, em metros, e não mais em pavimentos. Contudo, introduz a possibilidade de incremento do gabarito em determinadas regiões mediante a realização de operações de transferência do direito de construir ou de outorga onerosa do direito de construir.

Verificadas as condições sob as quais foi possível construir um projeto de cidade, cabe, na sequência, abordar a realidade material do processo de verticalização da cidade de Joinville, no sentido de demonstrar o seu caráter e concluir com as explicações de tal dinâmica, muito embora algumas delas já tenham sido adiantadas nesta unidade.



## **4 A REALIDADE MATERIAL DA PRODUÇÃO VERTICAL NO CASO DO TERRITÓRIO DA CIDADE DE JOINVILLE**

### **4.1 A territorialidade da produção vertical tardia**

A análise empírica do fenômeno de verticalização em Joinville - realizada no período de 1970 a 2016 - se deu a partir de um universo de 2.273 unidades imobiliárias com mais de três pisos. Muito embora autores como Casaril, Maria Adélia, Lowen Sähr, etc. considerem que a verticalização deva ser analisada a partir do universo de edifícios com 4 ou mais pisos - em razão da exigência de elevador -, no caso da especificidade de Joinville, há que se destacar a expressiva participação dos prédios com 3 pavimentos na construção da paisagem urbana local.

A importância desse segmento deve-se ao fato de que esta volumetria caracteriza uma nova condição do desenho/paisagem urbana e condiciona novas formas de avaliar o funcionamento da cidade. A cidade assistiu a modificação de sua feição construtiva, deixando de ser um centro urbano que cresceu sob o paradigma da extensividade e mudando para uma cidade de ocupação intensiva. No embate que se apresenta para a discussão do tema, se fazem presentes muitos dos argumentos que são utilizados em defesa da cidade dispersa e da cidade compacta, e que foram apresentados no capítulo 2.

Outro passo para o encaminhamento da compreensão da relação sociedade-espço-técnica-tempo é dado através do quadro 18 e da figura 34. O quadro sintetiza a expressão material do processo de verticalização de Joinville ao longo do tempo e segundo as diferentes classes de gabarito construído e que reflete a dinâmica de apropriação do território urbano e que dá a conformação física do lugar. A primeira análise que se pode fazer a partir desse quadro sinótico do fenômeno da verticalização da cidade de Joinville – Quadro 17 e Figura 34 -, advém da recuperação do questionamento aportado na discussão da hipótese do trabalho. Cabe discutir se existe um fenômeno de verticalização, ou se trata apenas de um fenômeno de adensamento urbano?

O questionamento deriva do fato de que 55,74% dos edifícios registrados na base de dados possui gabarito construído de até quatro pisos. De outra parte, 34,47% dos edifícios construídos no lapso temporal considerado, têm gabarito construído entre 5 e 10 pisos.

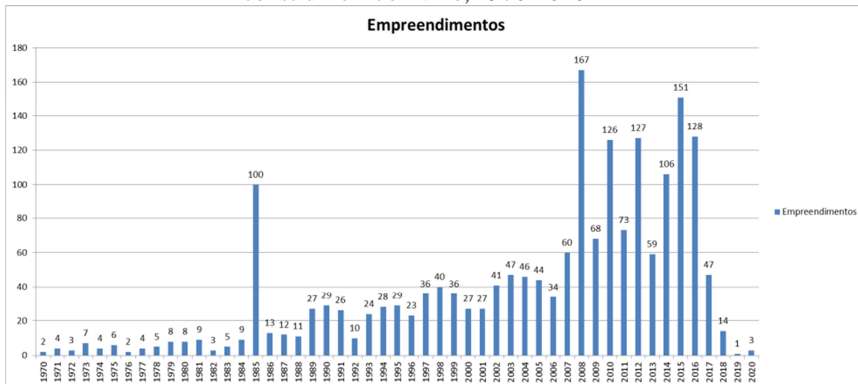
**Quadro 17 - Joinville: Distribuição temporal estratificada dos edifícios com 3 ou mais pisos segundo as classes de gabarito construído.**

Quinquênio	Número de Pisos				Sem Piso	Total
	3 a 4 Pisos	5 a 10 Pisos	11 a 19 Pisos	20 a 25 Pisos		
1970-1974	16	1	3			20
1975-1979	19	4	3			26
1980-1984	21	10	3			34
1985-1989	100	48	15			163
1990-1994	48	42	26	1		117
1995-1999	97	35	30	1	1	164
2000-2004	112	57	18		1	188
2005-2009	248	116	8	1	1	374
2010-2014	231	218	35	1	6	491
2015-2019	164	143	27	7	2	343
2020-2024		2	1			3
Em obras	46	72	13	1		132
Sem data	163	31	1		12	207
Paralizado	2	4			5	11
<b>Total</b>	<b>1267</b>	<b>783</b>	<b>183</b>	<b>12</b>	<b>28</b>	<b>2273</b>

Fonte: Organização própria (jun. 2016).

Nota: As informações relativas aos períodos posteriores a jun./2016 foram obtidas a partir de relatórios de licenciamento das obras junto à municipalidade, ou, de cronograma informado nos Estudos de Impacto de Vizinhança (EIV) consultados para a elaboração da base de dados.

**Figura 34: Evolução dos empreendimentos com 3 ou mais pisos construídos e a construir em Joinville, 1970-2020**

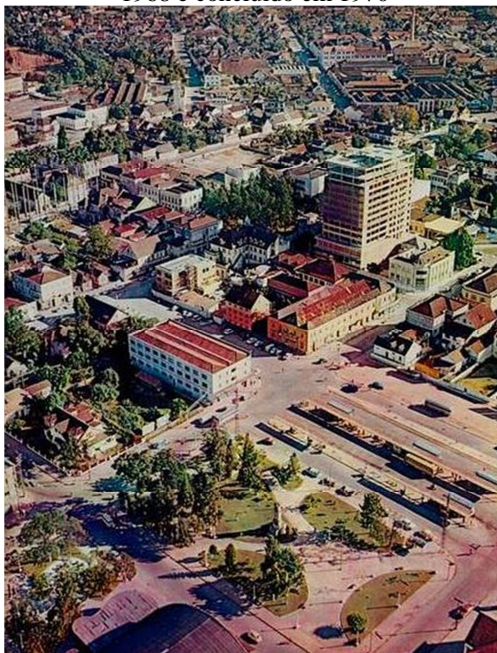


Fonte: Organização própria

Sob o ponto de vista da forma, o processo de construção de edifícios em altura assumiu na cidade de Joinville há uma característica bastante interessante. Note-se que 90,21% dos prédios não ultrapassa a marca dos dez pisos. Tal fato permite encaminhar a resposta à questão

no sentido de que, ainda que não se possa falar em um processo de verticalização segundo os cânones da cidade vertical e densa, pode-se afirmar que a construção de prédios com de três ou mais pisos em Joinville apresenta características que suscitam maiores esclarecimentos sobre essa dinâmica de apropriação do território. A figura 35 registra o rompimento do gabarito clássico de até quatro pisos então predominante na cidade, onde se destaca o edifício Rudenas (quatro pisos), em frente ao terminal de ônibus.

**Figura 35:** Construção do Edifício Manchester, com 13 pisos. Situação em 1968 e concluído em 1970



Fonte: AN Memória/ Acervo pessoal de Mário Sérgio Santana. <Obtido em <http://wp.clicrbs.com.br/anmemoria/2016/04/06/an-memoria-de-quarta-surge-o-edificio-manchester/?topo=84,2,18,,77>> Acesso em 10.07.2016

Esta discussão deve levar em conta a condição de cidade industrial com alto valor e produção agregado que desponta no cenário urbano do sul do país. Isso porque seria de esperar que, levado em conta o potencial econômico da cidade, se observasse que, tal como casos correlatos como as cidades de Londrina, Maringá e Santa Cruz do Sul,

apresentasse um maior volume de edifícios com mais de dez pisos. E é exatamente o que não se verifica.

O quadro 17 e a figura 34 são indicativos claros de um caráter tardio do assim chamado processo de verticalização de Joinville, em relação aos casos correlatos. Note-se que a construção de edifícios em altura ganhou destaque a partir do quinquênio 1985-1989, mantendo em níveis elevados por um período de dez anos. No quinquênio de 2005-2009 sob a influência de um processo de movimentação de excedente de capital que tinha por meta a aplicação na urbanização (HARVEY, 2014), que também varreu o mercado imobiliário nacional brasileiro na busca das melhores oportunidades de uma boa lucratividade, a cidade assistiu a um novo incremento substancial na construção de prédios. O ritmo de construção praticamente duplicou se comparado com a década anterior.

Contudo, o quadro 17 e a figura 34 revelam que, em Joinville, o grande movimento de construção de prédios foi registrado no período de 2010 - 2014, quando as oportunidades de reprodução nos melhores mercados mundiais já se reduziam significativamente, por conta da crise imobiliária registrada nos EUA, na Espanha (HARVEY, 2014, ROLNICK, 2015). Entretanto, no cenário nacional brasileiro o mercado imobiliário operava de “vento em popa” sob os efeitos das medidas anticíclicas adotadas pelo governo federal, cuja principal diretriz macroeconômica se pautava na expansão do consumo.

Para alcançar tais objetivos o governo federal adotou a desoneração fiscal de bens de consumo (automóveis, móveis e eletrodomésticos) e uma política de baixa das taxas de juros e de flexibilização das exigências para a concessão de crédito, inclusive para o crédito imobiliário. Há que lembrar que o mercado financeiro brasileiro vinha sendo preparado já tinha uma década com instrumentos que pudessem desonerar as operações imobiliárias, como se discutirá mais adiante, no item 4.3.

A redução das taxas de juros dos financiamentos imobiliários, somada à criação do Programa MCMV - Minha Casa, Minha Vida, que muito mais do que um programa habitacional, constituiu um mecanismo econômico de sustentação do setor da construção civil (ROLNIK, 2015), tiveram efeitos objetivos e diretos na inclusão no mercado de imóveis de

um contingente da população que até então não pudera se beneficiar das duras regras do sistema de financiamento imobiliário brasileiro<sup>102</sup>.

Retomando a leitura do quadro 17, é de se notar a elevação expressiva da construção de edifícios entre 5 e 9 pisos, enquanto que ainda que se mantinha em nível elevado, a construção de prédios de 3 a 4 pisos, apresentou redução, em relação ao quinquênio anterior (2005-2009).

Por fim cabe destacar que o quadro não expressa a retração do mercado imobiliário em consequência das diretrizes macroeconômicas nacionais, que passaram a exigir um severo ajuste fiscal. Ao contrário, como demonstra a figura 34, esses efeitos já começam a ser notados a partir de 2016. As novas condições macroeconômicas, desde fins do ano de 2014, implicaram em mudanças na política de concessão de crédito que resultou na redução do número de novos lançamentos previstos pelo setor da construção civil. Por isso cabe esclarecer que os dados relativos aos anos de 2015 e posteriores constituem ecos do final da euforia da construção, de forma que incorporam os lançamentos que já estavam previstos, e/ou, em fase adiantada de início das obras.

A escala e a expressão territorial da apropriação do território urbano de Joinville, representada pela distribuição espacial dos edifícios com 3 pisos ou mais pode ser visualizada na figura 36, e no quadro 17.

A representação gráfica da territorialidade do processo de verticalização de Joinville - Figura 36 - revela outras facetas do fenômeno de inversão do excedente de capital acumulado na urbanização, como assim se refere Harvey (2014). O cartograma apresentado na figura 36, demonstra claramente a formação de um *cluster* de prédios, que independente de seus gabaritos, se organiza a partir da área central da cidade (bairros Centro, Atiradores) e se espalha na direção Norte-Sul. Para o Sul e avança sobre o bairro Anita Garibaldi e parte do Bucarein.

Estes dois últimos bairros receberam o impacto da primeira onda de verticalização ocorrida na década de 1980 que refluíu e, a partir da década seguinte, voltou-se para a porção norte da cidade, impulsionada pela consolidação da Zona Industrial I, também conhecida como Distrito Industrial.

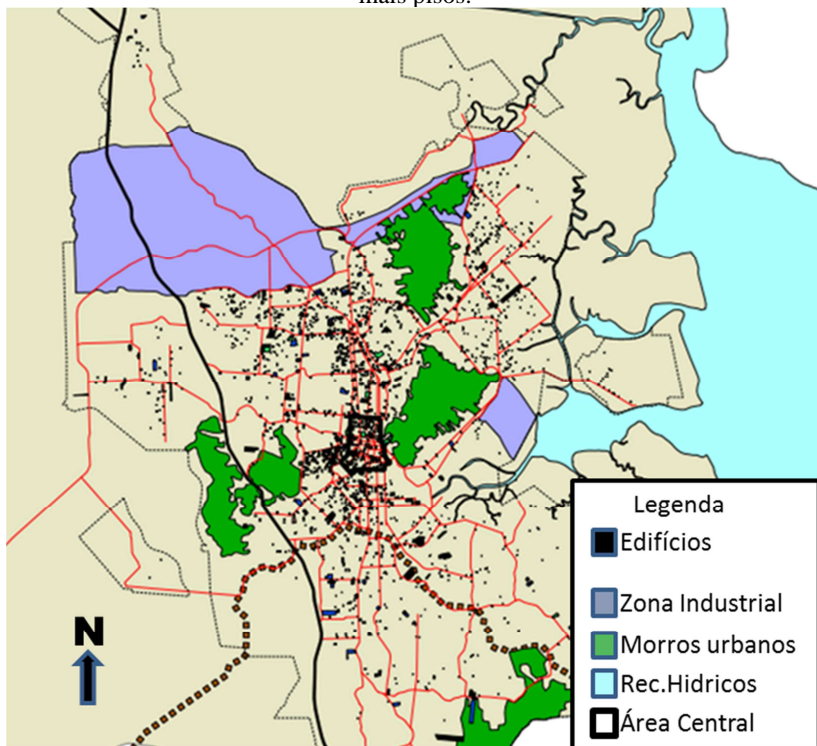
Uma segunda vaga de verticalização, essa mais recente, se verificou no sentido Norte fortemente condicionada pela presença do

---

<sup>102</sup>Em Portugal, duas décadas antes, já havia se verificado uma situação similar, somente que sem a adoção de um programa como o MCMV, como revela o relatório da Câmara Municipal de Lisboa/EPUL (2004).

Morro da Boa Vista, e pela presença da zona residencial unifamiliar exclusiva do Bairro América. Em conjunto, estas duas situações definiram a característica de orientação Norte-Sul da estrutura urbana da cidade “oficial”, “do cartão postal”, da “cidade do lado de cá”, ou ainda, do lugar mais “perto”, na visão de Villaça (1986 e 2001). De outra parte, a conformação territorial deste conjunto edificado em altura corrobora a discussão de Villaça (2001) sobre a formação do “centro” e do “não-centro” do espaço intraurbano brasileiro.

**Figura 36:** Distribuição territorial dos lotes edificados com prédios com três ou mais pisos.



Fonte: Malha de Lotes de PMJ/SIMGeo (2007). Organização própria (jun.2016)

Uma primeira observação é que, muito embora os edifícios se espalhem pelo território urbano, a figura 37 indica que o conjunto dos edifícios mais altos, os arranha-céus - acima de 10 pisos -, se distribui

no e ao redor do centro tradicional<sup>103</sup>. Aqui, novamente se verifica uma situação coerente com a discussão levada à efeito por Singer (1979), Villaça (2001) e Vargas (2014). Os autores fazem referência à competição pelas melhores condições de acessibilidade às áreas de centralidade ou de oferta de trabalho, além naturalmente, das amenidades que a paisagem urbana possa oferecer. Essas construções ocupam as terras mais valorizadas da cidade de Joinville, correspondendo aos bairros Centro, Atiradores e partes dos bairros Anita Garibaldi, Bucarein, ao Sul, e América, ao Norte da área central. Contudo, deve ser registrado que os Bairros Anita Garibaldi e Bucarein, também contíguos e com franca acessibilidade ao Centro, são vistos com restrição pelo mercado imobiliário, pois se situam “muito ao sul” do centro, apesar de compartilharem parte de suas divisões administrativas. Os bairros Bucarein, assim como o bairro da Boa Vista, são considerados os “patinhos-feios” pelo mercado imobiliário local.

Avançando um pouco mais na análise, também se constata - figura 37 - que os edifícios, de um modo geral, se concentram no centro tradicional, ou nos seus espaços periféricos representados pelas áreas de expansão para o Norte e para o Sul, bem como nas áreas periféricas ao centro e próximas da área reservada pela legislação urbanística para edificações unifamiliares, localmente conhecida como “Z1”, ou ainda, como a área nobre da cidade. Nesse caso, o bairro Atiradores surge como válvula de escape para aqueles que desejam compartilhar o espaço de nobreza, ainda que periférico. Aqui não se trata somente de desfrutar dessa condição de status que o bairro oferece, mas também de desfrutar do inestimável valor da acessibilidade ao centro tradicional, ao principal polo gerador de empregos situado na Zona Industrial I, ao Norte da cidade, assim como do acesso às praias de Barra Velha, Piçarras e, principalmente, de Balneário Camboriú.

A acessibilidade à Zona Industrial I e às praias é por demais importante para os moradores do bairro Atiradores, especialmente para aqueles que são empresários ou que ocupam cargos de direção ou de alta gerência, pois é naquelas direções que se localizam as maiores indústrias da cidade e o Condomínio Parque Perini<sup>104</sup>, foco da relocação das

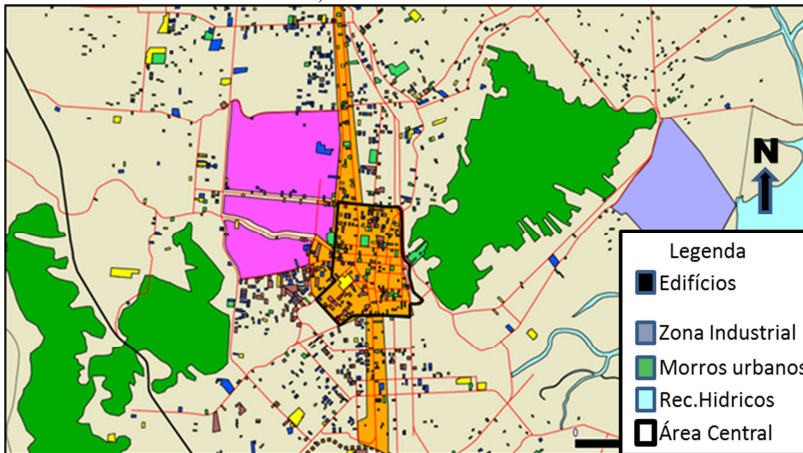
---

<sup>103</sup> À respeito da atratividade do centro tradicional de Joinville, Fábio Araújo coordenador da pesquisa Perfil Imobiliário de Joinville, contratada pelo SINDUSCON/Joinville, aponta que “... Joinville é diferente de cidades maiores como Curitiba, São Paulo ou Porto Alegre, onde o centro é uma região degradada...” isso se explica porque ela “... não foi abandonada como nas grandes metrópoles. Em Joinville, tudo acontece no centro” (MACHADO et al, 2014, p. 20).

<sup>104</sup> Condomínio industrial, situado na porção Norte de Joinville, na Zona Industrial, que está reunindo muitas das empresas tradicionais da cidade que buscam a realocação e atrai as novas empresas que estão a se instalar na cidade.

empresas que vêm deixando malha urbana. Quanto ao acesso às praias, além do fetiche de lazer e ostentação oferecido pelo Balneário Camboriú, a Rodovia BR 101, vem sendo palco de uma recente expansão do parque industrial da região, com instalação de importantes empresas como a coreana Hyosung, a alemã BMW, ambas em Araquari; e a *joint-venture* franco-nipônica Cebrace, em Barra Velha.

**Figura 37:** Distribuição do fenômeno da verticalização em relação à área central principal, à zona residencial unifamiliar exclusiva e aos condomínios de alta renda, na cidade de Joinville - SC.



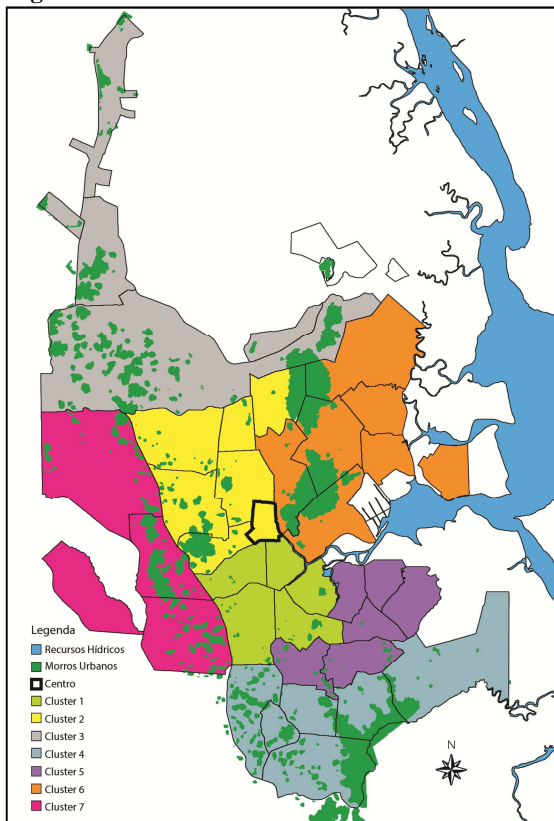
Fonte: Mancha urbanizada de PMJ/IPPUJ; Malha de Lotes de PMJ/SIMGeo (2007). Organização própria (jun./2016).

Parte dessa condição de valorização também se verifica no limite norte do bairro América, ao longo da Rua Alvarenga Peixoto. Ali, apesar de uma maior distância do centro tradicional, a área goza das demais amenidades de proximidade da área nobre e de acessibilidade ao trabalho e às praias e às empresas situadas ao longo da rodovia BR 101.

A concentração de prédios com altura superior a cinco pisos, assim como da zona residencial Z1 – Unifamiliar e os condomínios horizontais de alto padrão, guardam estreita relação com as observações de Singer (1979), Rezende (1982) e Villaça (2001). Os autores fazem referência ao caráter competitivo que se estabelece na busca das maiores vantagens locais, no caso em questão, em relação ao centro principal da cidade de Joinville e aos espaços de *status* - região de residência do grupo social de mais alta renda.



**Figura 38:** Cluster de valores dos imóveis de Joinville



Fonte: Perfil Imobiliário de Joinville apud Machado et al (2014, p. 18-19) . Base espacial de PMJ/SIMGeo Organização própria e edição por Elisa M. A. Santana (Jul./2016)

Essa força de atração em direção ao centro da cidade de Joinville está em discussão na condução das análises empíricas no sentido de avaliar a produção desse espaço e sua relação com aspectos da formação socioespacial no período de 1851 a 1942, segundo a análise dialética proposta por Villaça (2001) do que chama “do centro e do não-centro” das cidades. A formação desses espaços de *status* da cidade de Joinville é discutida por Santana (2015b). As constatações de Santana (2015b) são corroboradas pela informação revelada na pesquisa Perfil Imobiliário de Joinville, cuja síntese é divulgada por Machado *et al* (2014). A pesquisa produziu uma divisão da cidade, segundo os agrupamentos de valor da construção, como demonstra a figura 38.

**Quadro 18** - Características mercadológicas dos *clusters* de análise do mercado imobiliário de Joinville

<b>CLUSTER</b>	<b>CARACTERÍSTICAS</b>
1 Anita Garibaldi, Bucarein, Floresta, Guanabara e Itaum	Tem a segunda maior concentração de lançamentos e oferta atual da cidade
2 América, Atiradores, Bom Retiro, Centro, Costa e Silva, Glória e Santo Antônio	Apresenta a maior oferta atual da cidade Tem a maior concentração de quatro dormitórios É dona do maior preço por metro quadrado privativo da cidade
3 Dona Francisca e Pirabeiraba	Região ainda pequena. Atualmente, tem três empreendimentos com apartamentos de dois e três dormitórios para venda.
4 Boehmerwald e Paranaguamirim	Outra região também com poucos empreendimentos.
5 Adhemar Garcia, Jarivatuba e Petrópolis	Pouca oferta nesta região.
6 Saguauçu e Iriirú	Destaque para o bairro Saguauçu, que apresenta bom volume de oferta de imóveis e com valores próximos ao padrão de Joinville.
7 Nova Brasília, São Marcos e Vila Nova	Por estar um pouco fora do eixo central da cidade, apresenta pouca oferta.

Fonte: Perfil Imobiliário de Joinville *apud* Machado *et al* (2014, p. 5). Organização própria

As características mercadológicas de cada um dos sete *clusters* que compõem o território de análise do mercado imobiliário local estão sintetizadas no quadro 18, conforme destacado pela pesquisa divulgada por Machado *et al* (2014).

Verificados alguns dos aspectos qualitativos da dimensão espaço-temporal da verticalização de Joinville, faz-se mister abordar os aspectos quantitativos dessa mesma materialidade. O quadro 19 convida a tecer algumas considerações obre o fenômeno da verticalização de Joinville. Assim para que a análise possa ser mais consistente, propõe-se que a tabela seja segmentada segundo dois critérios. O primeiro, leva em consideração a ordem decrescente do total de edifícios registrados em

cada bairro. O segundo considera os bairros que registram a presença de edifícios com 11 a 19 pisos, que constituem o que se poderia ser chamado de arranha-céu, para a escala da cidade de Joinville. Do cruzamento desses dois critérios, resultou uma amostra de 1.986 edifícios, que correspondem a 83,97% do universo que compõe a base de dados. Desse conjunto amostral somente cinco bairros não preenchem o requisito de possuir edifícios com mais de dez pisos (Aventureiro, Iririú, Santo Antônio, Jardim Iririú e Vila Nova).

O primeiro aspecto que chama a atenção é a posição relevante do bairro Costa e Silva (224), em primeiro lugar do *ranking*, muito à frente dos bairros América (202), Centro (185), e Atiradores (107), que se caracterizam pela presença dos edifícios mais altos (acima de 20 pisos). No Costa e Silva predominam edifícios com até dez pisos, com grande destaque para a participação dos edifícios de 3 e 4 pisos, com cerca de 50% de sua composição.

Desse quadro surge a pergunta: o que isso teria de estranho? Em, primeiro lugar, estranho é o fato do bairro Costa e Silva, com o maior número de prédios (sem importar o gabarito) não constituir o centro da cidade, ou ainda, um bairro vizinho, como usual. Em segundo lugar, aí sim, relacionado com o gabarito, é a participação significativa (50%) do grupo de prédios com 3 a 4 pisos o que revela uma verticalização que produz uma paisagem urbana sem estruturas verticais marcantes na paisagem<sup>105</sup>, muito embora seja saliente o grande número de residências unifamiliares.

---

<sup>105</sup>Essa expressão da paisagem urbana em muito se assemelha daquilo que se observava na cidade de Lisboa.

**Quadro 19 -** Distribuição estratificada dos edifícios com mais de três pisos, segundo classes de pisos e os bairros de Joinville

Bairro	Gabarito Construído					Total
	3 a 4 Pisos	5 a 10 Pisos	11 a 19 Pisos	20 Pisos a mais	s/d	
Costa e Silva	105	105	2		12	224
América	73	103	22	3	1	202
Centro	79	47	54	5		185
Anita Garibaldi	51	76	38		1	166
Aventureiro	128	15			7	150
Saguaçu	87	47	8		4	146
Iriirú	108	20			17	145
Santo Antônio	63	69			6	138
Floresta	65	48	1		3	117
Atiradores	21	35	49	1	1	107
Bom Retiro	43	54	1		1	99
Jardim Iriirú	74	11			8	93
Vila Nova	54	15			7	76
Bucarein	35	24	9		1	69
Glória	30	33	5		1	69
Guanabara	29	15			6	50
Comasa	41	6			1	48
Boa Vista	22	6			6	34
Itaum	23	8			3	34
Espinheiros	16	2			4	22
Pirabeiraba	11	5			2	18
João Costa	14	1			2	17
Paranaguamirim	11	1			3	15
Parque Guarani	7	7			1	15
Boehmerwald	7	4			2	13
Jarivatuba	10	1			2	13
Petrópolis	7	4			2	13
Fátima	9	3				12
Adhemar Garcia	6	4			1	11
Jardim Paraíso	8				3	11
Jardim Sofia	9	1			1	11
Santa Catarina	6	4			1	11
Nova Brasília	5	3			1	9
Itunga	2	1			2	5
Zona Industrial Norte	2	3				5
Morro do Meio	2				2	4
São Marcos	2	1				3
Ulisses Guimarães	2				1	3
Profipo	1					1
Rio Bonito					1	1
<b>Total</b>	<b>1268</b>	<b>782</b>	<b>189</b>	<b>9</b>	<b>117</b>	<b>2365</b>

Fonte: Organização própria (jun./2016)

O que explicaria tal situação? Com base nas informações colhidas junto aos operadores do mercado imobiliário local, a contiguidade com a

Zona Industrial I<sup>106</sup>, o principal polo gerador de empregos da cidade, coloca o bairro no topo da lista de preferência daqueles que ali trabalham, em especial para os quadros gerenciais e empregados dos escalões médios daquelas empresas, onde, segundo Villaça (2001), o tempo destinado à mobilidade passa a ser um componente importante do processo de escolha do local de moradia. Essa Zona Industrial exerce o mesmo papel de atração que a Fundação Tupy exerceu em fins dos anos 1950, somente que não mais atraindo operários, mas sim uma categoria social formada pelo que Ferrão (1982, p. 224) apresentou como “pequena burguesia I”<sup>107</sup>: grupo assalariado que não possui propriedade econômica ou posse, mas que exerce o domínio de autoridade e/ou saber sobre a Pequena Burguesia II<sup>108</sup>, que se relaciona hierarquicamente com a classe operária.

Tal vantagem locacional também se estende para os bairros Aventureiro (150 edifícios), Santo Antônio (14 edifícios), Bom Retiro (99 edifícios), Vila Nova (76 edifícios), respectivamente. A espacialidade desse quadro fica mais bem demonstrada na figura 39 que apresenta a distribuição destacada dos edifícios de 3 e 4 pisos segundo os bairros, classificados segundo a distribuição de Pareto<sup>109</sup>.

A figura 39 revela algo de interessante no panorama da verticalização no estrato de três e quatro pisos na cidade de Joinville. A partir de uma análise combinada com os dados apresentados no quadro 20, pode-se observar o peso do segmento de construções de 3 e 4 pisos no processo de efetivação de mudanças do quadro urbano da cidade de Joinville.

---

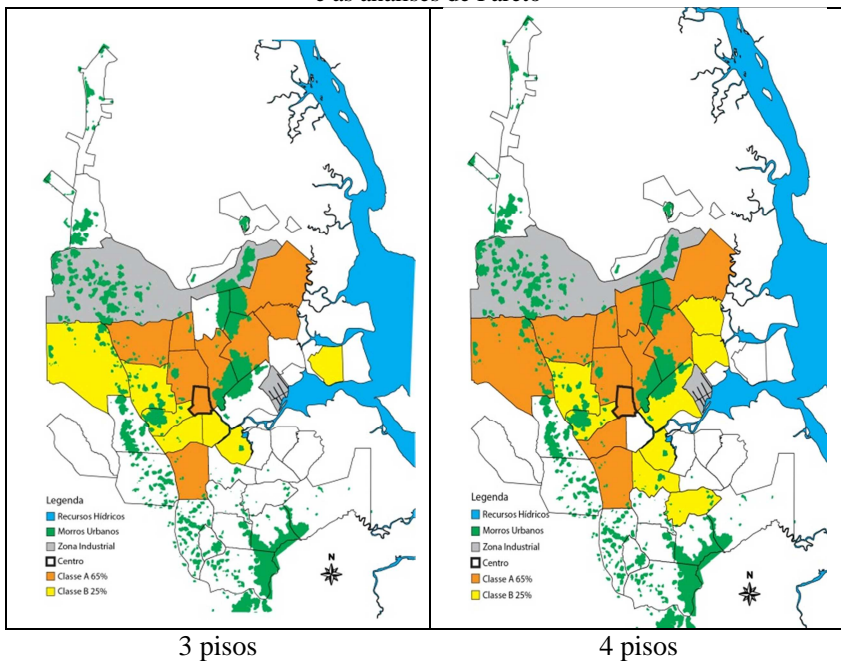
<sup>106</sup>Localmente reconhecida como Distrito Industrial, por conta da toponímia original vinculada ao projeto desenvolvido em 1974, que por sua vez, acompanhava a denominação usualmente utilizada no Brasil, para designar áreas de usos exclusivamente industrial.

<sup>107</sup>Capatazes, chefes de seção, contramestres, professores, clero, jornalistas, etc)

<sup>108</sup> Assalariados da administração do comércio e serviços.

<sup>109</sup> Todas as considerações efetuadas a partir da distribuição de Pareto, efetivadas nesta tese, levaram em conta a organização do conjunto amostral segundo três classes dimensionais: a primeira classe, representando 65% do conjunto; a segunda classe representando 25% das ocorrências, que totaliza 90% das amostras; e a terceira classe, os 10% restantes do conjunto amostral, totalizando 100% do universo considerado.

**Figura 39:** Distribuição dos prédios com três e quatro pisos, segundo os bairros e as análises de Pareto



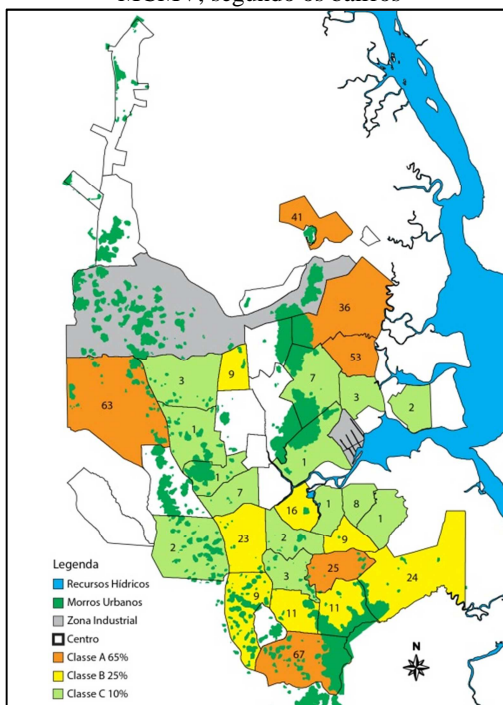
Fonte: Base espacial de PMJ/SIMGeo. Organização própria e edição de Elisa M. A. Santana (Jul./2016)

Essa consideração é especialmente válida para os casos dos bairros situados fora dos espaços de atuação das grandes construtoras, território que aqui se convencionou chamar de “cidade do lado de lá”, ou o “longe”, na concepção de Villaça (1986). As informações relativas a esta dinâmica também revelam a existência de uma importante dimensão do mercado imobiliário local, que não somente a dos arranha-céus, a qual pela sua expressão volumétrica passa despercebida para muitos, pois, não se destaca como referência vertical na paisagem urbana.

Quanto a “cidade do lado de cá”, é de se notar, segundo a figura 39, que ela também conta com a significativa contribuição da classe de edifícios de 3 e 4 pisos para a formação da paisagem urbana. Note-se que os dois níveis de gabarito acabam por formar, na classe “A” de Pareto (65%) uma figura no formato de “T”, de modo que o eixo Norte-Sul da estruturação do tecido urbano local - já comentado anteriormente - fica bastante evidenciado. Contudo, o que fica mais evidenciado na

figura 39, é o fato de que essa tipologia de edifícios, em grande medida vinculada ao Programa Minha Casa Minha Vida, faixa dois, tem pouca expressão na porção sul da “cidade do lado de lá”, como se demonstra na figura 40.

**Figura 40:** Distribuição dos edifícios construídos/financiados pelo programa MCMV, segundo os bairros



Fonte: Base espacial de PMJ/SIMGeo. Organização própria e edição por Elisa M. A. Santana (Jul./2016)

Por outro lado, considerado o aspecto central da tese que é demonstrar e explicar o caráter da verticalização em Joinville, a análise espaço-temporal da verticalização de baixo gabarito<sup>110</sup>, baseada no quadro 17, na figura 41 e na figura 42, revela que há um retardamento do processo em relação aos casos correlatos das cidades do sul do Brasil. O atraso ocorreu com maior ênfase nesse agrupamento, conforme demonstram os registros de licenças de prédios que terão suas obras

<sup>110</sup>Para efeito dessa análise considerou-se baixo gabarito os edifícios de até 10 pisos que não integram o grupo dos chamados arranha-céus.

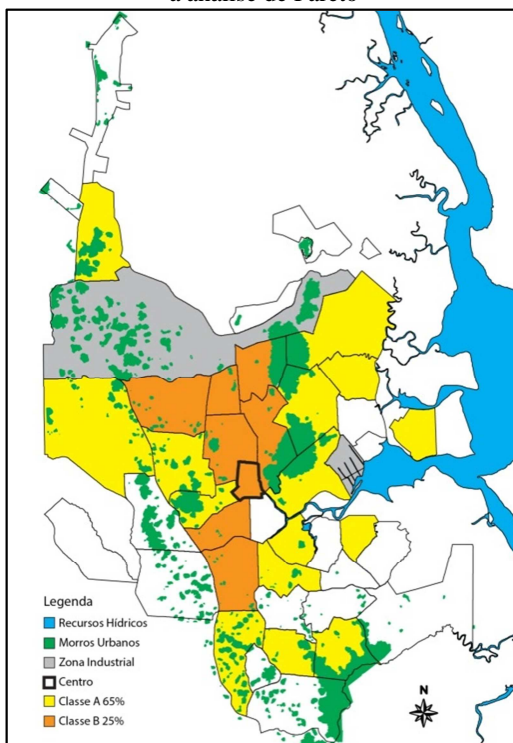
concluídas no período de 2000 a 2019. Os casos correlatos mencionados no capítulo 2 apontam que o grande movimento de verticalização ocorreu na década de 1990.

A análise combinada dos quadros 17 e 20 revelam que depois do segmento de edifícios de 3 e 4 pisos a grande distribuição para o que se poderia chamar de verticalização de Joinville, se dá na classe de 5 a 10 pisos. Sob o ponto de vista temporal, que revelaria uma parcela do caráter tardio da verticalização, pode-se notar no quadro 17, que a construção dessa tipologia de prédio de apartamentos se deu em duas fases. Uma fase pioneira, que acompanhou o movimento de verticalização registrado nos casos correlatos, e uma fase de expansão pronunciada, que se desenvolveu a partir da metade da primeira década do século XXI. Sob o ponto de vista espacial, a figura 41 demonstra que os prédios de 5 a 10 pisos se concentram ao longo de um eixo Norte-Sul (Classe A, de Pareto, 65% dos elementos dessa classe de edifícios), formado pelos bairros Bom Retiro (54), Santo Antônio (69), Costa e Silva (105), América, Saguazu (47), Centro (47), Anita Garibaldi (76) e Floresta (48). Essa mancha de distribuição desses edifícios corresponde aos *clusters* 1 e 2 das áreas de maiores valores dos imóveis apontados na pesquisa Perfil Imobiliário de Joinville (MACHADO et al, 2014, pp. 18-19) e indicado na figura 38.

Ainda sobre a classe de edifícios de 5 a 10 pisos, cabe destacar que ela corresponde ao universo preferencial de atuação de grande parte das construtoras autóctones, especialmente no que diz respeito ao atendimento da demanda da faixa de mercado correspondente às classes sociais de renda média e média alta. Por outro lado, é possível afirmar com grande dose de certeza que é essa classe de edifícios que define o padrão de baixa altura da verticalização de Joinville, uma vez que ao proceder a uma análise interna dessa classe de prédios – Quadro 20 -, observa-se que 79% das construções estão na faixa de cinco a oito pisos, com forte predomínio do primeiro extrato da classe.



**Figura 41:** Distribuição dos prédios com cinco a dez pisos, segundo os bairros e a análise de Pareto



Fonte: Base espacial de PMJ/SIMGeo. Organização própria e edição de Elisa M. A. Santana (Jul./2016)

Essa característica, o predomínio de edifícios com gabarito baixo, associado ao fato de que em sua grande maioria, são construídos por empresas locais de médio porte, permite inferir, com base na análise de Beltrão Sposito (1993), para o caso de São José do Rio Preto - SP, que o setor da construção civil de Joinville apresenta um baixo grau de capitalização.

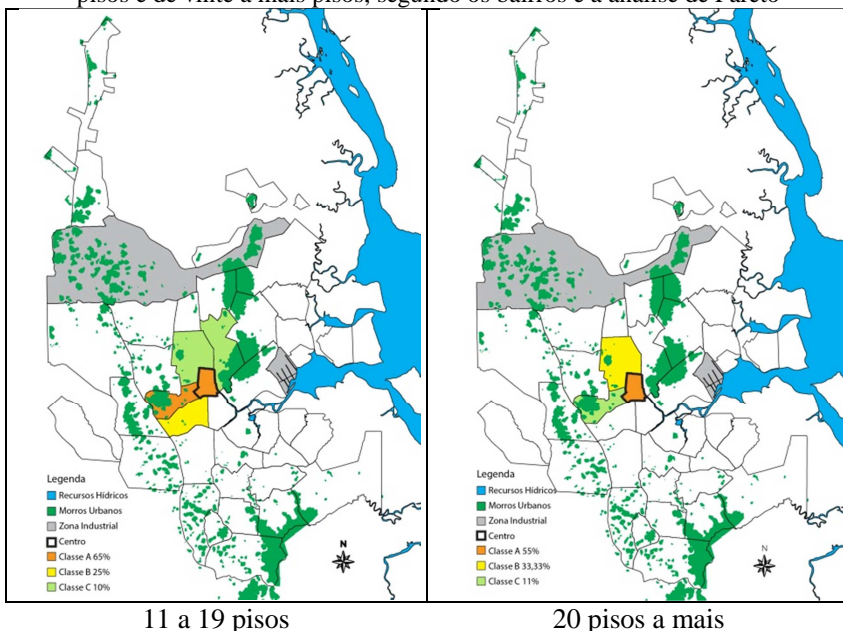
**Quadro 20:** Composição interna da classe de edifícios de 5 a 10 pisos

Gabarito	5 pisos	6 pisos	7 pisos	8 pisos	9 pisos	10 pisos	Total
Edifícios	233	97	88	116	85	57	676
%	34,47	14,35	13,02	17,16	12,57	8,43	100,00

Fonte: organização própria.

Feita a abordagem dos edifícios mais baixos, cabe tecer considerações espaço-temporais sobre o grupo que abriga os arranha-céus, constituído pelos edifícios com mais de dez pisos. Sobre esse aspecto cabe ressaltar que, segundo dados apresentados no quadro 20, fica claramente demonstrada a concentração espacial dessa categoria de edifícios, como se apresenta na figura 42.

**Figura 42:** Distribuição espacial dos prédios com gabarito de onze a dezenove pisos e de vinte a mais pisos, segundo os bairros e a análise de Pareto



Fonte: Base espacial de PMJ/SIMGeo. Organização própria e edição de Elisa M. A. Santana (Jul./2016)

Sob o ponto de vista temporal, baseado na série apresentada no quadro 19 fica evidente que, embora os primeiros edifícios dessa tipologia tenham sido construídos já no primeiro quinquênio (1970-1974), as maiores intensidades de construção se manifestam em dois períodos. O primeiro, entre 1985 e 2004, o mais intenso e contemporâneo aos casos correlatos examinados no capítulo 2, vinculado quase que exclusivamente à tipologia de 11 a 19 pisos. O segundo, entre 2010 e 2019, após uma interrupção da série no período de 2005 a 2009. Neste segundo período, muito embora ainda predominem os edifícios com 11 a 19 pisos, observa-se um “salto” na

construção de edifícios com 20 ou mais pavimentos. O “salto” está vinculado à mudança do ritmo de construção que passa de uma unidade por quinquênio para sete unidades.

Dos quarenta bairros que integram o universo espacial de análise, somente quatro apresentam um número significativo de edifícios com mais de 11 ou mais pisos. Tratam-se dos bairros Centro (59 edifícios), Atiradores (50 edifícios), Anita Garibaldi (38 edifícios) e América (25 edifícios), todos eles situados no entorno imediato do centro tradicional da cidade, incluindo o próprio Centro. Nesses bairros, em razão de sua proximidade ao Centro e condição de acessibilidade à BR 101 e à Zona Industrial Norte, se localizam alguns dos empreendimentos mais valorizados da cidade de Joinville.

O mercado de apartamentos de alto padrão, em Joinville- via de regra constituído por prédios com mais de dez pisos -, teve início, em 1985, com a construção do edifício Ana Carolina, na esquina das ruas Jacob Eisenhut e Fernando de Noronha, no bairro Atiradores. Na sequência lhe seguiram os edifícios Cortina d’Ampezzo (1985), Fontana di Trevi (1991) e Sainte-Mère-Église (1991). Esses edifícios formaram o primeiro grupo de edifícios de alto padrão da cidade de Joinville. Segundo informa Machado et al (2014,p.12), essa área deverá se estender para o bairro Anita Garibaldi, o qual teria condições de suprir a demanda de prédios de alto padrão até o ano de 2020. Um indicativo dessa tendência é o início da construção do edifício Maximus Tower (N.S. Correia Construtora e Incorporadora), com conclusão prevista para fins de 2017. Trata-se de um edifício de apartamentos com uma unidade por andar e área total de 565 metros quadrados, quatro dormitórios e cinco vagas de garagem, com preço de venda médio ao redor de R\$ 4 milhões.

Em parte esta situação se explica a partir da condição de *status*, que o caráter simbólico de morar nas imediações do centro tradicional da cidade representa. De outra parte, a proximidade com o Centro, mais a acessibilidade proporcionada pelos principais eixos viários que cortam ou tangenciam o bairro, além de constituir um dos bairros com estreita associação ao aspecto socioespacial da burguesia local de caráter predominantemente germânico, também se beneficia de uma das maiores densidades de infraestrutura da cidade de Joinville.

Este simbolismo está devidamente gravado nos instrumentos que regulam a ocupação do solo urbano. Ao deprimir o potencial de uso das áreas periféricas ao “*core*” urbano, a norma urbanística induz movimentos no processo de geração de valor da terra negociada no

mercado imobiliário. Esta questão foi anteriormente discutida no capítulo 3.

As relações homem-técnica-espaço-tempo discutidas no capítulo 1 e representadas pela figura 1, podem ser utilizadas como referência para auxiliar na compreensão do efeito que a acessibilidade exerce no ordenamento intraurbano, conforme discutido por Villaça (2001), e apropriado por Santana (2015b) ao estudar aspectos da formação do chamado centro tradicional da cidade de Joinville e do não-centro no período de 1851 a 1942.

A importância desse período para a discussão da hipótese central da tese decorre do fato de que ele foi marcado pela formação da imagem germânica que está no processo genético da formação social local, e pelo florescimento da elite econômica e política local. Essa elite produziu e difundiu o discurso hegemônico do *deutschtum* - germanismo - como discutido por Cunha (2008), S. Thiago (1988, 2003 e 2011), Andrade (2007). Sobre o discurso hegemônico<sup>111</sup> que percolou a estrutura da sociedade local, Santana (2015b) chama a atenção para o fato de que ele se baseava no valor do trabalho; no sucesso do grupo dos alemães, em detrimento dos demais grupos étnicos; e na imagem da “Manchester Catarinense”, referindo-se ao peso econômico da indústria local, que subsidiou a produção de signos que influenciaram o processo de verticalização que deslanchou a partir de 1970.

Esse discurso que se diluiu a partir da campanha de nacionalização empreendida pelo Estado Novo, entre as décadas de 1940/1950, não desapareceu por completo. Ele emerge com certa frequência em vários contextos sócio-políticos locais, especialmente quando se trata de “vender” a imagem da cidade.

Como resultado preliminar dessa análise pode-se apontar que os lugares que apresentam as melhores condições de acessibilidade ao centro e ao mesmo tempo, incorporam a representação da imagem do “vencedor”, seja ele imigrante de ascendência germânica ou da liderança política e econômica luso-brasileira, corresponde ao território formado pela mancha urbanizada de 1938<sup>112</sup>, como indicado na figura 43a.

Sobre esse aspecto deve ser chamada a atenção para a área considerada como central sob o olhar da pesquisa Perfil Imobiliário de Joinville, contratada pelo SINDUSCON/Joinville e indicada na figura

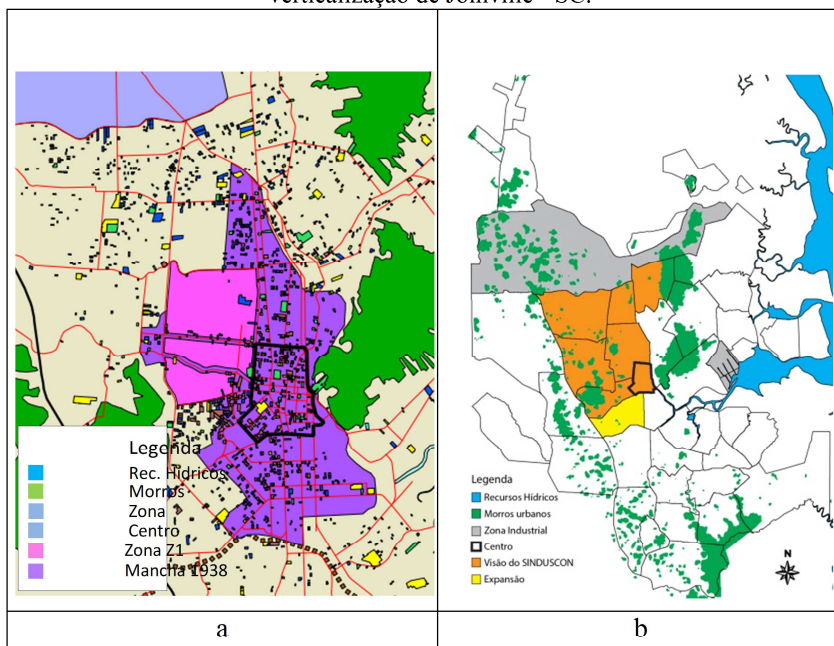
---

<sup>111</sup>A respeito ver a discussão desenvolvida por Gruppi (1978) no capítulo 1.

<sup>112</sup> Utilizou-se essa mancha urbanizada por conta de não haver registro das dimensões do tecido urbano correspondente ao ano de 1942, quando a campanha de nacionalização lançada pelo Estado Novo alcançou grande intensidade.

43b. Comparando-a com a mancha urbanizada de 1938 - figura 43a -, pode-se notar que a primeira guarda semelhanças com a territorialidade dos signos socioculturais de maior referência para a sociedade local, apontada na segunda imagem.

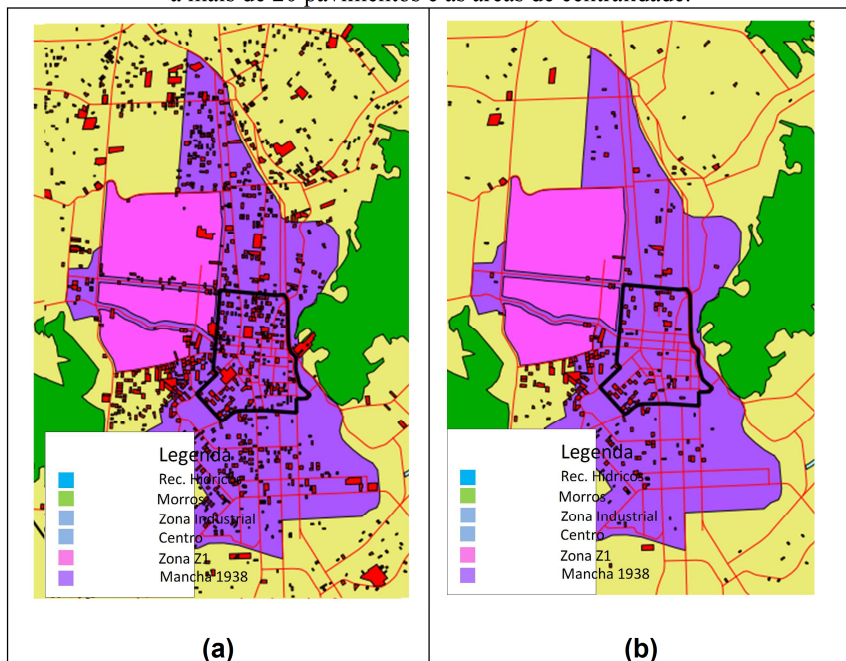
**Figura 43:** Relação espacial entre a mancha urbanizada de 1938, Zona de Uso Estritamente Residencial – Densidade Demográfica Baixa - Z1 e a verticalização de Joinville - SC.



Fonte: Perfil Imobiliário de Joinville apud Machado (2014). Base espacial de PMJ/SIMGeo e editado por Elisa M. A. Santana (Jul./2016). Organização própria

As duas imagens corroboram a tese aqui discutida. A pesquisa reforça a hipótese de que a formação social- uma realidade concreta -, correspondente ao período anterior à Segunda Guerra Mundial, evoluiu e se transformou, mas ainda continua a emitir sinais que influenciam a produção e a apropriação do território urbano de Joinville. As relações homem-espaço-técnica-tempo presentes neste lugar, não foram suficientes para remover ou alterar profundamente o mito fundador que vigora, pelo menos na “cidade do lado de cá”, ou, como diria Villaça (1986), no território do mais “perto”.

**Figura 44:** Relação edifícios x centralidade. (a) Relação entre os edifícios de 3 a 10 pavimentos e as áreas de centralidade; (b) Relação entre os edifícios de 11 a mais de 20 pavimentos e as áreas de centralidade.



Fonte: Mancha urbanizada de PMJ/IPPUJ; Malha de Lotes de PMJ/SIMGeo (2007). Organização própria.

Assim, com base nessa discussão foi feita a confrontação com a nuvem de distribuição dos edifícios com mais de 3 pavimentos, segmentando-se a análise em duas parcelas: a) dos edifícios com 3 a 9 pavimentos - figura 44a e b) dos edifícios com mais de 10 pavimentos - figura 44b. As imagens apresentadas permitem encaminhar, ainda que de maneira preliminar, a demonstração de uma das hipóteses de trabalho de que a verticalização da cidade de Joinville está relacionada com aspectos da centralidade urbana e com os aspectos ligados à representação social da localização.

Para compreender como a formação do centro tradicional ainda exerce um papel de guia para o processo de apropriação do território por parte das classes dirigentes e seus seguidores, Santana (2015b) desenvolveu um estudo que tomou por base os lugares de moradia de

um grupo de representantes dessa classe social. O resultado<sup>113</sup> do estudo que constitui uma adaptação da proposição de Villaça (2001), é apresentado na figura 44.

O que se nota da análise das figuras 44 e 45, é que em Joinville também se confirma o apontamento de Villaça (2001) de que as camadas sociais de mais alta renda tendem a se aglutinar nas áreas com maior acessibilidade ao centro principal e, ou, no entorno dos pontos de maior acessibilidade. No entanto, como salienta Souza (1994), o processo de verticalização urbana não está relacionado exclusivamente à presença ou ação do grupo social de mais alta renda. A classe média também desempenha um importante papel nesse processo.

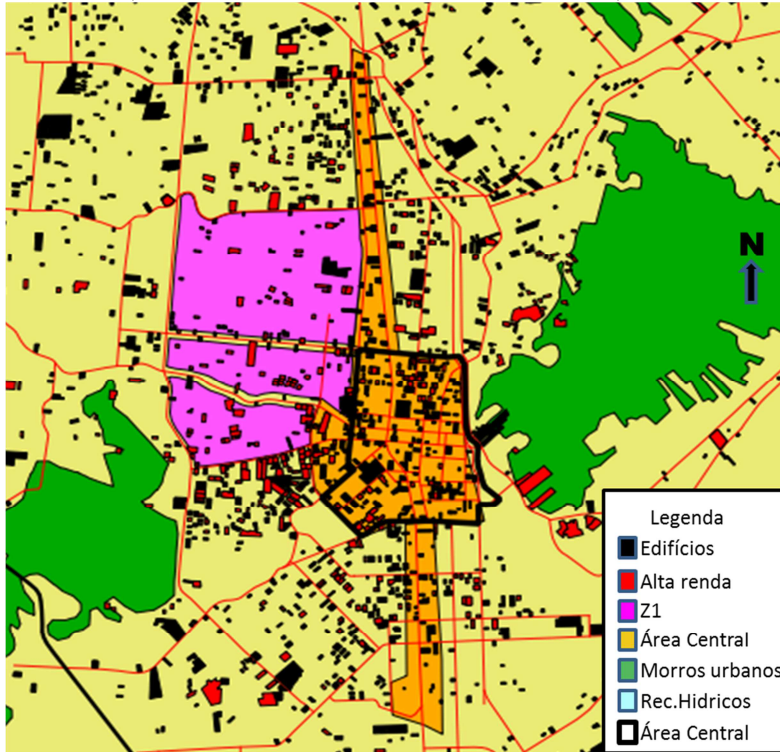
Isso significa dizer que, atualmente, a dicotomia socioespacial do discurso de “cidade do lado de cá”, correspondente à cidade germânica, das pessoas de “origem” e de mais alta renda, versus a “cidade do lado de lá”, correspondente aos caboclos, não-germânicos e em geral de renda mais baixa, deve ser utilizada com cautela, pois devem ser trazidas à análise do processo de produção do espaço urbano, no caso específico, do processo de verticalização da cidade, as mudanças socioeconômicas que estão a se processar no interior da sociedade local.

Além desses aspectos espaço-temporais relacionados com os dois grandes blocos de edifícios (baixos e arranha-céus), outra característica se destaca na análise do quadro 19. Trata-se da posição de destaque ocupada pelos bairros Aventureiro (5º lugar - 150 edifícios) e Iriú (7º lugar - 145 edifícios), à frente de um bairro “nobre” como o Atiradores (107 edifícios) em termos de número de empreendimentos realizados. O fato curioso reside na característica socioespacial desses dois primeiros bairros. Ambos têm uma gênese de raiz operária, vinculada à instalação da Fundação Tupy, no bairro Bom Vista, em fins da década de 1950. Ali predominam edifícios com alturas de 3 a 4 pisos.

---

<sup>113</sup>Para salvaguardar o anonimato e a privacidade das pessoas pesquisadas, não se apresentam dados que possam levar a identificação nem da atividade profissional do grupo que serviu de referência.

**Figura 45:** Detalhe da distribuição da amostra de profissionais com renda compatível com a inserção nas camadas sociais de alta renda e sua relação com os edifícios com mais de três pavimentos, em bege, com a área central tradicional, em azul claro; com a Zona residencial Unifamiliar Exclusiva - Z1, em lilás; e com os condomínios residenciais horizontais, em amarelo.



Fonte: Malha de Lotes PMJ/SIMGeo (2007). Organização própria.

A análise da cronologia da base de dados- 1970 a 2016 - revelou que nesses dois bairros a construção de edifícios com mais de três pavimentos teve início pelo Iriirú, no período de 2000-2004, com forte avanço entre 2005-2009, prosseguindo com níveis mais baixos, mas acima do período de maior atividade. Já no bairro Aventureiro, o período de intensa atividade de construção se revelou a partir do intervalo de 2005-2009. O pico foi atingido no período de 2010-2014. Note-se que o Programa Minha Casa, Minha Vida que explica ao menos parte desse movimento, foi lançado somente em 2009, quando já se registravam sinais de construção de prédios na região leste da cidade de



Joinville, uma parcela significativa da “cidade do lado de lá”<sup>114</sup>, ou lá no “longe”, no dizer de Villaça (1986).

Uma explicação para o arranque antecipado do bairro Iriirú em relação ao Aventureiro, reside na característica socioespacial de ambos. Situado próximo da Fundação Tupy - inaugurada em fins de 1950-, o bairro Iriirú, foi o primeiro a receber a influência da localização daquele importante polo gerador de empregos para a população operária. Em simultâneo, o bairro Iriirú assistiu a formação de importantes centralidades para o leste da cidade, reforçada em seguida, pela instalação do Hospital Regional de Joinville, em 1984. Assim, enquanto aquela porção do território urbano já experimentava uma elevação do preço da terra, o Aventureiro ainda se configurava como uma fronteira de expansão para a moradia da população operária e do comércio popular.

O lado estranho dessa história é que o bairro da Boa Vista, também contíguo à Fundação Tupy, não mereceu a mesma atenção do mercado imobiliário, por razões que os agentes do mercado da construção civil e imobiliário, não deixaram transparecer de modo afirmativo. As explicações dadas são diversificadas: a) se relacionam com a questão ambiental vinculada à Fundação Tupy, b) preço da terra; c) problemas fundiários resolvidos com a regularização das áreas de manguezal ocupadas; d) a ação excessivamente burocrática de um cartório de registro e imóveis que desencoraja a ação dos incorporadores; e e) o caráter operário do bairro. Essa última alegação não se sustenta, pois, tanto o Iriirú quanto o Aventureiro têm a mesma característica genética e estão situados muito mais “longe” e, mesmo assim, sentiram os efeitos da construção de pequenos prédios em um ritmo que lhes coloca em posição de destaque no contexto da cidade.

Outro aspecto que se destaca na análise do quadro 19 se relaciona com a posição tímida do bairro Atiradores, que ocupa a décima posição do *ranking*. No entanto, apesar de estar muito afastado da liderança do ranking, não significa dizer que o processo de verticalização não se manifeste de maneira significativa no bairro. Ao contrário, a situação do bairro Atiradores se revela em oposição ao primeiro colocado, o bairro Costa e Silva. Muito embora não possua um grande número de prédios, o bairro abriga o maior número de edifícios com gabaritos construídos

---

<sup>114</sup>Esta expressão o autor vem utilizando há muito tempo para se referir às diferenciações socioespaciais que se verificam em Joinville, e que possuem tanto uma expressão material, quanto imaterial. Ela se manifesta através das formas da cidade, assim como também está presente de alguma forma na linguagem do cotidiano adotada por todos aqueles que têm no território algum interesse de apropriação ou de especulação.

acima de 10 pisos, especialmente na faixa de 11 a 19 pisos (41 prédios). Na faixa dominada pelo bairro Atiradores, o bairro Costa e Silva conta com somente 2 edifícios - Ver figura 43.

Para uma melhor compreensão do fenômeno da verticalização de Joinville, faz-se necessário ir além da consideração do número de empreendimentos realizados na cidade, há que se considerar o processo em termos de volume construído e a sua distribuição no território. O quadro 21 e a figura 45 corroboram o que até aqui foi discutido, em especial no que diz respeito à formação de um eixo de verticalidade a partir da área central e que se orienta no sentido Norte-Sul.

Grande parcela do volume construído (Classe A = 65%), bem como das torres edificadas estão situadas neste eixo de verticalização - Figura 48a - que, por sua vez, se associa com os espaços de valorização territorial já comentado. Também se torna evidente que o bairro Aventureiro, muito embora apresente um número expressivo de torres (166), em termos de volume construído, não integra o grupo de bairros que acolhem até 65 % do volume construído.

A observação de que existe um descolamento entre o volume construído e o número de empreendimentos é mais claramente notada na comparação da figura 45a com a figura 45b. A discrepância anotada tem por causa o fato de que nos bairros periféricos se constrói um grande número de empreendimentos, mas de volume reduzido. São edifícios com 3 a 4 pisos - figura 46 -, com área construída média variando de 538 m<sup>2</sup> para edifícios de três pisos e, de 714 m<sup>2</sup>, para edifícios de quatro pisos.

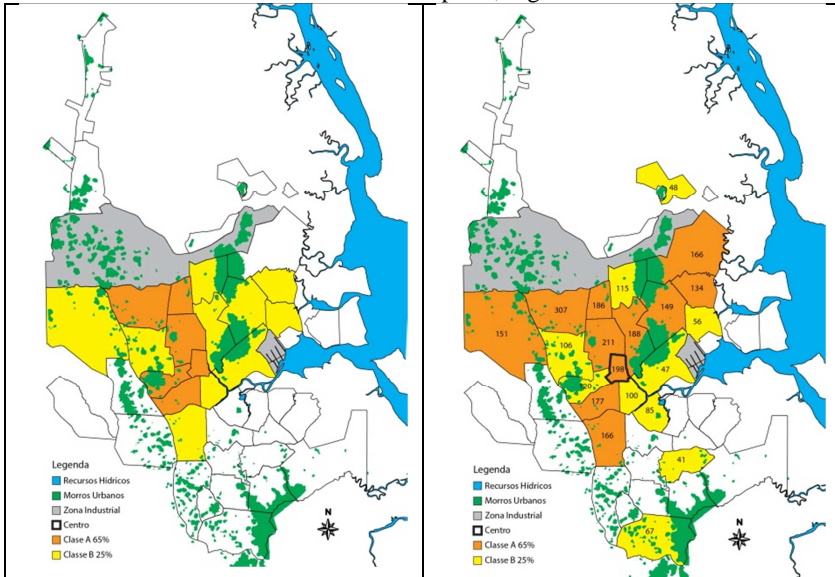
De outra parte é exatamente nos bairros mais distantes da área central que se constrói empreendimentos com a tipologia de conjuntos residenciais com mais de uma torre. Daí porque agora se registra no mapa da verticalização de Joinville a presença de bairros periféricos como Itinga, João Costa e Jardim Paraíso, além do destaque para os bairros do Aventureiro, Vila Nova e Jardim Iririú. Esses bairros representam uma parcela significativa da territorialidade correspondente ao “longe”, exposto por Villaça (1986), ou ainda da “cidade do lado de lá”.

**Quadro 21:** Distribuição espacial do volume construído dos edifícios com 3 ou mais pisos, segundo a análise de Pareto

Bairro	Área Construída (m <sup>2</sup> )	Torres	%	% Acum.	Classe
Centro	948.144,94	198	15,00	15,00	A (65%)
América	844.926,33	211	13,40	28,40	
Anita Garibaldi	595.258,54	177	9,44	37,84	
Atiradores	575.566,36	120	9,13	46,96	
Santo Antônio	497.087,10	186	7,88	54,84	
Costa e Silva	443.598,70	307	7,03	61,88	
Saguaçu	351.889,46	188	5,58	67,45	B (25%)
Floresta	278.457,98	166	4,41	71,87	
Glória	257.819,67	106	4,09	75,96	
Bucarein	214.435,50	100	3,40	79,36	
Bom Retiro	184.861,02	115	2,93	82,29	
Vila Nova	153.048,38	151	2,43	84,71	
Iririu	124.978,07	149	1,98	86,70	
Aventureiro	104.504,41	166	1,66	88,35	
Jardim Iririu	93.772,46	134	1,49	89,84	
Guanabara	85.287,39	85	1,35	91,19	
Boa Vista	66.210,01	47	1,05	92,24	
Itaum	44.825,36	36	0,71	92,95	
Paranaguamirim	40.018,99	41	0,63	93,59	
Itinga	39.831,06	67	0,63	94,22	
João Costa	39.139,58	41	0,62	94,84	
Jardim Paraiso	37.866,89	48	0,60	95,44	
Comasa	36.300,57	56	0,58	96,01	
Pirabeiraba	33.619,59	19	0,53	96,55	
Boehmerwald	32.687,89	20	0,52	97,07	
Santa Catarina	31.801,21	25	0,50	97,57	
Parque Guarani	30.697,46	33	0,49	98,06	
Jarivatuba	30.392,03	19	0,48	98,54	
Adhemar Garcia	25.524,23	16	0,40	98,94	
Petrópolis	12.615,08	16	0,20	99,14	
Zona Industrial I	11.575,22	7	0,18	99,33	
Espinheiros	10.039,65	22	0,16	99,49	
São Marcos	8.642,83	5	0,14	99,62	
Fátima	8.434,39	12	0,13	99,76	
Nova Brasília	6.565,99	9	0,10	99,86	
Jardim Sofia	5.332,54	12	0,08	99,95	
Morro do Meio	2.360,52	5	0,04	99,98	
Ulisses Guimarães	553,39	3	0,01	99,99	
Rio Bonito	499,38	1	0,01	100,00	
Profipo	-	1	0,00	100,00	
Total	6.307.170,97	3.120	100,00		

Fonte: Organização própria (jun./2016)

**Figura 46:** Distribuição espacial das classes de volume construído e do número de torres dos edifícios com 3 ou mais pisos, segundo análise de Pareto



(a) Volume construído

(b) Número de torres

Fonte: Base espacial de PMJ/SIMGeo. Organização própria. Edição de Elisa M. A. Santana (Jul./2016)

**Figura 47:** Exemplos de torres de 3 e 4 pisos construídos nos bairros populares de Joinville



Residencial Giuseppe Tambosi  
Bairro Aventureiro



Residencial Aquarela  
Bairro Vila Nova

Fonte: <http://www.nivelarimoveis.com.br/imoveis.php?lançamentos=true> (acesso em 02.07.2016)

## 4.2 Os loteamentos e a autoconstrução na gênese do caráter tardio da verticalização em Joinville - SC

Um importante argumento que corrobora o caráter do fenômeno da verticalização, presente na hipótese principal desta tese, reside no atraso - frente aos casos correlatos - imposto pela dinâmica de pressão salarial para garantir a competitividade da indústria local, representada pelo processo de loteamentos e do regime de autoconstrução a ele vinculado, como bem esclarece Villaça (1986, pp. 6-9). Assim, para tornar mais claro alguns aspectos relacionados com a organização do território urbano da cidade e Joinville, faz-se necessário trazer à luz desta pesquisa, uma síntese da análise do processo hegemônico de produção da cidade elaborada por Santana (1998b) para o período de 1949 a 1996.

A discussão de Santana (1998b) se apoia nos aspectos empíricos do processo de produção e apropriação do território urbano, em especial relacionado com a função habitacional, decorrentes do parcelamento do solo sob a modalidade de loteamento.

A problemática dos loteamentos enquanto agente motriz da cidade expansiva, no caso de Joinville, é pontuada a partir da consideração de que o exercício da propriedade se coloca na raiz do problema da questão habitacional nas sociedades capitalistas. Um processo de diferenciação socioespacial se desenvolve a partir da necessidade da compra do lugar que se pretende ocupar no território urbano, ainda que se trate da pior localização, sem amenidades ambientais, de infraestrutura ou ainda de vantagens locacionais, como destacam Souza Lehfeld (1988, p. 15) e Singer (1979, p. 25). A respeito desta condição, Singer (1979, p.25) destaca que é o potencial de compra dos indivíduos ou empresas "... que determina a acessibilidade aos diferentes lugares da cidade" e que resulta em uma grande assimetria de potencial competitivo para a localização na cidade.

O desenvolvimento urbano de Joinville ocorreu sob a égide da industrialização, marcada pelo crescimento demográfico intenso e pelo mercado imobiliário pleno, de um lado, segundo os cânones legais, prescritos na legislação urbanística; e de outro lado, marcado pela burla dessas mesmas normas,<sup>115</sup> seja por iniciativa dos empreendedores, seja por omissão do poder público. Daí resultou um sem número de

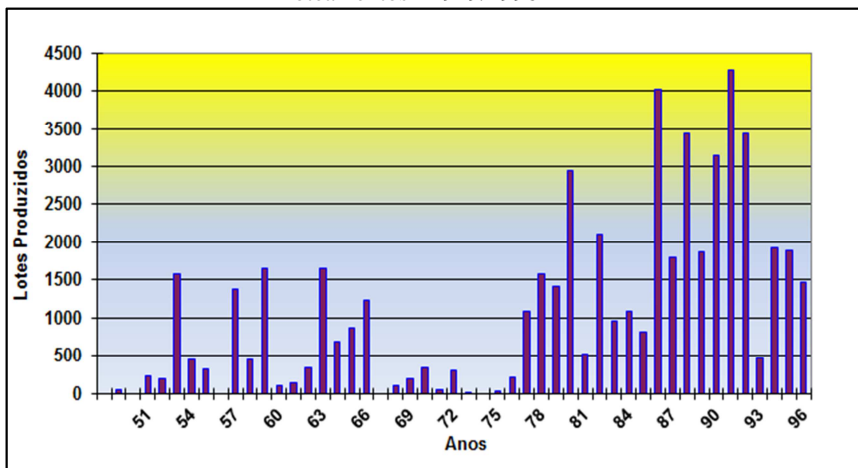
---

<sup>115</sup>Semelhante ao que também ocorre em Lisboa, conforme comentado por Salgueiro (2015-entrevista).

parcelamentos irregulares e até mesmo a ocupação de áreas de manguezais (SANTANA, 1998; SOUZA, 1991).

A dimensão do processo de produção de lotes, nesta segunda fase é demonstrada na figura 48.

**Figura 48:** Gráfico demonstrativo do número de lotes produzidos em loteamentos - 1949/1996



Fonte: Santana, 1998.

No que se refere a produção de loteamentos, Santana (1998), caracterizou o período de 1949 a 1996 em quatro movimentos “no que diz respeito à qualidade e intensidade do processo de parcelamento do solo urbano” segundo o contexto econômico, social e político, em diferentes escalas.

O estudo revela que a produção de lotes residenciais apresenta, pelo menos oficialmente, um comportamento irregular, no período de 1949 até 1996. A edição do Decreto Federal nº 750/96 restringiu a supressão da vegetação no bioma da Mata Atlântica, e provocou a busca interrupção do processo de licenciamento dos projetos de parcelamento do solo.

A série cronológica apresentada incorpora um período de industrialização da economia local cujo corolário foi um crescimento demográfico em “...taxas superiores a 6% ao ano entre as décadas de 1960 e 1980” (TERNES, 1986; ROCHA, 1997 e SANTANA, 1998). Em resposta à essa dinâmica social e econômica, a mancha urbanizada apresentou crescimentos sucessivos.

Tanto a expansão acelerada da economia e o território urbanizado ocorreram em uma dimensão muito superior à capacidade de resposta do Poder Público, ainda que houvesse planos urbanísticos a lhe darem suporte.

Este primeiro ciclo está relacionado às profundas alterações na estrutura econômica e social do Brasil– verticalidades-, e que foram acompanhadas muito de perto pela cidade de Joinville, caracterizado pela “... passagem de um padrão de acumulação capitalista mercantil para um padrão industrial” (LESSA e DAIN,1984, p. 214 *apud* SANTANA, 1998). Os efeitos da industrialização se fizeram sentir no crescimento da base de empregos industriais, que por sua vez dinamizaram o circuito imobiliário do ramo de loteamentos populares.

Santana (1998) salienta que a industrialização desse primeiro período teve como corolário espacial a expansão da cidade para a região norte, em um primeiro momento, que em seguida se dirigiu para a região Sul (Fátima, Guanabara, Floresta e Boa Vista). Esse movimento para o Sul da cidade correspondeu ao momento de consolidação dos ‘bairros dos caboclos’, respondendo pelo assentamento de famílias que não tinham vínculos com a etnia germânica. Nascia aqui importante registro espacial que marcou indelevelmente o processo de produção territorial da cidade de Joinville, pois como destaca Santana (1998),

A partir dessa fase do processo de ocupação do espaço urbano a segregação étnica e econômica assumiu, sob o ponto de vista espacial e de estruturação da cidade, uma grande importância, cujos efeitos ainda se manifestam na atualidade, refletida no mercado imobiliário de terras.

Ao mesmo tempo em que se instalava uma condição especulativa no mercado imobiliário, que acompanhava a dinâmica do investimento industrial, o crescimento da cidade registrava o início do processo de ocupação das áreas de manguezal, por aquela população que não conseguiu se inserir no sistema habitacional formal (SOUZA, 1991). Esse contingente era formado por pessoas que, mesmo empregadas, não auferiam renda suficiente, como por pessoas que não possuíam a qualificação requerida pelo mercado de trabalho local.

Sobre esse processo, que resultou na formação de localidades com especificidades sociais e laços de solidariedade social que remontavam aos lugares de origem e assumiam denominação específica, como a Vila Paranaense, Santana (1998) comenta:

A segregação espacial por força das condições de renda ganhava intensidade e começava a se materializar. Isso não significa dizer que ela não houvesse anteriormente, mas sim de que a sua materialidade passou a se tornar visualmente incômoda a certos setores da cidade, pois estavam se formando as favelas.

Muito embora a tendência de produção de loteamentos apresentasse um viés de alta, no período de 1949/1966, Santana (1998) chama a atenção para a descontinuidade desse processo no período de 1967/1976 que se observa claramente na figura 49. Essa descontinuidade caracterizou um 'hiato oficial'. Santana (1998) chama a atenção para a situação paradoxal daquele momento, pois ao mesmo tempo em que a indústria apresentava índices crescentes de desenvolvimento, recrutando trabalhadores, estranhamente, o cadastro de loteamentos da Prefeitura não registrava novos processos de parcelamento do solo, mas a cidade continuava a se expandir horizontalmente. Nesse período os edifícios com mais de dez pisos podiam ser contados em uma única mão.

Dos poucos loteamentos registrados na Prefeitura, a maioria deles foi implementada por proprietários fundiários, que orientaram os vetores de expansão da cidade oficial para "...as zonas leste (Boa Vista e Iririú) e norte (Santo Antônio e Saguauçu) seguidos pelas zonas oeste (Nova Brasília) e sul (Santa Catarina), respectivamente"(SANTANA, 1998).

Registre-se que nesse mesmo período a expansão para a região Leste/Nordeste da cidade ainda sofria forte influência do crescimento da Fundação Tupy (SOUZA, 1991), enquanto que a região Norte assistia a instalação das primeiras indústrias que viriam a consolidar a Zona Industrial Norte.

Já o vetor de expansão que aponta para a região Sul, que muito embora não estivessem sob influência direta da industrialização, se explica pela limitação das infraestruturas instaladas, e pela sua característica operária que já se consolidava. O reflexo dessa situação se manifestava através dos baixos preços da terra, o que viabilizava os loteamentos populares e o regime de autoconstrução das moradias.

A informalidade do processo de implantação de loteamentos verificada no período de 1966/1976 foi revertida a partir da entrada em vigor da Lei nº 6.015/73 (Lei dos Registros Públicos) em 1976. A lei foi o marco para que o Poder Judiciário agisse contra o Município de



Joinville determinando a regularização dos loteamentos que não cumprissem os cânones da legislação em vigor.

O grande número de loteamentos implantados, bem como a ocupação de expressivas áreas de manguezal, no período de 1977/1992 foram responsáveis pela maior reconfiguração espacial da cidade de Joinville. Os vetores de expansão que até então se apontavam para a porção Norte da cidade, foram reorientados para os “quadrantes Leste e Sul” (SOUZA, 1991; SANTANA, 1998).

Este período também correspondeu à fase de maior crescimento demográfico da cidade de Joinville, cujas taxas superavam os 6% ao ano, conforme demonstram os quadros<sup>9</sup> e 10, item 3.4. Também respondeu pela configuração de um bem organizado mercado imobiliário de lotes populares, especializado no atendimento à demanda habitacional da população recém-chegada, com o “lote pronto para construir” (SANTANA, 1998). De outra parte, se instalou na cidade um conjunto de imobiliárias que inauguraram uma lógica empresarial em substituição aos proprietários de imóveis que, por conta própria, efetuavam o parcelamento dos lotes coloniais. Ao mesmo tempo em que implantaram o regime de permuta como forma de reduzir os custos de implantação do loteamento, ou ‘Loteamento de meia’, como ficou conhecido na cidade (SANTANA, 1998).

A mudança no formato da operação do setor imobiliário, foi influenciada pelo conjunto normativo formado pela lei municipal nº 1.263/73 (Plano Diretor); pela lei federal nº 6.766/79, que dispunha sobre o parcelamento do solo para fins urbanos, e lei estadual nº 6.083/82, que estabelecia determinações urbanísticas e aumentava as exigências em termos de infraestrutura.

O período de 1977/1992 marcou uma fase de grandes ganhos financeiros vinculados à renda da terra. Isso porque além da renda normalmente auferida pela produção e venda dos lotes, ela foi alavancada por sucessivas transformações de terras rurais em urbanas - em uma única gestão municipal, foram editados cinco atos de ampliação o perímetro urbano (SANTANA, 1998).

A quarta fase de produção de loteamentos na cidade de Joinville, foi marcada por profundas alterações na postura da sociedade, bem como dos instrumentos normativos urbanísticos, influenciados pelo movimento ambientalista iniciado na década de 1980.

Como efeito imediato da edição do Decreto Federal nº 750, de 10 de fevereiro de 1993, que proibiu o corte e exploração da Mata Atlântica, o mercado de loteamentos praticamente paralisou,

continuando apenas naqueles empreendimentos que já havia ultrapassado a fase de supressão da vegetação (SANTANA, 1998).

A paralisação do mercado de loteamentos só foi retomada com a edição de instrumental normativo ambiental sob a forma de lei. No entanto, a produção de lotes populares nunca mais seria a mesma em termos de quantidade e até mesmo de qualidade dos lotes produzidos. Em entrevista, o empresário do setor imobiliário, Machado (2014-entrevista), um dos maiores loteadores de Joinville, afirmou: “Não dá mais para fazer loteamento em Joinville, agora estamos trabalhando com mais intensidade em Araquari<sup>116</sup>”.

A redução da produção de loteamentos no período 1993/1996 também se deve em parte aos efeitos remanescentes da crise econômica mundial da década de 1980, assim como ao bloqueio dos depósitos e aplicações financeiras patrocinado pelo Plano Collor I, em 1990.

Ainda que seja curto este último período de análise, Santana (1998) demonstra que a cidade de Joinville, teve seus vetores de crescimento reorientados para a região oeste (Vila Nova, São Marcos), consolidação da expansão para Sul (Itinga, Boehmerwald, Jarivatuba e Paranaguamirim) e a diminuição da pressão para a região Leste (Aventureiro, Boa Vista, Espinheiros). Dois aspectos se destacam nesses movimentos: o primeiro relativo à intensidade da expansão para Oeste, em especial para a consolidação do bairro Vila Nova, e o segundo, para o grande volume de regularização de empreendimentos para o quadrante Sudoeste (Jarivatuba e Paranaguamirim).

O parcelamento do solo urbano executado à revelia da lei está longe de ser uma página virada, contudo diminuiu significativamente em Joinville. Em 2015 a Prefeitura de Joinville ainda se vê às voltas com processos de regularização de ocupação de terras privadas e públicas. Atualmente estes processos ocorrem seguindo as diretrizes do Programa “Lar Legal”.

Sob o ponto de vista do marco legal aplicável ao parcelamento do solo urbano em Joinville, pode-se dizer que a atividade foi regulada segundo um quadro de certa estabilidade normativa. A Lei nº 1.262/73 e suas alterações vigoraram até 1996, quando então foi substituída pela Lei Complementar nº 027/96.

Além de incorporar diversos aspectos de controle ambiental, derivados da discussão acerca da questão ambiental iniciada na década de 1980, outro diferencial desta lei complementar, foi o fato dela ter sido

---

<sup>116</sup>Município situado no limite sul de Joinville que assiste, nos últimos dez anos, um surto de industrialização.

o resultado de um primeiro processo de discussão mais ampliada no seio da sociedade local, a partir do Conselho Municipal de Habitação e Urbanismo. A discussão se alongou por quase dez anos aí considerado o período que tramitou no Conselho e a discussão e aprovação na Câmara de vereadores.

Contudo, em razão das inúmeras alterações introduzidas na Lei Complementar 027/96, que a tornaram uma “colcha de retalhos”, dificultando sua consulta pela sociedade, o texto foi consolidado e substituído pela lei Complementar nº 312/2010, sem muitas alterações nos dispositivos que regulam o parcelamento do solo.

### **4.3 As características do mercado imobiliário em Joinville**

O lugar onde se desenvolve as atividades do cotidiano das pessoas e onde as formas-conteúdo dão o caráter do território apropriado pelo grupo social ao longo do tempo, não está desconectado, mas ao contrário, está submetido a uma relação dialética de dinâmicas espaciais que afluem e ao mesmo tempo emanam desse lugar. Nesse sentido, os edifícios de apartamentos devem ser vistos como um conjunto específico de formas-conteúdo que intermediam e agem como signos das relações sociais que modelam a paisagem urbana. A figura 2, capítulo 1, p. 58, representa, ainda que de forma reduzida, esse conjunto de relações.

Muito embora, como se irá verificar no item 4.4 adiante que o mercado de construção de edifícios de apartamentos em Joinville, tenha assumidamente um caráter mais autóctone, ele não escapa das relações de força do movimento do excedente de capital que circula em diferentes escalas e se materializa no processo de urbanização, conforme explica Harvey (2014, pp. 59, 133 e 189).

Ainda que o mundo vivesse mais uma crise imobiliária, conforme Harvey (2014) e Rolnik (2015), desencadeada a partir de mecanismos de alto risco que impulsionara a urbanização Norte Americana, Europeia e Asiática, o mercado imobiliário nacional brasileiro, viveu bons momentos ao redor dos anos 2008 e 2009. Dados da Caixa Econômica Federal revelam esse caráter positivo. Em agosto de 2009, o volume de contratação habitacional (R\$ 23,2 bilhões) já superava o movimento do ano de 2008 (R\$ 23 bilhões). Os contratos se referiam tanto às linhas do SBPE - Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimos (R\$ 12 bilhões), quanto os que contam com recursos do FGTS (R\$ 10,1 bilhões). O bom desempenho do setor de contratos habitacionais foi fortemente impulsionado pelo programa Minha Casa, Minha Vida, lançado em abril

do mesmo ano, como revelam dados da CEF, 2009 apud SECOVI, 2009, com os quais corroboram as informações prestadas por Ferrari e Ferrari (2015-entrevista).

A reforma do sistema financeiro nacional brasileiro promovida em 1997 colocou-o em alinhamento com as diretivas do sistema financeiro mundial. A esse respeito Ferrari e Ferrari (2015-entrevista), apontam que o mercado imobiliário ganhou muita agilidade a partir da edição da norma que regula a alienação fiduciária (Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997), que passou a ser adotada em substituição da hipoteca imobiliária.

Essa agilidade decorre da maior segurança jurídica para as partes envolvidas na produção e na compra de um bem imobiliário. As garantias se estendem para ambas as partes: credores e mutuários. Para os credores as garantias se traduzem pela rapidez do processo de execução hipotecária, nos casos de inadimplência; e para os mutuários a garantia se revela pelo fato de que não fica sujeito aos riscos da boa saúde financeira do empreendedor. Como resultado dessa reforma, os agentes financeiros ficaram estimulados à conceder mais crédito.

Ainda referente a essa reforma Ferrari e Ferrari (2015), destacam que anteriormente a ela, somente a Caixa Econômica Federal - CEF e alguns poucos bancos privados (Itaú e Bradesco) operavam carteiras de crédito imobiliário com a segurança da hipoteca, até porque aqui no Brasil, não haviam os mecanismos de recompra dessas hipotecas, tal qual nos Estados Unidos, como destacam Harvey (2014) e Rolnik (2015). Assim, com a ampliação da oferta de crédito e a adoção de instrumentos de segurança jurídica, os investidores se sentiram estimulados a aplicar recursos (parcela dos seus excedentes, inclusive) no mercado imobiliário, conforme destacam Ferrari e Ferrari (2015-entrevista) referindo-se ao caso de Joinville.

Segundo os dados da FIPEZAP, a valorização imobiliária nos principais mercados brasileiros vinha apresentando um crescimento contínuo até o ano de 2013, quando se registrou o seu ápice. A essa altura o mercado registrava uma valorização que superava o dobro do IPCA, índice oficial de inflação, acumulado nos últimos doze meses. A partir do ano de 2014, o índice de valorização média dos imóveis nas 16 ou 20 cidades que compõem o universo da pesquisa, passaram a apresentar um declínio contínuo. (ZAP IMÓVEIS, 2013; G1.b, 07/2014; G1.c, 12/2014; G1, 08/2015).

Esse movimento de queda na valorização do valor médio de venda dos imóveis resultou, de um lado, do excesso de imóveis disponíveis no mercado - consequência de uma previsão especulativa de

consumo das unidades, frente a maior liberalidade dos financiamentos imobiliários -, e de outro das mudanças nas condições macroeconômicas nacionais, que afastaram os investidores, em especial aqueles que atuam de maneira especulativa no mercado imobiliário. Nesse quadro, Dado Galdieri, consultor da Bloomberg, aponta que “a bolha do mercado imobiliário residencial do Brasil pode desinchar lentamente e não estourar”. Note-se que Galdieri (2015) segue a visão de Robert Schiller, que em 2014, foi o primeiro a apontar a existência de uma bolha imobiliária no Brasil. Contudo essa visão foi insistentemente desmentida por muitos representantes dos diferentes segmentos do setor em matérias jornalísticas e artigos de publicações especializadas.

Em que pese o cenário de retração que se anunciava para o mercado nacional, em julho de 2015, a indústria da construção civil de Joinville continuava aquecida “mesmo em tempos de crise econômica”, como reconheceu Vanderlei Buffon, presidente do Sindicato da Indústria da Construção Civil - SINDUSCON/Joinville(FROEHLICH, 2015). Os dados apresentados no item 4.1, reforçam a afirmação de Buffon, mas também revelam certo atraso do movimento do mercado imobiliário local em relação às tendências do mercado nacional. Poderia se dizer que se manifestava como resposta tardia aos efeitos dos impactos causados no epicentro da economia nacional.

Apesar dos sinais da crise econômica se espalharem pelos diversos setores, o mercado da construção civil local apresentava, em 2015, o crescimento da atividade das pequenas construtoras, uma vez que as incorporadoras de grande porte reduziram as suas atividades e perspectivas. Como indicativo desse quadro Buffon *apud* Froehlich (2015) apontou o avanço da construção em direção aos bairros mais afastados do Centro da cidade e o destaque que as casas geminadas passaram a ter, como uma opção para a compra de uma casa frente às opções de apartamentos. O presidente do SINDUSCON/Joinville anotou a presença de um maior número de pequenos investidores que “... reforçam o aquecimento da construção civil de pequeno porte nos bairros” o que denuncia o surgimento de uma ‘nova classe média’ com foco para a aquisição de “...imóveis com valores entre R\$ 100 mil e R\$ 200 mil”.

Duas razões apontavam para o crescimento dos empreendimentos de pequeno porte: a) o menor tempo dispendido no processo de licenciamento urbanístico e ambiental das obras; e b) uma demanda ainda reprimida, nessa faixa de mercado, fato testemunhado pelo empresário Valdir Asquel, que atua há dois anos nesse mercado. Asquel *apud* Froehlich (2015) reforçou seu testemunho com a afirmação de que

até mesmo na zona Sul da cidade, sua região de atuação, as vendas estão em alta, onde já se verifica “...até uma boa concorrência”. Os dados recolhidos durante a pesquisa permitem inferir que boa parte dessa valorização se deveu aos recursos disponibilizados pelo Programa Minha Casa, Minha Vida que incentivou a atividade dos pequenos construtores e a produção dos edifícios de três e quatro pisos (Ver itens 4.1 e 4.4).

A previsão do mercado era de que a oferta de imóveis residenciais nos bairros periféricos ao Centro da Cidade, deveria se manter em alta, apesar mesmo das medidas de ajuste fiscal promovido pelo governo federal, em meados de 2015, que implicaram no aumento da taxa de juros básicos da economia, que, por consequência, afeta os financiamentos de imóveis. A fonte do otimismo era o novo surto de industrialização que atingia a região de Joinville, em especial o vizinho município de Araquari. No entanto, essa previsão não se confirmou, como se demonstrou na figura 40, ainda que o Programa Minha Casa Minha Vida tivesse sido poupado dos ajustes das taxas de juros.

A grande atividade imobiliária estimulada em grande parte pelos anos de estabilidade econômica, a partir de 1994, e pelo Programa MCMV, a partir de 2009, provocou mudanças no comportamento do mercado imobiliário local<sup>117</sup>. Os dois casos demonstram que os lugares, onde as horizontalidades e verticalidades se encontram, passaram ser cada vez mais mundializados, submetidos às flechas da globalização, que ali se entortam frente às ações de resistência das formações sociais particulares. O desenvolvimento local que se dava em grande parte por uma solidariedade horizontalizada, passou a receber com mais força as ações decorrentes de uma tremenda verticalidade patrocinada pelas novas correntes da financeirização da economia mundial (SANTOS, 1996, SOUZA, 2008 e HARVEY, 2014 - Ver capítulo 1)<sup>118</sup>.

A verticalização assumiu uma característica marcante no processo de construção da cidade a partir de da primeira metade da primeira década do século XXI, vindo a intensificar-se a partir de 2010, revelando mudanças significativas no perfil do consumo dos produtos imobiliários, em Joinville, tendo atingido seu melhor momento no período de 2010 a 2012. De um lado, em razão de um sentimento de

---

<sup>117</sup>Esse movimento encontra seu paralelo na cidade de Lisboa, após Portugal aderir à Comunidade Econômica Europeia, com base no exame do relatório Planejamento, Habitação e Mercado Imobiliário na Área Metropolitana de Lisboa (CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA/EPUL, 2004).

<sup>118</sup>Sob esse aspecto a região metropolitana de Lisboa, foi muito mais impactada do que a cidade de Joinville.

maior segurança proporcionado pelos apartamentos e, de outro lado, pela relação custo-benefício decorrente do encarecimento da terra, e, por conseguinte, das residências unifamiliares (MACHADO et al, 2014, p.4).

O aumento do preço da terra está, de um lado, relacionado ao crescimento do capital imobilizado na infraestrutura e ao aumento das exigências urbanísticas dos loteamentos. De outro lado, também há que se considerar a entrada de novos *players* fortemente capitalizados e mais agressivos no mercado imobiliário local. Aguiar (2016-Entrevista) aduz a esse comentário o fato de que o mercado imobiliário nacional apresentou grandes mudanças a partir do fenômeno de lançamento das IPOs - *Initial Public Offering*, - oferta inicial de ações, em livre tradução -, entre 2005 e 2007.

Nesse período, segundo a Revista Capital Aberto (2007), 25 construtoras e incorporadoras aderiram ao processo de abertura de capital na Bolsa de Valores de São Paulo, que resultou na captação de R\$ 19 a R\$ 20 bilhões, que foram aplicados na formação de bancos de terrenos e na aceleração de novos lançamentos. Para ser ter uma idéia da “farra”, baseada no “fator sucesso” (LETHBRIDGE, 2011), que foi inaugurada pela Cyrela Brasil Realty, só no ano de 2007, 18 empresas daquele conjunto aderiram ao novo modelo de capitalização.

Contudo, esse movimento que modificou sensivelmente o mercado imobiliário brasileiro, trouxe consequências para as próprias empresas. A esse respeito Lethbridge (2011) e Mamona (2014) salientam que após essa “farra”, ao final de 2010 e, novamente em fins de 2014, muitas das empresas que se lançaram no mercado de ações, perderam valor como reflexo de fatores especulativos e da conjuntura macroeconômica internacional. Os autores destacam ainda como fatores de perda de valor, à falta de transparência das empresas para com o mercado; o grande número de empresas que entrou no mercado de capitais ao mesmo tempo; além da burocracia de aprovação de grandes projetos nas prefeituras e nos registros notariais, que alongam em demasia o ciclo de reprodução do capital (REVISTA CAPITAL ABERTO, 2007).

De acordo com a declaração de Aguiar (2016 - entrevista)<sup>119</sup>, os reflexos dessas mudanças também foram sentidos no mercado imobiliário de Joinville. O próprio empresário foi procurado, em momentos distintos, por duas grandes empresas recém-capitalizadas, a Rossi Construtora e Incorporadora e pela Cyrela Brasil Realty, para

---

119Presidente do SINDUSCON - Sindicato da Indústria da Construção Civil de Joinville.

juntos formarem parceiras para atuar no mercado local. Muito embora as parcerias não tivessem se confirmado, o mercado assistiu a entrada da Helbor Empreendimentos Imobiliários Ltda. em parceria com outra empresa local, da MRV Engenharia e Participações S/A e da Vanguard Home, do Grupo Plaenge, além de outras empresas que vieram para atuar especificamente no mercado do Programa Minha Casa, Minha Vida, faixa 1.

Tal situação que resultou de movimentos do excedente de capital em nível mundial que atingiu o mercado imobiliário nacional, repercutiu nas condições monopolistas da posse da terra em Joinville. Aqui novamente aparecem os sinais da dinâmica totalizante da ação do capital, como salientam Santos (1996), Souza (2008) e Harvey (2014), já discutidos no capítulo 1. Como efeito desse movimento deve ser adicionado um importante fator de mudança ocorrida no mercado imobiliário nacional da construção e incorporação. As construtoras que tinham seu foco dirigido para o VGV (Volume Geral de Venda) e na formação de banco de terreno se voltaram fortemente para a incorporação, com foco nos resultados financeiros. O que se verificou, na verdade, foi um fenômeno de financeirização da operação do setor imobiliário, que repercutiu na alta do preço da terra com as melhores condições de acessibilidade e portadores de amenidades, fossem elas de caráter urbano e ambiental ou de signo sociocultural.

A corrida pela formação do *land bank* (banco de terras), resultado da franca disponibilidade de capital no mercado, conforme salienta Salomão (1989), produziu a alta dos preços dos terrenos, e, por consequência, dos imóveis em Joinville, muito além das alterações de ordem urbanística que, por sinal, foram bastante tímidas no período.

O reflexo sobre a elevação do preço da terra em Joinville é manifestado na pesquisa do SINDUSCON/Joinville, que conclui que “...a classe média está migrando em massa para apartamentos (MACHADO et al, 2014, p. 27). Essa nova preferência que se manifesta com relação à condição de moradia, indica, segundo Aguiar (2016-entrevista) e outros entrevistados, uma quebra de paradigma no mercado imobiliário de Joinville. Essa mudança reflete o fim do forte desejo de morar em uma casa isolada no lote, que figura como uma das explicações para o retardamento da verticalização da cidade. Esse desejo pode até continuar existindo no íntimo das famílias, mas as condições de renda não mais permitem acesso ao lote, frente à forte valorização da terra urbana.



Daí porque a casa geminada<sup>120</sup> surgiu como uma alternativa para o atendimento ao tão sonhado desejo da casa própria, mas também como mais um evento inibidor da verticalização urbana de Joinville. Se, por um lado, ela indica que a existência de novas condições de financiamento da moradia, em especial através do Programa Minha Casa, Minha Vida – MCMV permitiu ao trabalhador se libertar do ciclo de pressão salarial promovido pelo empregador, de outro lado o aprisionou no ciclo do financiamento imobiliário. Em verdade nada mudou para o trabalhador, pois ainda continuou submetido ao fetiche ideologizado da casa própria, seja através do pagamento das longas parcelas do lote, seja pelo longo financiamento imobiliário que acabou de contrair. O que se extrai desse processo é que se de um modo ou de outro, as bases da paz social não foram alteradas, no sentido proposto por Villaça, 1986 e Bonduki, 2011, de outra parte, a precarização da habitação começou a se manifestar no sentido do debate proporcionado por Rolnik (2015).

A casa geminada enquanto produto inovador no do mercado imobiliário, conforme proposto por Salgueiro (1994), se tornou uma opção para o mercado imobiliário de Joinville a partir de 1996, quando foi novamente autorizado pela Lei Complementar nº 27/1996. Essa tipologia de imóvel havia sido inicialmente autorizada em 1973 (Lei nº 1.262/73) e desautorizada logo em seguida, em 1975 (Lei nº 1.410/75), por razões não muito bem explicadas. Pode-se apenas inferir, a partir de discussões com ex-assessor técnico da Câmara de Vereadores (*in memorian*)<sup>121</sup>, que a sua supressão possa estar ligada a uma questão de ordem simbólica, pois, a casa geminada caracterizaria uma degradação da condição de moradia, representada pela residência unifamiliar e isolada no lote.

Para se ter uma idéia da dimensão do mercado das casas geminadas quando comparado com o mercado de apartamentos, um levantamento expedito, identificou um conjunto de mais de 1.600<sup>122</sup> empreendimentos geminados com tipologias e composições variadas. Por seu turno, o levantamento sistemático que subsidia este trabalho resultou na identificação de 2.273 empreendimentos de prédios de apartamentos, construídos desde 1970. A figura 49 apresenta um

---

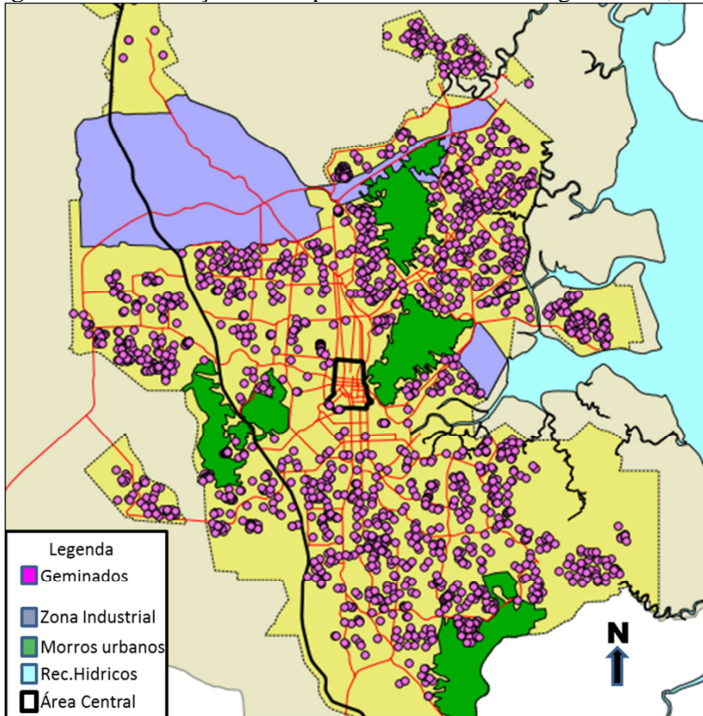
<sup>120</sup>Conjunto das casas agrupadas duas a duas, ou em fita, compartilhando uma ou duas divisas, podenser construídas em terrenos lindeiros ou transversais às vias públicas já existentes.

<sup>121</sup>Trata-se do arquiteto e urbanista Rui Crisóstomo de Borba.

<sup>122</sup>Estima-se que o até 2016 foram construídas pelo menos 6.400 unidades residenciais sob esta forma.

levantamento qualitativo do mercado de unidades geminadas em Joinville, com destaque para a Zona Sul de Joinville.

**Figura 49:** Distribuição dos empreendimentos de casas geminadas, 2016



Fonte: Fotointerpretação realizada pelo Autor sobre imagens orbitais do Google Earth, de agosto/2013, agosto e outubro/2014 e junho/2015. Atualizado para julho/2016. Organização própria.

Quanto à tipologia dos produtos comercializados, Machado et al (2014, p. 10), Negri (2014), Ferrari e Ferrari (2015-entrevista) e a base da dados da pesquisa da tese indicam que o mercado de apartamentos de Joinville tem estado dominado, nos últimos anos pela oferta de unidades de dois (T2) e três dormitórios (T3). Muito dessa oferta é creditada ao Programa Minha Casa, Minha Vida, muito embora a preferência dos consumidores seja de apartamentos de três quartos.

Com relação às mudanças na tipologia dos apartamentos, com o predomínio da oferta dos T2, Ferrari e Ferrari (2015-entrevista) apontam que ela atende a demanda do mercado, seja como primeira morada para estudantes ou casais sem filhos, ou ainda para atender às necessidades

da nova composição da sociedade: casais homossexuais, separados, ou mesmo de solteiros e de recém-chegados à cidade em busca de oportunidade de trabalho<sup>123</sup>.

O Perfil Imobiliário de Joinville aponta que cerca de 65% das transações imobiliárias, referem-se à primeira aquisição, enquanto que os 35% restantes corresponde à transferências por conta da compra de um segundo imóvel. Isso revela um mercado imobiliário pouco maduro, se comparado com Curitiba, por exemplo, onde as transferências correspondem a 45% das transações (MACHADO et al, 2014, pp. 12-13). Pode-se inferir, a partir dessa condição do mercado que, mantidas as condições financiamento, existe espaço para transformações no mercado imobiliário local, que poderão implicar na intensificação do processo de verticalização ou de adensamento da cidade de Joinville.

Aqui se apresenta um exemplo de como o mercado condiciona o desejo dos consumidores. Fica a pergunta: o mercado da construção, na ansiedade de adequar os valores dos imóveis à capacidade de pagamento dos interessados, não estaria reeditando o conceito modernista da “máquina de morar”, como também o questiona Vargas e Araújo (2014), Machado et al (2014, p. 6) responde em parte esta pergunta:

... como nem sempre existe dinheiro para comprar o de três quartos, os proprietários de primeira viagem ficam com os de dois. Na primeira oportunidade, no entanto, costumam trocar por um de três.

Um exame da base de dados que serviu de referência para a pesquisa permite identificar de forma muito clara as mudanças ocorridas nas dimensões das unidades habitacionais dos edifícios de apartamentos. Para traçar esse diagnóstico a pesquisa procurou registrar, sempre que possível, a metragem quadrada da área útil dos apartamentos, segundo a sua tipologia em termos de número de dormitórios (T1, T2, T3 e T3). O quadro 22 apresenta a evolução do processo de alteração da área útil média a partir de um conjunto de amostras, segundo as tipologias de apartamentos.

A leitura do quadro 22 indica a virada do século como limiar para a mudança na área útil dos apartamentos. Há uma tendência de redução para as unidades de até três pavimentos, enquanto que, ao contrário,

---

<sup>123</sup>Alterações desse tipo também se verificaram na região metropolitana de Lisboa, conforme registra a pesquisa socioeconômica da Câmara Municipal da capital portuguesa (CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA/EPUL, 2004).

existe uma tendência de aumento da área útil para os apartamentos de alto padrão (4 dormitórios).

**Quadro 22:** Evolução quinquenal da área útil média dos apartamentos

Série Histórica	Área útil média segundo as tipologias (m <sup>2</sup> )			
	T1	T2	T3	T4
1970-1975	s/d	103,90	s/d	s/d
1976-1980	s/d	s/d	111,20	180,00
1981-1985	44,59	62,56	122,68	s/d
1986-1990	s/d	77,04	140,21	150,00
1991-1995	53,85	64,81	106,63	217,59
1996-2000	40,53	69,18	103,47	186,15
2001-2005	33,93	67,88	96,10	171,43
2006-2010	37,38	64,71	92,45	205,92
2011-2015	42,81	57,42	90,49	202,09
2016-2020	44,51	58,38	95,63	261,63
s/d	37,16	60,80	94,81	171,07
Média da Série	40,45	60,27	98,13	201,67
Média MCMV	40,55	50,82	69,06	s/d

Fonte: Organização própria (jun./2016)

Como a série histórica da produção de unidades habitacionais segundo as diretrizes do Programa MCMV ainda é bastante curta, aqui se apresenta, ao final do quadro 22, a média da área útil dos apartamentos construídos e identificados na base de dados. Nota-se que quase não existe diferença no grupo T1, mas, no entanto, para os grupos T2 e T3, a diminuição da área útil média ultrapassa a casa dos dez metros quadrados, em comparação com as unidades construídas para o mercado convencional.

Outra característica local é que o mercado imobiliário vinculado aos edifícios de três ou mais pavimentos é destinado predominantemente à função residencial. Isso significa dizer que a oferta de imóveis com destinação comercial é muito pequena. Uma das razões para esta condição segundo o que Machado et al (2014, pp. 8-9) aponta é o aspecto familiar de grande parte do parque industrial da cidade, que restringe a demanda por escritórios, pois, as famílias preferem manter os escritórios das empresas vinculados às unidades produtivas.

No entanto, de modo similar ao que Salgueiro (1994) registrou para Lisboa, a Pesquisa Perfil Imobiliário de Joinville, realizada em 2015, destacou que os novos lançamentos para funções comerciais se destacam pela modernidade e alinhamento com as demandas tecnológicas contemporâneas, além de oferecer espaços moduláveis, que permitem diferentes configurações do espaço interno, de acordo com as características da empresa.

Retomando a discussão acerca do novo perfil do mercado imobiliário de Joinville, o desejo de consumo está voltado para imóveis que ofereçam complementos como “academia, brinquedoteca e espaço gourmet”, tudo isso com um condomínio na faixa dos R\$ 350,00 mensais. Entre os que optaram por morar em apartamentos, também existem aqueles que vêm com atenção a oferta dos prédios que adotam o conceito de *home club*, muito em moda em Joinville nos últimos cinco anos<sup>124</sup>, pois permite desfrutar das atividades de lazer e *fitness*, dentro de seu domínio privado restrito e evita “... perdas de tempo no trânsito...”, como indicam Ferrari e Ferrari (2015-entrevista) e Greice Ane de Azevedo *apud* Machado et al (2014, p. 27). De outra parte, a churrasqueira na sacada, varanda ou incorporada à cozinha<sup>125</sup>, é um item obrigatório nos apartamentos de todos os padrões, como demonstram os resultados da pesquisa do SIDUSCON/Joinville, corroborados pelos registros empíricos da base de dados da tese.

Contudo, o conceito não tem uma visão positiva unânime, pois segundo diversas fontes, constitui um elemento até pode valorizar o empreendimento, mas, por outro lado, implica na oneração da taxa de condomínio, em razão dos custos de manutenção e de reposição dos equipamentos. O conceito também não escapa da crítica dos urbanistas, que vêm na iniciativa, o risco de empobrecimento da urbanidade do entorno- negação da cidade -, na medida em que se internaliza no empreendimento a oferta de lazer, o que reduz a possibilidade de criação de espaços públicos de convivência.

No que diz respeito à solvência do mercado imobiliário de Joinville, um aspecto de grande importância no que concerne à confirmação da hipótese central da tese, a pesquisa do SINDUSCON/Joinville também revelou que cerca de “...50% das vendas de imóveis novos, referem-se a apartamentos do tipo econômico ou standard, com valores entre R\$ 250 e R\$ 400 mil” (MACHADO et

---

<sup>124</sup>O conceito foi introduzido pela Incorporadora Helbor, de São Paulo, que preconiza a entrega de piscina, playground, brinquedoteca e espaço fitness completamente equipado.

<sup>125</sup>Em alguns lançamentos mais sofisticados onde a churrasqueira é incorporada à cozinha, o ambiente é denominada de espaço *gourmet*.

al, 2014, p. 12-13). Em complemento a essa característica, essa mesma faixa de mercado é fortemente dependente das condições de financiamento, que é ditada pela disponibilidade de crédito (volume financiável) e pela taxa de juros.

Isso significa dizer que o mercado é bastante limitado para produtos de alto padrão, como revela Mário Cezar de Aguiar, sócio-diretor da Vectra Participações e Construções e atual presidente do SINDUSCON/Joinville, fato corroborado pelo quadro 10 – item 3.4. Em entrevista realizada em meados de junho de 2016 ficou patente que o mercado de edifícios de alto padrão estava esgotado. Segundo Aguiar (2015-entrevista) o mercado imobiliário local registrava à época uma super oferta desse tipo de unidade, pois o a solvência dessa faixa de consumo é muito pequena. Esta situação ocorreu, porque o nicho foi intensamente explorado, em especial pelas empresas de fora de Joinville, que desde 2010 resolveram apostar forte no mercado local como oportunidade de expansão de seus investimentos e de um rápido retorno. O resultado foi a produção de um estoque que começa a ser negociado com descontos bastante favoráveis, segundo Aguiar (2015-entrevista).

Passado o período de grande atividade do setor da construção civil de Joinville entre 2010 a 2012, o mercado de apartamentos apresentou um movimento de ajustamento dos preços às demandas. Esta tendência é corroborada pelos dados empíricos coletados, assim como por entrevistas realizadas com operadores do mercado imobiliário e da construção (HAGEMANN, 2015-entrevista, FABRE, 2015-entrevista, FERRARI e FERRARI, 2015-entrevista, AGUIAR, 2016-entrevista). A redução da atividade do setor de construção e incorporação tem causa tanto no ajuste natural do mercado às demandas, como na crise econômica que se acentuou a partir de 2015. Um sinal dessa parada no mercado já era apontado por Germano Buch *apud* MACHADO *et al*, 2014, p. 6, no que foi corroborado por Hagemann (2015-entrevista). Desde o último trimestre de 2014 até fevereiro de 2015, o mercado imobiliário de Joinville estava literalmente parado, pois nada, ou quase nada, se vendia. Tal situação apontava que o mercado imobiliário de apartamentos havia mudado seu *status* de francamente vendedor para comprador com mais vantagens.

#### **4.4 Quem fez e quem está fazendo a verticalização urbana em Joinville – SC: o papel dos agentes**

A construção civil, em especial, aquele setor voltado para construção de prédios de apartamentos com mais de 3 pisos, teve um arranque facilitado com a chegada à cidade, na década de 1970 e início dos anos 1980, de uma leva de engenheiros recém-formados. Muitos deles passaram atuar em algumas das empresas que se arrojavam na construção de arranha-céus, como a Construtora BL e a Emegê Administração e Empreendimentos. Muitos desses engenheiros que fizeram escola nessas construtoras, por diversas razões, acabaram por constituir a sua própria empresa de engenharia e se destacaram na construção de prédios na cidade e, simultaneamente, integraram o corpo docente da Faculdade de Engenharia Civil da FEJ- Faculdade de Engenharia de Joinville, vinculada ao Centro tecnológico da UDESC - Universidade do Estado de Santa Catarina.

Desse grupo de engenheiros, Wolf (2015-entrevista) nomina o próprio Antônio Carlos Wolf (BL/Wecon/CCI), Mário Cezar de Aguiar (BL/Terraço/UDESC/Vetra/Axis), Dieter Neermann (BL/UDESC/Cia. Águas de Joinville), Luiz Argemiro Cubas Guimarães (BL/Prefeitura), Fernando Nascimento (BL/Formatta), José Carlos Vieira (Habit/UDESC), Anselmo Fábio de Moraes (Emegê,/UDESC/MPT Engenharia). Antes deles já atuavam na cidade outros engenheiros como Adil Calomeno, Harry Schmidt, Horst Groegel, Pedro Hugo Petry, Dieter Ivo Pinnow, que respondiam pelas construções de obras públicas e privadas.

Antes dos anos 70, se destacavam no setor de construção civil da cidade Joinville, as construtoras Gosch e Groegel. A primeira possui um portfólio bastante significativo de obras realizadas na cidade, que inclui a construção de quase duas mil casas nos conjuntos habitacionais, COHAB Aventureiro, COHAB Petrópolis (Monsenhor Scarzello) e Conjunto Habitacional Adhemar Garcia, além da reforma do Mercado Municipal. Da parte da Construtora Groegel, destacam-se a Igreja da Paz, a Fábrica de Máquinas Raimann, a Catedral do Bispado (parcial), a Malharia Arp (Atual Shopping Cidade das Flores) e muitos sobrados que serviram de moradia para empresários da cidade.

Nos anos 1980/1990, devido ao número restrito de edifícios de apartamentos na cidade, era muito comum que fossem reconhecidos pelos seus nomes de fantasia, daí porque algumas construtoras e incorporadoras tinham como estratégia nominar seus empreendimentos de modo que pudessem ser facilmente reconhecidos na cidade. Sobre

essa característica Chianello, (2015-entrevista) aponta os casos da Construtora BL que adotava nomes próprios femininos (Alessandra, Denise, Márcia); da FK Incorporadora parceira da Construtora Prisma que adotava o nome de flores (Dracena, Begônia, Tulipa); da Incorporadora RD que adotava o nome de poetas portugueses (Fernando Pessoa); da Construtora Prisma que adotava o nome de cidades alemãs (Dresden, Baviera) e da Construtora Habit que adotava o nome de cidades francesas.

Em entrevista com Chianello, (2015-entrevista), conseguiu-se recuperar a informação de que nos anos 1980 e 1990, atuavam no mercado de construção de Joinville poucas empresas, de tal forma que poderiam ser listadas nos dedos da mão: Construtor Prisma (Aldemir Dadalt, Pierre de Richter, Oscar Puhl Filho e Luiz Carlos Presente), Construtora Habit (irmãos José Carlos e José Antônio Vieira), Construtora Terraço (Mário Cezar de Aguiar, Mauro Bartholi), Construtora Camilotti, Construtora Kabana (Júlio Fialkoski) e Construtora Nobre (José Marcos de Oliveira Jr.).

Assim, da Prisma derivaram as empresas Construtora Richter (Pierre de Richter) focada em obras comerciais e industriais; a Vettore (Oscar Puhl Filho), dedicada à obras de infraestrutura e a Incorposul (Luiz Carlos Presente) dedicada à construção de edifícios residenciais, com grande atuação no mercado atual. O sócio fundador da Prisma, o Engenheiro Aldemir Dadalt, ainda se dedica ao mercado imobiliário, através da marca Prisma, mas focado na produção de instalações prediais para o setor de hotelaria, em especial do grupo Accor. O mesmo aconteceu com a Construtora Terraço da qual resultaram duas novas empresas: a Estrutura (Mauro Bartholi) e a Vectra (Mário Cezar de Aguiar) (FERRARI e FERRARI, 2015-entrevista e AGUIAR, 2016-entrevista).

Para o desenvolvimento dos projetos arquitetônicos dos empreendimentos as empresas mantinham equipes próprias contando com engenheiros e arquitetos, conforme apontou Chianello (2015), em entrevista, que só não desenvolviam os projetos complementares, como o estrutural, elétrico e hidrossanitário. A parcela vinculada à arquitetura de interiores era contratada junto a arquitetos locais.

Chianello (2015-entrevista) chamou a atenção para o caráter simbólico vinculado à contratação do projetista. No sentido de agregar um diferencial ao prédio, as construtoras que visavam o mercado de mais alta renda, contratavam projetos preferencialmente em Curitiba, por ser a metrópole mais próxima, mas também foram contratados projetos em Porto Alegre. Na visão dos incorporadores a contratação



daqueles escritórios de arquitetura associaria um ar metropolitano ou mais atualizado segundo as novas tendências mercadológicas ao empreendimento.

Os projetos arquitetônicos passaram a desempenhar importante função no processo de marketing de venda dos imóveis, a partir do momento em que a Construtora Camilotti, extinguiu sua unidade de projeto e passou a contratar fora de Joinville, serviços de profissionais da arquitetura que agregassem uma *grife* ao empreendimento. Assim foram contratados diversos projetos em Curitiba, junto aos escritórios dos arquitetos Ricardo Amaral e Hugo Napoleão<sup>126</sup>. Na mesma direção a Construtora Terraço contava ainda com os serviços de projeto do arquiteto Hugo Marques (CHIANELLO, 2015-entrevista).

Não se contratava profissionais ou escritórios de Florianópolis, pois ainda que a capital do estado contasse com excelente escola de arquitetura, na Universidade Federal de Santa Catarina, ela ainda era jovem, e sem condição de competir com a tradição das universidades do Paraná e do Rio Grande do Sul, sejam as Federais ou as do sistema da Católica. Além disso, muitos dos profissionais que atuavam nas construtoras locais, tinham se graduado naquelas escolas de arquitetura ou de engenharia, portanto não tinham Florianópolis como referência.

A observação de Chianello suscitou a verificação no registro dos projetistas na base de dados da pesquisa. A despeito de a base contar com somente 419 empreendimentos nos quais se pode fazer a identificação do arquiteto ou engenheiros responsável pelo projeto, pode-se notar que o fato curioso continua a se repetir para os empreendimentos realizados a partir do ano 2000. Do conjunto de empreendimentos analisados, somente um conta com projetista residente em Florianópolis. As demais incorporações contam com projeto de arquitetos de Curitiba, Porto Alegre e Londrina. Dentre esses escritórios se destaca o Ricardo Amaral Arquitetos Associados, que projetou para a Incorporadora Helboroito empreendimentos.

A atuação dos arquitetos de Curitiba foi bastante presente até fins dos anos 1980, quando então a cidade passou a contar com um grupo de arquitetos residentes com atuação mais expressiva no mercado de construção de edifícios com mais de três pavimentos. O levantamento levado a efeito no arquivo de projetos da Prefeitura permitiu identificar que a atuação recente dos projetistas em edifícios aponta uma sensível

---

<sup>126</sup>A atuação do Arquiteto Hugo Napoleão se estendeu para além dos prédios de apartamentos, chegando a se constituir no arquiteto de referência para assinar projetos de residências unifamiliares da classe de alta renda da cidade.

mudança nesse contexto -quadro 23 e quadro 24. A participação dos profissionais de Joinville é muito expressiva, inclusive em termos de volume construído. Nota-se que o escritório Cecyn Arquitetura e Design desponta claramente no conjunto amostral, seguido pelo escritório Ricardo Amaral Arquitetos Associados de Curitiba.

**Quadro 23:** Amostra dos 10 profissionais projetistas com maior número de projetos de edifícios com três ou mais pisos executados

Profissional	Projetista	Local	Projetos	Vol. Construído
Arq.	Cecyn Arquitetura e Design	Joinville	58	333.151,59
Eng.	Mplan Projetos	Joinville	18	14.763,73
Arq.	ZAAV Arquitetura	Joinville	16	51.023,47
Eng.	EG Consultoria	Joinville	14	8.341,85
Arq.	Projer Arquitetura e Engenharia	Joinville	14	25.753,62
Arq.	Borges e Robles Arquitetura	Joinville	13	11.035,00
Arq.	Macedo Arquitetura e Urbanismo	Joinville	11	5.318,71
Arq.	Adelson Macelay	Joinville	10	7.330,86
Arq.	M2 Arquitetura	Joinville	10	56.841,40
Eng.	Ivone Rosa Ghisoni da Silva	Joinville	8	6.306,18

Fonte: Arquivo de projetos da Prefeitura de Joinville. Organização própria (jun. 2016).

Quando se trata de analisar o conjunto amostral em termos de volume construído a situação se inverte. Isso porque os grandes volumes construídos foram realizados, em sua grande maioria sob o comando de empresas de fora da cidade. Quando se fala em grandes volumes está a ser referir aos edifícios de médio alto e alto padrão ou em edifícios comerciais. Contudo também se verifica a presença no ranking dos projetistas segundo o volume de área projetada de projetista (Arq. Gustavo Zenkel Medeiros) que atuou em obra de conjuntos habitacionais populares do Programa Minha Casa, Minha Vida. O quadro 24 é um bom indicativo dessa situação.

De outra parte as informações prestadas por Chianello (2105-entrevista), auxiliou a definir o quadro de alianças no qual as construtoras atuavam. Se de um lado era comum as construtoras estarem alinhadas com empresas incorporadoras, como caso da Construtora Prisma que executava obras para as Incorporadoras FK (Felinto Koerber), Atrio e RD (Rene Rolin e Aldemir Dadalt). De outro lado, também se verifica através da publicidade nos cadernos imobiliários dos jornais diários locais<sup>127</sup> e nos *hot sites* referentes aos novos lançamentos,

<sup>127</sup>Jornais A Notícia e Notícias do Dia.

parcerias entre as construtoras e as imobiliárias que organizam o sistema de vendas.

**Quadro 24:** Amostra dos 10 profissionais projetistas com maior volume de construção de edifícios com três ou mais pisos executados

Profissional	Projetista	Local	Projetos	Vol. Construído
Arq.	Cecyn Arquitetura e Design	Joinville	58	333.151,59
Arq.	Ricardo Amaral Arquitetos Associados	Curitiba	8	181.814,10
Arq.	Bohrer Arquitetura	Londrina	3	73.517,13
Arq.	M2 Arquitetura	Joinville	10	56.841,40
Arq.	Gustavo Zenkel Medeiros	Curitiba	2	51.228,42
Arq.	ZAAV Arquitetura	Joinville	16	51.023,47
Arq.	Celso L. Sachelli Germano	Curitiba	2	44.726,40
Arq.	Rosana Luzia Biasi e Ana Paula S. Doria	Joinville	4	41.307,70
Arq.	Bacoccini Arquitetura	Curitiba	3	40.978,13
Arq.	Da Vinci Arquitetura	Joinville	4	33.467,49

Fonte: Arquivo de projetos da Prefeitura de Joinville. Organização própria (jun. 2016).

Um levantamento feito junto aos registros de aprovação de projetos, sistema cadastral da Prefeitura, folhetos publicitários e placas de obras nos sítios de construção dos prédios e passou a integrar a base de dados da pesquisa -, permitiu identificar 1.143 diferentes agentes envolvidos no processo de construção de edifícios com três ou mais pavimentos. Os agentes se dividem entre empresas construtoras propriamente ditas, empresas incorporadoras e até mesmo pessoas físicas.

A pesquisa não avançou no sentido de identificar as relações entre as construtoras e os investidores em cada um dos empreendimentos, pois, essa relação é particularmente difícil de se estabelecer para os casos das obras de pequeno porte. Nesses casos as obras são conduzidas por pequenas construtoras e empresas incorporadoras classificadas como micro empresa (ME) ou empresa individual (EIRELI). Estudos especialmente dirigidos para tal finalidade devem ficar para ser levados a efeito em empreitadas posteriores no sentido de revelar, em detalhe, aspectos da circulação do capital no setor da construção civil local, bem como dos agentes, mecanismos e estratégias envolvidos na produção e apropriação do território urbano.

**Quadro 25:** Empresas não naturais de Joinville, segundo a origem, o número de empreendimentos e o volume construído

Origem da empresa	Empresas	Número de obras	Área construída (m <sup>2</sup> )
São Paulo	3	10	251.595,62
Belo Horizonte	1	25	236.522,30
Florianópolis	5	7	132.829,77
São José dos Pinhais	3	6	128.543,30
Londrina	1	3	73.517,13
Itapema	1	7	70.855,77
Criciúma	3	13 <sup>(*)</sup>	60.072,76 <sup>(**)</sup>
Curitiba	9	18	55.063,28 <sup>(*)</sup>
Não Identificadas	12	16	47.218,63
Blumenau	2	4	39.100,71
Goiânia	1	3	20.759,60
Araquari	4	8	17.649,31
Brusque	2	2	13.403,15
Espanha	1	1	11.350,45
Balneário Camboriú	3	4	3.605,36
São Francisco do Sul	3	3	2.473,65
Barra velha	1	1	2.128,29
Lages	1	1	1.733,66
São Bento do Sul	1	1	1498,64
Itajaí	1	1	927,90
Indaial	1	2	926,54
Gaspar	1	2	863,57 <sup>(*)</sup>
Tubarão	1	1	661,42
Balneário Barra Sul	1	1	585,99
Rio Negrinho	1	1	<sup>(*)</sup>
Total	64	159	1.173.945,13

Fonte: PMJ/Sistema de Gestão Cadastral; Sites das empresas. Organização própria (jun.2016).

(\*) Não estão computadas as áreas construídas correspondentes aos empreendimentos para os quais só existe a terra de reserva e/ou não foi possível obter a área construída.

(\*\*) A área construída corresponde aos edifícios entregues ou em fase de conclusão, pois uma das empresas entrou em falência.

Sobre a origem das empresas que atuam na construção de prédios na cidade de Joinville, a base de dados revela uma situação interessante. O mercado da construção de prédios com três ou mais pisos é marcadamente autóctone. A pesquisa revelou a presença de somente 64 empresas que não têm sua origem em Joinville. O quadro 25 apresenta a participação das empresas não autóctones na construção de edifícios

com três ou mais pavimentos. O primeiro aspecto que se destaca da presença de empresas de fora de Joinville é o fato de não haver uma predominância sob o ponto de vista do número de empresas, com destaque para Curitiba de onde vieram nove empresas. No mais são poucas empresas ou praticamente uma só.

Já no que se refere à área construída o quadro oferece outro panorama. Nesse quadro predominam as empresas de São Paulo (SP), seguidas pela construtora de Belo Horizonte (MG), e pelas de Florianópolis (SC) e São José dos Pinhais (PR), respectivamente. O grupo de empresas de São Paulo é majoritariamente dominado pela Helbor (168.847 m<sup>2</sup>), que construiu um grande volume destinado ao mercado de alta renda e que já deixou de operar no mercado imobiliário local, em consequência do cenário macroeconômico nacional. Na mesma linha de grandes volumes de área construída se destacam as empresas de São José dos Pinhais, que vieram para Joinville para atuar especificamente no mercado de habitação popular do Programa Minha Casa, Minha Vida, faixa 1.

O que se pode concluir de imediato, com base nos dados apresentados, é que as ondas do movimento do capital imobiliário, impulsionadas pelo extraordinário momento que a construção civil brasileira viveu nos últimos dez anos (2006-2016) atingiram Joinville de uma maneira muito particular. Se poderia dizer que Joinville foi atingida por duas amplitudes de ondas. A de frequência mais alta e, por isso mesmo, mais intensa, atingiu o mercado de alta e média alta renda, vinda de São Paulo (Helbor Empreendimentos Imobiliários), Florianópolis (Belmmen Construtora), Curitiba (Thá Realty Empreendimentos Imobiliários), Londrina (Vanguard, vinculada ao Grupo Plaenge), Itapema (Construpema Construtora e Incorporadora) e Balneário Camboriú (RV Empreendimentos imobiliários). Esta última ensaia a construção do primeiro empreendimento em Joinville.

Também há investimentos provenientes da Espanha materializados na presença da empresa SUR89 Construtora e Incorporadora, que conduz a obra de um edifício no bairro Bucarein. Por conta da crise que o Brasil atravessa desde 2015, as obras desse edifício foram paralisadas no segundo semestre de 2016, ainda na fase das fundações. Ocorre que nesse mercado, instabilidades do sistema também podem significar recuos muito rápidos, como o que ocorreu com a Helbor Empreendimentos, que deixou de operar em Joinville.

De outra parte, aquelas empresas que operam em frequência mais baixas, e por isso com uma intensidade mais constante e de mais longo alcance, investiram fortemente no mercado de renda média e baixa. Tal

é o caso das empresas de Belo Horizonte (MRV Engenharia e Participações), Curitiba (Construtora Cobec), Florianópolis (Pioneira da Costa Construção e Incorporação) e São José dos Pinhais (Cittá Construções e Empreendimentos, FMM Engenharia). A par deste segundo grupo existe ainda uma grupo de pequenas empresas investidores na qualidade de pessoa física que operaram no mercado de pequenos prédios de 3 a 4 pavimentos (500 a 999,99 m<sup>2</sup>). A atuação desses pequenos empresários pode ser notada no quadro 26. Muito embora o grupo seja expressivo em termos de número de empresas, o total do volume construído se aproxima de um empreendimento das grandes empresas.

**Quadro 26** - Número de empresas não naturais de Joinville, segundo faixas de área construída e número de empreendimentos realizados

Faixas de área (m <sup>2</sup> )	Empresas	Empreendimentos	Área Construída (m <sup>2</sup> )
500 a 999,99	10	13	7.335,89
1.000 a 1999,99	8	8	11.202,73
2.000 a 4.999,99	8	9	23.211,66
5.000 a 9.999,99	7	19	50.035,90
10.000 a 19.999,99	8	10	117.806,94
20.000,00 a mais	16	90	964.312,01
s/d	7	11	--
Total		160	1.173.945,13

Fonte: Organização própria (jun. 2016).

**Quadro 27** – Número de empresas naturais de Joinville, segundo faixas de área construída e número de empreendimentos realizados

Faixas de área (m <sup>2</sup> )	Empresas	Empreendimentos	Área Construída (m <sup>2</sup> )
300 a 499,99	160	163	65.974,05
500 a 999,99	314	313	221.705,49
1.000 a 1999,99	195	262	275.744,17
2.000 a 4.999,99	154	291	488.375,17
5.000 a 9.999,99	65	192	452.782,98
10.000 a 19.999,99	35	146	468.588,84
20.000,00 a mais	40	434	2.587.307,99
Total	961	1806	4.560.478,95

Fonte: Organização própria (jun. 2016).

Como se disse anteriormente, o caráter marcadamente autóctone do mercado imobiliário de edifícios de três ou mais pisos é revelado pelo quadro 27, em especial quando comparado com o quadro 26.

Note-se que muito embora represente uma pequena parcela do volume construído, chama especial a atenção o número de empresas que possuem obras na faixa de 300 a 499,99 m<sup>2</sup> de área construída. Essa metragem construída corresponde, em geral, aos edifícios de três a quatro pisos, com dois dormitórios e área útil em torno de 50 metros quadrados e comercializados no Âmbito do Programa MCMV, faixa 2.

Os quadros 27, 28 e 29 apontam para a grande participação de empresas de origem local, quer seja no que diz respeito ao número de empreendimentos, quer seja no volume de área construída.

Os maiores volumes de área construída - acima de 100 mil metros quadrados - foram produzidos por um grupo de dez empresas (Quadros 28 e 29), onde mais uma vez se destaca o caráter autóctone da indústria da construção civil e a participação da gigante da construção de habitações populares, a MRV.

**Quadro 28** - Grupo de Empresas como volume construído superior a 100 mil metros quadrados

Empresa	Ano Fundação	Origem	Obras	Área Construída (m <sup>2</sup> )
MRV	1979	Belo Horizonte	27	236.522,31
Camilotti		Local	37	204.925,31
Vectra/Axia	2000	Local	23	193040,28
Rogga		Local	18	181.427,64
Helbor	1977	São Paulo	7	168.847,10
Momento	1986	Local	20	132.598,61
Wecon/CCI	1985	Local	31	131.568,23
N. Correia	2008	Local	16	131.143,27
Terraço		Local	20	118.976,12
Grupo Estrutura		Local	15	110.976,12

Fonte: PMJ/Sistema de Gestão Cadastral; Sites das empresas. Organização própria.

Outro aspecto a ser destacado é a presença nesta lista, da empresa Momento Engenharia, que não participa do SINDUSCON/Joinville, que congrega as maiores empresas do setor. De outra parte, também se deve salientar que a Construtora Helbor, cuja entrada no mercado local provocou mudanças significativas em termos de produtos oferecidos e de valores, se retirou do mercado em fins de 2014, em virtude da forte

retração da demanda para apartamentos de padrão médio - acima mais de R\$ 400 mil.

**Quadro 29** - Grupo das 10 empresas com maior número de empreendimentos realizados e volume construído

Empresa	Ano Fundação	Origem	Obras	Área Construída (m <sup>2</sup> )
Camilotti		Local	37	204.925,31
Wecon/CCI	1985	Local	31	131.568,23
MRV	1979	Belo Horizonte	27	236.522,31
Vectra/Axia	2000	Local	23	193.040,28
Rudnick		Local	21	30.926,84
Momento	1986	Local	20	132.598,61
Terraço		Local	20	118.976,12
Roma	2001	Local	19	97.082,15
Convisa		Local	19	65.728,87

Fonte: PMJ/Sistema de Gestão Cadastral; Sites das empresas. Organização própria.

Neste conjunto, outra empresa que chama a atenção é a participação da Helbor, no mercado local, pois, com apenas sete empreendimentos, a empresa construiu 168.847,10 metros quadrados. Grande parte desse volume construído está voltado para o público de alta renda, com unidades habitacionais com mais de 200 metros quadrados de área privativa.

Para dar uma idéia da participação local na construção de prédios com 3 ou mais pisos, foi elaborado o quadro 30 que apresenta um segundo grupo de empresas correspondente à faixa de volume construído entre 50 mil e 100 mil metros quadrados. Este pequeno grupo é dominado exclusivamente por empresas locais.

Outra forma de atuação no mercado imobiliário da verticalização, em Joinville, se dá a partir da ação de pessoas físicas e jurídicas que muitas vezes operam sob a figura de uma Sociedade de Propósitos Específicos (SPE), que segundo Ferrari e Ferrari (2015-entrevista), vem se tornando organização padrão para a realização de investimentos imobiliários de maior vulto. Nesses casos, a sociedade tem a sua vida limitada ao tempo de realização do empreendimento e, quando se concluem as vendas, a sociedade é dissolvida. Essa nova personalidade jurídica se compromete com a construção do imóvel que passa a fazer parte dos ativos dessa mesma pessoa jurídica, a qual deve organizar contabilidade própria e individualizada para cada empreendimento.



**Quadro 30** - Grupo de Empresas como volume construído entre 50 a 100 mil metros quadrados

Empresa	Ano Fundação	Vínculo	Obras	Área Construída (m <sup>2</sup> )
Roma	2001	Local	19	97.082,15
R2 Engenharia	2002	Local	11	79.763,64
Metrópole		Local	6	79.380,61
Incorposul	1985	Local	14	78.918,55
Vanguard Home		Londrina	3	73.517,13
Prisma	1979	Local	10	71.010,96
Construpema	2004	Itapema	7	70.855,77
Unimed		Local	2	68.586,82
Convisa		Local	20	65.728,87
Êxito		Local	4	64.307,63
Steig		São Paulo	1	64.097,12
Citta	1986	São José dos Pinhais	2	60.664,36
CR Fernandes	2001	Local	13	56.217,30

Fonte: PMJ/Sistema de Gestão Cadastral; Site da Internet das empresas. Organização própria (jun. 2015)

Esse arranjo societário é de grande interesse para as ações no mercado imobiliário porque não expõe ao risco da operação o patrimônio dos agentes envolvidos, que não se confunde com o empreendimento. Por outro lado, o arranjo garante segurança jurídica entre as partes envolvidas e o comprador que não fica dependente da boa saúde financeira do empreendedor. É a pessoa jurídica da SPE quem vai se relacionar com os investidores, prestadores de serviços, empreiteiros, bancos, com os proprietários ou permutantes dos terrenos e com os futuros adquirentes dos imóveis produzidos.

O arranjo societário até aqui mencionado, se aplica via de regra aos empreendimentos de maior complexidade estrutural, financeira e jurídico-administrativa. Já o mercado imobiliário relacionado com os empreendimentos de três a quatro pisos, portanto, de menor complexidade estrutural, se arranjam de um modo particular, mas nem por isso menos complexo.

Esse mercado é dominado por pequenos empreiteiros, os quais como Negri (2014-entrevista), iniciaram suas atividades a partir do mercado de construção de residências unifamiliares ou de casas geminadas, passando em seguida para a construção de edifícios de até quatro pisos. Assim, para além da atuação na construção e incorporação, a formação em engenharia civil de alguns empreiteiros os qualifica para elaborar projetos complementares (arquitetônico, estrutural, elétrico e

hidrossanitário) para outros empreendedores de pequeno e médio porte que também atuam nesse mesmo mercado, e ainda, atuar como responsável técnico para aqueles que são exclusivamente construtores.

Quanto aos empreendedores do mercado de pequenos edifícios, é muito comum que sejam pessoas físicas ou jurídicas individuais, que também atuam na construção de casas geminadas. Já quando o empreendimento alcança a faixa de quatro a seis pisos, é comum os empreendedores se organizarem quase que exclusivamente sob a forma de pessoa jurídica, em geral Micro empresas (ME) ou sociedade limitada (Ltda.) constituindo construtoras, pequenas incorporadoras de “fundo de quintal” ou construtoras e incorporadoras. Essas empresas, via-de-regra, não possuem empregados. Elas operam a partir de uma sala ou de um pequeno escritório, às vezes associado à residência e terceirizam a mão-de-obra.

Além da constituição de pessoas jurídicas no formato de micro empresas, também tem sido comum atuar no mercado imobiliário de pequeno porte através de uma empresa incorporadora individual. Essa estratégia é adotada, porque ela não exige que a empresa tenha consignada nos seus quadros um responsável técnico (engenheiro ou arquiteto), ao contrário da constituição sob a forma de construtora. A construção do edifício é contratada com outras pequenas empresas ou profissionais avulsos da construção civil.

Com relação à origem do capital para a realização dos empreendimentos, como as pequenas empresas não conseguem acessar ao sistema financeiro (bancos) para obterem recursos para o seu empreendimento, elas têm que construir com recursos próprios e, ou, de seu círculo de amigos e, contar exclusivamente com a realização das vendas para obter o retorno do capital investido. O circuito do capital se completa em geral 90 dias após a conclusão de todos os trâmites burocráticos do encerramento da obra. A relação com o agente financeiro, no caso do Minha Casa, Minha Vida, por exemplo, é feita pelo adquirente do imóvel, com o auxílio da incorporadora. Operar dessa forma exige que o empreendedor se responsabilize pela construção segundo as normas e critérios do Programa e apresente todas as licenças e certificados de regularidade junto à Prefeitura, ao Instituto Nacional de Seguridade Social - INSS e ao Cartório de registro de Imóveis, para que o comprador consiga a obtenção do financiamento.

Para evitar constrangimentos entre os futuros condôminos, constitui regra geral, o incorporador se responsabilizar inclusive pela constituição da pessoa jurídica do condomínio e conduzir a assembleia de constituição do mesmo, conforme destacou Hagemann (2015-

entrevista). Os entrevistados salientaram que os conflitos entre vizinhos e a necessidade de constituir condomínio, que implica o pagamento de uma taxa mensal para sua manutenção, é algo que afasta muitas famílias da possibilidade de morar em um apartamento. Frente a essa situação, as famílias manifestam interesse maior pela casa geminada, que associa o custo, similar ao do apartamento ao fato de emular a condição de moradia em uma casa isolada no lote.

Ainda com relação ao financiamento Negri (2014-entrevista) destacou que quando o mercado esteve fortemente aquecido no período de 2011/2012, muitas pessoas físicas que dispunham de algum capital, passaram a investir no mercado da construção civil. Eram aposentados, pequenos comerciantes pequenos industriais, pessoal do quadro diretivo de grandes empresas, ou até mesmo profissionais que já atuavam no mercado da construção civil que possuíam um excedente de capital amealhado a partir de outros empreendimentos imobiliários.

Aliás, contar com recursos do próprio mercado para alavancar os empreendimentos foi lugar comum nas décadas de 1980 e 1990, frente à escassez e custo dos recursos bancários, como salientaram Negri, 2014, Hagemann, 2015, Fabre, 2015 e Aguiar 2016. A esse respeito Aguiar (2016-entrevista) destacou que muitos dos seus primeiros prédios foram construídos com recursos das vendas em planta. Grande parte deles foi adquirida por médicos e executivos das empresas recém-chegados à cidade, que procuravam sair do aluguel e desejavam morar em apartamentos. Estes profissionais foram, segundo Aguiar (2016-entrevista), os grandes responsáveis pela primeira onda de verticalização, nos anos 1980, ao romper com a tradição local de morar em residência unifamiliar. Essa ruptura decorria do fato de terem vindo de centros maiores, como Curitiba, São Paulo, Porto Alegre ou mesmo do Rio de Janeiro, aonde já tinham vivido a experiência de morar em apartamento, que, se de um lado lhes garantia maior segurança, de outro lado dispensava cuidados com a jardinagem e manutenção.

Para os pequenos empreendedores essa estratégia já se torna mais difícil, pois, não conseguem oferecer as garantias que o mercado exige para comprometer o seu já limitado capital para o investimento. Assim, os compradores preferem aguardar a conclusão das obras, para aí sim, formalizar o aporte de recursos para a compra do apartamento (NEGRI, 2014-entrevista). Nessa situação o empreendedor deve ter condição de adiantar o capital com recursos próprios, e, ou, de terceiros.

Negri (2014-entrevista) enfatizou que o que vinha garantindo o sucesso dessa cadeia de operações era a alta liquidez do mercado, representada pelo aquecimento do mercado de prédios de 6 a 8

apartamentos (3 a 4 pisos) pautados na facilidade de obtenção do crédito imobiliário. Assim existia a possibilidade do empreendedor lançar um empreendimento por ano, contando com um tempo de retorno de cerca de dezoito meses, ou seja, um ciclo de circulação do capital muito curto. Pelo menos esse era o quadro até o final de 2013. Mas este quadro já estava mudando, com indícios de pequena retração do mercado, quando da realização da entrevista em setembro de 2014. A confirmação da crise que se anunciava veio no início de 2015, quando as operações praticamente pararam.

Além do aspecto morfológico bastante característico, inclusive com repetição de plantas-tipo entre empreendimentos, os apartamentos também contam com um acabamento básico, no sentido de racionalizar ao máximo os custos da obra, para que se enquadrem nas faixas de financiamento do programa MCMV, que tem limite de venda máximo de R\$ 145 mil e, assim, garantir a margem de remuneração líquida, que gira em torno dos 40%.

Da mesma forma que nos empreendimentos de médio porte, no mercado de construção de prédios de pequeno porte a considerar as limitações dos capitais envolvidos, é muito comum se trabalhar com a estratégia da permuta, na qual não estão envolvidos somente os proprietários de terreno e as construtoras. Desse processo também participam as imobiliárias que, ao formarem suas carteiras de venda e locação de imóveis, também prospectam oportunidades de permuta das quais possa se aproveitar os pequenos empreendedores. Nesses casos tem sido bastante comum, o proprietário do imóvel se tornar sócio do empreendimento em cota correspondente a uma unidade de moradia (apartamento-tipo sem customização). Ainda sobre o processo de permuta, Negri (2014-entrevista) e Hagemann (2014-entrevista) destacaram que se o imóvel for edificado e o proprietário morar no mesmo, tem sido frequente o empreendedor participar com uma parcela do aluguel - ao redor de 50% ou em um valor fixo - durante o período em que se realizam as obras do prédio.

## **4.5 Conclusão**

Os estudos que têm versado sobre a verticalização no Brasil têm considerado como edificação vertical de interesse para a compreensão do fenômeno, os prédios com mais de quatro pavimentos. A justificativa para a adoção desse recorte é o fato de que a partir do quinto pavimento faz-se necessário a instalação do equipamento para a circulação vertical, o elevador. Essa exigência tem sido recorrente nos códigos de

edificações das cidades brasileiras. Ocorre, entretanto, que a adoção desse critério, acaba por desconsiderar a possibilidade de edifícios de 3 ou quatro pavimentos também contarem com elevadores, enquanto opção de valorização e conforto para seus ocupantes. Nesse caso, deixariam de fazer parte da estatística.

Essa advertência inicial serve de justificativa para o que já foi informado na discussão dos aspectos metodológicos desta tese, que aqui se reforça. Assim, na discussão do processo de verticalização de Joinville, são considerados os edifícios com três ou mais pisos. Mas por que, utilizar o conceito de piso e não de pavimento, como usualmente se faz? Utilizou-se o conceito de piso porque o código de edificações local estabelece a obrigatoriedade de instalar elevador nas edificações cujo piso elevado ultrapassar a altura dos 12 metros. Essa altura equivale a um prédio com cinco pisos. Tal condição que introduz uma divergência em relação aos estudos correlatos.

Por essa razão é que se desconsiderou a presença do elevador como fator de identificação de edificação vertical e se adotou o critério de ruptura do padrão característico de ocupação do solo em Joinville, que se materializa a partir do terceiro piso, impondo uma nova expressão à paisagem urbana.

Esse quinto capítulo encerra o processo de análise e discussão da materialidade do processo de verticalização da cidade de Joinville, no sentido de explicar o seu caráter tardio através do exame empírico das relações que se estabelecem entre homem, espaço, técnica e tempo, cujas bases foram expostas no capítulo 1.

O quadro 17- item 4.1 - é a demonstração inequívoca de que os edifícios de baixo gabarito respondem mais da metade (55,74%) dos prédios com três ou mais pisos registrados no período de 1970 a 2020, seguido de longe pelos edifícios de 5 a 10 pisos. A característica funcional predominantemente residencial da série histórica e a espacialidade dessas duas classes de prédios auxiliam no encaminhamento da resposta à pergunta formulada na elaboração do conjunto de hipóteses no início desta tese. Assim, ao questionamento sobre o fato de se estar vivenciando um processo de verticalização ou de densificação urbana, pode-se responder que, segundo os cânones da urbanização o fenômeno se manifesta de modo incipiente, pois a ocorrência de arranha-céus (mais de dez pisos), a forma-conteúdo à qual se associa o status de modernidade e poder econômico, é inexpressiva. Vale lembrar que cerca de 90,21% dos edifícios que constam da base de dados da pesquisa não ultrapassa a altura de 10 pisos.

Dessa forma seria mais adequado concluir que a cidade assiste a um processo de ruptura do modelo canônico de cidade, no qual o gabarito avança em altura como resposta ao aumento acelerado do preço da terra, e, por consequência da moradia. O modelo a que se faz referência corresponde à cidade que se constrói a partir da relação habitação unifamiliar/ lote, produzida com base no parcelamento do solo sob o tipo de loteamento e a moradia produzida em regime de autoconstrução.

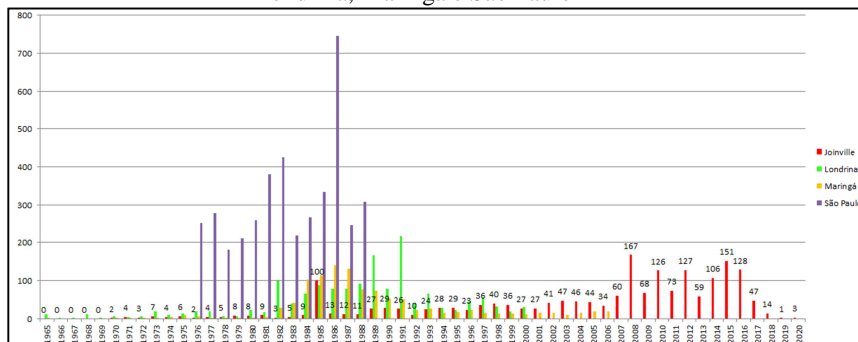
O novo modelo que emergiu não surgiu a partir de um plano de cidade, de uma intenção de ordenamento territorial. Os instrumentos urbanísticos estavam dados (CAL generoso, gabarito elevado, admissibilidade de construções geminadas, etc.), mas a virada do modelo de cidade dispersa para a cidade densa, somente se viabilizou a partir das mudanças introduzidas no modelo macroeconômico, através da liberalização das condições de financiamento imobiliário, em meados da década de 1990 e com mais intensidade ainda, no fim da primeira década do século XXI, com a redução drástica das taxas de juros dos financiamentos habitacionais.

Não fosse essa virada da política macroeconômica, a cidade estaria a se debater para fazer face à subida do preço da terra que já se verificava pela redução da possibilidade de transformação de terra rural em urbana (contenção do perímetro urbano) e pelo aumento das exigências em termos de infraestrutura sucessivamente incrementadas a partir das revisões das normas urbanísticas. Entretanto, e o texto deixa muito claro que, o que se observou foi que o preço da terra continuou a subir, agora articulado pela ação das construtoras e incorporadoras, que foram às compras, estimuladas pela liberalização do crédito imobiliário, que reativou o mercado da construção civil do segmento de prédios residenciais, assim como de casas, em especial das casas geminadas. Nesse processo de mudança, o programa Minha Casa, Minha Vida - Faixa 2, tem um papel destacado.

Quanto ao caráter tardio do processo de verticalização de Joinville, em comparação com os correlatos brasileiros, não resta dúvida a partir da comparação dos dados apresentados no capítulo 2, item 2.3, com o capítulo 4, item 4.1, cuja síntese é apresentada a seguir na figura 50. A verticalização mais intensa de Joinville de se encontra deslocada no tempo em relação Londrina e Maringá em pelo menos dez anos. Como a série está incompleta para a cidade de São Paulo, a informação que ali consta deve ser lida como meramente ilustrativa, no sentido de dar a dimensão da intensidade da verticalização que ocorreu naquele centro metropolitano. No entanto, por falta de informação sobre o

período mais recente da série histórica dos casos correlatos, não há como concluir se aquelas cidades também experimentaram uma onda verticalização no século XXI, à semelhança de Joinville.

**Figura 50:** Gráfico comparativo da dinâmica de verticalização, Joinville, Londrina, Maringá e São Paulo



Fonte: Souza (1984), Casaril (2008). Organização própria.

No entanto, a distribuição temporal do extrato de edifícios com mais de dez pavimentos, os chamados arranha-céus, pode dar bem a noção do caráter tardio da verticalização de Joinville. Nessa direção de análise, o extrato de mais de vinte pisos, é extremamente revelador, pois, cujo grande impacto se manifesta a partir de 2010. Sob o ponto de vista espacial, esse grupo de edifícios também é revelador do papel desempenhado pelo centro tradicional da cidade, pois, estão distribuídos em apenas 4 dos 40 bairros que compõe a cidade de Joinville, compreendendo o centro tradicional e alguns poucos bairros periféricos. Além disso, não para deixar escapar o fato de que constituem lugares de moradia de famílias de alto padrão social, um espaço simbólico por excelência, vinculado ao desenvolvimento da classe político-econômica hegemônica da cidade, responsável pela elaboração do discurso do mito fundador da “cidade do lado de cá”. Dessa forma fica demonstrado que o centro tradicional ainda opera para a classe dirigente, como guia do processo de apropriação do território.

Também não dá deixar de notar a contradição que se registra no seio do mercado imobiliário local acerca do processo de expansão dessa tipologia residencial. Enquanto que determinados setores do mercado imobiliário classificam o bairro Anita Garibaldi como localizados muito ao sul da cidade, uma espécie de “patinho-feio”, tal como o Bucarein, outros setores apostam na sua revelação como novo espaço de expansão

da habitação de alto padrão, em especial no trecho entre a Avenida Getúlio Vargas e a Rua Rio Grande do Sul.

Quanto ao fenômeno ruptura da morfologia da paisagem urbana que se verifica na cidade do lado de lá, é importante retomar o papel desempenhado pelos edifícios de três e quatro pisos. Em primeiro lugar, trata-se de um território que fica fora do olhar das construtoras tradicionais da cidade, apesar da espetacular margem operacional que aquelas edificações auferem aos empreendedores, patrocinada pelo Programa Minha Casa, Minha Vida. Em segundo lugar, praticamente não sofrem influência do centro tradicional, mas se submetem às forças de atração da Zona Industrial I (Distrito Industrial), importante polo gerador de empregos, sem tradição cultural ou simbólica. Ali revelam as relações funcionais mais fundamentais de moradia e trabalho, ao invés da ostentação. Sob esse aspecto é importante destacar a posição privilegiada dos bairros Aventureiro, Iriirú e Costa e Silva no quadro de distribuição dos pequenos edifícios residenciais, frente a apatia do Bairro da Boa Vista.

No sentido oposto, a porção ao Sul da estação ferroviária, mais distante do polo de empregos, ainda se revela como um espaço desvalorizado na ordem de 30% do valor de mercado segundo informações dos agentes imobiliários. Contudo, a proximidade com o polo de expansão industrial que se materializa no vizinho município de Araquari, já dá sinais de mudança do panorama, de modo similar ao que acontece na porção Norte. O mercado imobiliário já sinaliza o estabelecimento de um sutil regime concorrencial entre os empreendedores imobiliários, muito embora ali predominem as casas geminadas frente aos edifícios residenciais.

A estreita vinculação do processo de verticalização de Joinville com a função habitacional encaminha, de modo inexorável, para esta dimensão, a busca pela explicação da hipótese principal desta tese, qual seja, o papel desempenhado pelos loteamentos e pela autoconstrução, como a principal explicação para o caráter tardio do fenômeno. Trata-se da manifestação empírica da ideologia da casa própria que há muito permeia a política habitacional brasileira, como demonstrado no capítulo 2. Essa base ideológica que fundamenta uma política de paz social se fez em Joinville através dos loteamentos e da autoconstrução como forma de justificar a adoção de mecanismos pressão salarial que viabilizaram a competitividade do setor industrial mesmo estando longe dos mercados e das fontes de matéria prima. Essa pressão sobre os rendimentos que a literatura que aborda, as políticas neoliberais que conduzem urbanização recente no caminho da financeirização, já se verificava em Joinville há



muito tempo. Ela é responsável, em grande parte, pelo caráter extensivo que a urbanização local assumiu ao longo do tempo, em especial no período em que as cidades correlatas apresentavam evidentes sinais de verticalização urbana.

O fator renda é especialmente limitante para o setor de construção civil das camadas mais pobres da cidade. Isso é particularmente válido, pois, a classe média alta e a classe alta, tinha renda suficiente para movimentar o mercado imobiliário de apartamentos através da cotização dos compradores, em uma operação de financiamento direto com a construtora/incorporadora. Essa foi uma solução adotada, não somente em Joinville, como também nas cidades correlatas, somando-se ao fato de também poderem dispor de recursos financiáveis através do Sistema Financeiro da Habitação.

No que diz respeito ao funcionamento do mercado imobiliário de construção de apartamentos de Joinville, observa-se que ele é marcadamente autóctone, em especial no nível empresarial, mas nem por isso desconectado dos movimentos de circulação dos capitais de uma economia um dia cada vez mais financeirizada. A atuação de empresas fortemente capitalizadas de São Paulo e do Paraná, mais a reforma do sistema financeiro nacional da habitação promovida em 1997, com a criação do Sistema Financeiro Imobiliário é a grande demonstração da submissão do lugar às forças do alinhamento da política habitacional brasileira com o discurso neoliberal elaborado e disseminado pelo Banco Mundial. A grande marca desse novo *momentum* macroeconômico reside no estímulo ao desenvolvimento de um mercado hipotecário sólido e da precarização dos direitos de posse. Trata-se mais uma das flechas da verticalidade totalizante do capital financeiro organizado em nível mundial

Os efeitos dessa política já estão fartamente documentados, pelo que se conclui que a expansão do mercado imobiliário do Brasil e, por consequência, de Joinville, se alinham com a visão de que constituem um novo território de acumulação a partir do esgotamento das possibilidades do primeiro mundo.



## 5 CONCLUSÃO

O texto constituiu um esforço no sentido de compreender os movimentos da sociedade ao longo do tempo, cuja materialidade se revela através da produção do espaço, e, no caso específico da cidade de Joinville através da produção e apropriação do território.

O método adotado para conduzir a análise do caso concreto tomou como referência as categorias **Sociedade, Técnica, Espaço e Tempo**, que se revelam na materialidade historicizada de um lugar, influenciada por processos que decorrem da movimentação da própria sociedade em diferentes escalas. Daí porque essas categorias não podem ser vistas sem considerar a noção de *totalidade*, que se assemelha a uma espiral circular no tempo, em um movimento, através do qual aquelas categorias se visitam e revisitam continuamente condicionando e transformando umas às outras. A essas três categorias somaram-se as categorias analíticas **estrutura, processo, forma e função** no sentido de traduzir a materialidade da sociedade e do lugar, a cidade de Joinville.

A discussão do caso material da cidade de Joinville teve por base dois importantes recortes: o primeiro, de caráter espacial, no sentido de dirigir a análise para o processo hegemônico de formação dos espaços relativos ao centro principal e ao não-centro; e o segundo, de caráter temporal, dirigido para discussão do processo de formação da estrutura social, enquanto especificidade da formação social brasileira, que respondeu pela geração dos signos que impregnam a cidade de Joinville, refletindo a visão de mundo da classe hegemônica, que influenciou produção dos espaços mais valorizados, objeto de disputa econômicas e sociais.

Considerados esses recortes, a pesquisa teve como fulcro a **análise do processo de verticalização da cidade de Joinville, a partir da ação dos diferentes agentes urbanos participantes do processo de produção e uso do território urbano.**

Assim em específico, ao buscar compreender a expressão socioespacial do fenômeno da verticalização, o primeiro cuidado foi o de qualificá-lo com vistas a chamar a atenção para a diferenciação em relação aos casos correlatos e, até mesmo para alertar para o fato de se estar falando de verticalização ou de um processo de adensamento territorial.

Muito embora os estudos levados a efeito sobre o tema considerem a técnica de circulação vertical - o elevador - como o fato determinante para estabelecer os limite do que se trata de verticalização, no caso de Joinville adotou-se o critério de ruptura do padrão

característico de ocupação do solo em Joinville, que se materializa a partir do terceiro piso, impondo uma nova expressão à paisagem urbana

Com relação a esse aspecto a pesquisa deixou muito claro que a tipologia de edifícios de 3 e 4 pisos (55,75%) marca de maneira indelével a paisagem urbana de Joinville, ainda que para muitos lhes pareça algo imperceptível, dado que os arranha-céus, se concentram na área central da cidade, como expressão hegemônica dos símbolos de modernidade e de valorização socioespacial. Essa característica revela, de modo sutil, o embate dialético entre o “centro” e o “não centro”, entre a “cidade do lado de cá” e “a cidade do lado de lá”, ou ainda entre o “perto” e o “longe”, que marca a maioria das cidades brasileiras.

Por isso seria prudente fazer um autoquestionamento, à própria questão levantada no início da pesquisa, se se está diante de um processo de verticalização ou de densificação do território? Em resposta a esse questionamento, pode-se dizer que não enxergar esse fenômeno, que ganhou consistência e expressão socioespacial com o advento do Programa Minha Casa Minha Vida, como parcela importante do processo de verticalização urbana, seria negar aos moradores da periferia próxima e distante da área central tradicional, também lhes é dado o direito de habitar em apartamentos.

Constitui, na verdade, a prova cabal de que a classe trabalhadora se encontra prisioneira das diretivas do discurso ideologizado da segurança e paz social manifesto no processo histórico de convencimento do valor da casa própria, seja ela alcançada através dos loteamentos e da autoconstrução, seja através dos financiamentos de longo prazo do SFH ou do Minha Casa, Minha Vida. Não escapa da estratégia de acumulação contínua a partir da aplicação dos excedentes de capital em processo de transferência de renda.

Por óbvio, e os dados apresentados não permitem concluir de modo diferente, segundo cânones da urbanização, que o fenômeno de verticalização em Joinville se manifesta de modo incipiente. Chega-se à essa conclusão a partir da consideração dos registros na base de dados, segundo a qual a forma-conteúdo, à qual corresponde o arranha-céu, tem pouca representação no universo de edifícios que rompem o padrão de 2 pisos, comuns na arquitetura vernacular urbana. Nesse mesmo sentido vale lembrar que cerca de 90,21% dos edifícios pesquisados não ultrapassa a altura de 10 pisos, considerando que para muitos autores, o arranha-céu corresponde aos edifícios acima desse limite considerado.

Dessa forma seria mais adequado concluir que a cidade assiste a um processo de ruptura do seu próprio modelo canônico de cidade, no qual o gabarito avança em altura como resposta ao encerramento da

dinâmica de crescimento extensivo patrocinada pelos loteamentos e a autoconstrução que implica no aumento do preço da terra, e, por consequência da moradia.

O processo de produção, apropriação e uso da cidade de Joinville deixa transparecer uma série de divergências entre o que se desejou enquanto projeto urbano e o que e fato se materializou. Essa característica se apresentou já no processo inicial de instalação da cidade. O plano original de construir um centro de apoio às atividades agrícolas que se desenvolveriam no seu entorno não se viabilizou no lugar pretendido, os terrenos elevados do Bucarein.

Na sequência, o crescimento da malha urbana foi orientado muito mais pelas necessidades práticas de apropriação e uso do território do que pela existência de uma intenção que resultasse de uma ação intencional de ordenamento territorial. No período colonial, o porto - cais do Poschaan e o Mercado Municipal -, juntamente com a Estrada Dona Francisca e a necessidade de assentamento dos imigrantes em suas glebas rurais, constituíam os principais elementos dinamizadores da ocupação do solo. Como a acessibilidade constituía o fator-chave do ordenamento do assentamento humano em construção, as diretivas de caráter urbanístico apontavam para a largura mínima das vias e para os recuos e afastamentos das edificações, além de outras disposições relativas ao comportamento na urbe, segundo a ordem civilizatória da formação social europeia.

Na segunda metade da década de 1960, já, portanto, em pleno período de desenvolvimento industrial, as intenções de ordenamento territorial começaram a ficar mais evidentes a partir da edição de uma série de planos e de regulamentos urbanísticos. Do exame dos planos e normas urbanísticas editadas entre 1965 e 2016, conclui-se que não há linha contínua de evolução das proposições. As diretrizes urbanísticas avançam e recuam no tempo e no espaço ao sabor das contingências, ora de classe, ora de mercado, e até mesmo por questões de ordem técnica.

Assim é que o Plano Básico urbanístico de 1965 inaugurou as diretrizes que apontam para verticalização do território urbano, como medida para a contenção do modelo expansivo de cidade que se praticava. A contramedida se baseava na ocupação densa da malha urbana que oferecia amplas possibilidades fundiárias para que se alcance densidades brutas de até 300 hab./ha. Tais densidades somente seriam possíveis de serem alcançadas através da construção de edifícios de até 8 andares, muito embora o centro tradicional tivesse o seu gabarito liberado.

Essa concepção de cidade densa se baseou no reconhecimento da existência de porções do território que apresentavam condições desfavoráveis para a urbanização. Em contrapartida, a par do precioso diagnóstico socioespacial, as proposições não encaminharam adequadamente a solução para o assentamento do expressivo contingente de famílias de baixa renda. A política nacional de habitação se fazia sentir de modo muito tênue na cidade, conforme indicam os parcos registros de sua atuação. Esse, aliás, constitui um interessante esforço de pesquisa a ser exercido no sentido e preencher a lacuna.

Quase uma década depois e nos anos que se seguiram, os planos urbanísticos continuavam sendo generosos na proposição de índices urbanísticos que favoreciam a ocupação verticalizada do solo. O período entre 1972 e 1975 marcou a ruptura da visão de cidade densa inaugurada pelo PBU/65. A proposição de coeficientes de aproveitamento do lote generosos e gabarito que limitava a ocupação em até 12 pavimentos, mas que se estendia por praticamente todo o perímetro urbano, dava continuidade ao paradoxo iniciado em 1965. Como uma população que tinha renda familiar que não atingia os limites mínimos dos programas habitacionais oficiais, poderia ter acesso aos apartamentos que as diretrizes urbanísticas utópicas estimulavam para que fossem construídos na periferia da cidade? Há que se reconhecer que a adoção de tais medidas constituía uma aposta arriscada na ruptura do paradigma de ocupação do solo fundado na residência unifamiliar implantada no lote individual ao qual se adicionava o mito urbano de que as condições geológicas de Joinville não permitiam a construção de arranha-céus e/ou impactaria severamente o custo das obras e, por conseguinte, o preço das unidades produzidas.

Seriam necessários mais de vinte anos para que essa visão de pode quase tudo em quase todos os lugares, com gabaritos de até doze pisos fosse revertida e as proposições urbanísticas voltassem a incorporar a visão de cidade compacta, muito embora a cidade extensiva já fosse uma realidade. Essa nova postura urbanística iniciada em meados da década de 1980 com o PEU/87 e que teve continuidade com a discussão do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável, a partir de 2005, reconhecia a necessidade de orientar o adensamento urbano para as porções do território dotadas de maior acessibilidade e infraestrutura, de modo que pudessem ser combinadas com uma política de mobilidade urbana. As possibilidades de construção em altura nos espaços periféricos foram significativamente reduzidas, adequando-as a um plano de massa que poderia viabilizar a ocupação com gabaritos não superiores a quatro pisos. Tal proposição, na visão dos técnicos, estaria

mais adequada aos princípios da cidade canônica que se havia produzido, assim como estaria mais adequada às condições socioeconômicas da população que ocupava, ou ocuparia aqueles lugares.

No que diz respeito à altura dos edifícios, nota-se de um lado, um embate entre a visão dos técnicos e o interesse de determinados setores do mercado imobiliário. Enquanto que os primeiros propõe um limite em 18 pisos, aqueles setores do mercado avançam no sentido de lutar por gabarito de até 30 pisos, seguindo a lógica da máxima rentabilização dos investimentos, como bem desejam os fundos imobiliários “sem face” que lhes dão suporte. De outro lado, também se observou a existência de uma bem definida clivagem no mercado de construção civil local. Os construtores e incorporadores autóctones operam e defendem com certa insistência que a verticalização de Joinville se dê em um nível que varie entre cinco e dez pisos. A realidade material observada através da análise da base dados revelou que esse grupo atua com grande desenvoltura na faixa de sete a nove pisos.

Então quando se questiona qual foi o papel que o planejamento desempenhou na produção de um território mais ou menos verticalizado, ou denso, pode-se responder com grande segurança que seu protagonismo foi bastante incipiente. A realidade material apresentada e discutida indica que a cidade vertical ou densa acontece por conta de suas próprias forças, ou melhor, a cidade acontece como pode ser, como salientado no título da tese. O processo de produção, apropriação e uso do território da cidade de Joinville que, em parte se materializa através da verticalização, deixa transparecer que os planos não “falharam”, mas antes de tudo, as suas proposições atendiam às expectativas de acumulação vinculadas a interesses locais, que não necessariamente constituíam os grupos sociais hegemônicos.

Como destacado no texto, a verticalização mais intensa, e ainda assim da baixa altura, somente se viabilizou a partir das mudanças introduzidas no modelo macroeconômico. O modelo de características keynesianas reproduz muitas das características das transformações neoliberais baseadas no endividamento conduzidas por uma financeirização em níveis cada vez mais mundializados. Os efeitos desse processo já se fizeram sentir nos estados Unidos, na Espanha, em Portugal, no Cazaquistão e até mesmo na China. No Brasil o modelo ganhou consistência a partir da liberalização das condições de financiamento imobiliário, em meados da década de 1990 e com mais intensidade ainda, no fim da primeira década do século XXI, com a redução drástica das taxas de juros dos financiamentos habitacionais. O

programa Minha Casa, Minha Vida contribuiu fortemente para a onda de verticalização verificada em Joinville.

O texto foi construído de forma que se pudesse caracterizar de modo efetivo os diferentes aspectos que agem e interagem entre si no sentido de demonstrar as hipóteses que respondem à problemática da verticalização de Joinville, mas que também revelam o seu caráter tardio. A demonstração teve como ponto de partida o caráter dialético do processo de produção do espaço e do uso e apropriação do território sob o comando da dinâmica de circulação e acumulação do capital. Isso posto, debater o fenômeno de “verticalização urbana” segundo as condições postas de partida, praticamente exigem que se discuta pelo menos duas faces da urbanização que se digladiam em um embate dialético: a urbanização densa, que aponta para a verticalização<sup>128</sup>; e a urbanização dispersa, que simultaneamente nega aquela mesma verticalização.

Um outro questionamento ao qual se buscou uma resposta é: se existe um fenômeno tardio de verticalização, o processo é tardio em relação a quem? Para responder e demonstrar o caráter tardio da verticalização de Joinville foi debatido um conjunto de casos correlatos de cidades do sul do Brasil, com algumas referências à cidade de Lisboa. A demonstração dos correlatos não deixa dúvidas quanto ao fato de que a verticalização mais intensa de Joinville se encontra deslocada no tempo em relação Londrina e Maringá em pelo menos dez anos. Esse mesmo deslocamento pode ser observado em relação à cidade de Lisboa, ainda que constitua uma realidade material desconectada das condições brasileiras, além do que tratam-se de especificidades de formações sociais diferentes. No entanto, por falta de informação sobre o período mais recente da série histórica dos casos correlato, não há como concluir se aquelas cidades também experimentaram uma nova onda verticalização na primeira década do século XXI, à semelhança de Joinville. Com relação a Lisboa e sua área metropolitana, a “farra” da construção civil foi interrompida com a crise econômica mundial entre 2004 e 2008.

Como de resto do que ocorreu no Brasil, restou demonstrada a estreita vinculação do processo de verticalização de Joinville com a função habitacional. Essa constatação encaminhou, de modo inexorável, a busca pela explicação da hipótese principal desta tese, para questão

---

<sup>128</sup>Aqui cabe destacar que esta afirmação nem sempre é verdadeira, pois tal como se observou na cidade de Lisboa que possui quase a mesma população de Joinville – em torno de 550 mil habitantes -, ocupa um território de apenas 89 km<sup>2</sup>, e é marcada por uma tipologia de edifícios de 5 a 7 pisos; ao passo que a área urbana de Joinville corresponde a cerca de 200 km<sup>2</sup>.



habitacional, qual seja o papel desempenhado pelos loteamentos e pela autoconstrução, como a principal explicação para o caráter tardio do fenômeno. Quando se diz que é a principal explicação, ela não exclui o caráter vernacular da preferência pela habitação unifamiliar implantada no lote individualizado, onde se poderia cultivar uma pequena horta e um jardim, que se encontra inserido no discurso hegemônico, ou ainda nas considerações geotécnicas do território.

Daí porque cabe argumentar em favor da explicação do caráter tardio identificado, que a ideologia da casa própria que fundamenta uma política de paz social, se aplica ao caso de Joinville como elemento catalizador do processo de produção e apropriação do território. Foi através dessa política que, ao invés de se produzir uma cidade mais densa, na qual a habitação se viabilizaria sob a modalidade de apartamentos, como previsto nos planos urbanísticos, no sentido contrário o mercado optou pelo encaminhamento da problemática da moradia através da via dos loteamentos e da autoconstrução. Tal escolha justificou a adoção de mecanismos pressão salarial que, por seu turno, viabilizaram a competitividade do setor industrial mesmo estando longe dos mercados e das fontes de matéria-prima.

Essa pressão sobre os rendimentos que já se verificava em Joinville há muito tempo, vem sendo retomada pela literatura que aborda as políticas neoliberais que conduzem urbanização recente no caminho da financeirização. O fator renda é especialmente limitante para o setor de construção civil das camadas mais pobres da cidade. Isso é particularmente válido, pois, como se viu no texto, a classe média alta e a classe alta, quase sempre tiveram renda suficiente para movimentar o mercado imobiliário de apartamentos através do custeio direto da obra. Essas operações, bastantes comuns no mercado da construção civil de apartamentos, geralmente se davam, e, ainda se dão, através da relação direta entre o mutuário e a construtora/incorporadora.

Ainda no que diz respeito ao rendimento familiar como contingência que opera a favor do caráter tardio, pode-se concluir pelos dados apresentados, que muito mais do que a elevação dos ingressos de renda das famílias, houve um ajustamento dos mecanismos de financiamento imobiliário à renda das famílias. O Programa Minha Casa, Minha Vida, como já salientado, desempenhou um importante papel na abertura de um canal de acesso para a tão sonhada casa própria. O Programa iniciado a partir de 2009, teve uma atuação ambígua no que diz respeito à verticalização de Joinville. Isso porque, de um lado, o Programa permitiu que as famílias com renda de até 10 salários mínimos pudessem ter acesso ao seu apartamento, de outro lado, praticou uma

concorrência aberta à moradia multifamiliar vertical, ao também financiar o acesso à casa geminada. Essa última tipologia habitacional permitia cumprir o desejo de alcançar uma primeira moradia própria que emula a condição de uma casa com jardim. Conclui-se então que a casa geminada não traz consequências que resultam no atraso do processo de verticalização, mas que antes de tudo, informam que existia uma severa demanda habitacional reprimida, que muito bem poderia ser convertida em unidades residenciais multifamiliares verticais. Resumindo, em mais prédios.

Entretanto, ainda que as casas geminadas não tenham agido como caráter determinante para o desenho do caráter tardio da verticalização de Joinville, a sua expressão socioespacial justifica a realização de estudos detalhados sobre as suas características de gênese, de participação no mercado local de habitações e de geração de novas condições de urbanidade.

Na direção de encaminhar a finalização dessa demonstração, cabe salientar que o caráter expansivo de Joinville e timidamente verticalizado, pouco tem a ver com as noções teórico-práticas do planejamento, ou, do pensamento urbanístico vigente em cada época destacada no texto. Ao contrário, trata-se de uma clara subversão do imaginário de sociedade preconizado pelos planos e pelos planejadores. Essa subversão foi perpetrada por aqueles que se beneficiaram direta e indiretamente através de um discurso apologético de que o “lugar” era bom de viver, de enfatizar o idílico, onde o valor do trabalho torna o espírito livre.

Trata-se de um caso estranho, onde a revolução social não se deu a partir das bases. A revolução ocorreu de cima para baixo com a concordância beneplácita de todos, dominantes e subalternos, uma vez que o imaginário social se encontra consolidado com a consistência de um gel, sob a implacável ação do tempo que lhe transforma sob a ação dos eventos históricos. E assim segue, agora sob os tentáculos de agentes que estão nas diferentes instâncias da globalização, os quais articulam e coordenam o discurso do imaginário da sociedade global.

## REFERÊNCIAS

ABECIP. **SFI:Como funciona o novo Sistema de Financiamento Imobiliário.** s/d. <Obtido em <https://www.abecip.org.br/download?file=sfi-como-funciona-o-novo-sfi.pdf>> Acesso em 17.05.2016

ANDRADE, Luís Aureliano Gama de. Política Urbana . no Brasil: o paradigma, a organização e a política. **Caderno CEBRAP**, n.18, outubro-dezembro, 1976.

\_\_\_\_\_. O Município na Política Brasileira: revisitando Coronelismo, enxada e voto. (in) AVELAR, Lúcia; CINTRA, Antônio Octávio (orgs). **Sistema Político Brasileiro: uma introdução.** 2ª ed.. Rio de Janeiro, RJ :Konrad-Adenauer-Stiftung; São Paulo : Editora Unesp, 2007. pp. 243-256.

A NOTÍCIA. **Edifício é Símbolo da Era Industrial.** Joinville : Jornal A Notícia, 30.03.1997.

ASCHER, François. **Metápolis: acerca do futuro da cidade.** Oeiras : Celta, 1998.

\_\_\_\_\_. **Os Novos Princípios do Urbanismo.** Tradução e apresentação de Nádía Somekh. São Paulo : Romano Guerra, 2010.

AZEVEDO, Sérgio de; ANDRADE, Luís Aureliano Gama de. **Habitação e Poder: da Fundação da Casa Popular ao Banco Nacional de habitação.** Rio de Janeiro : Centro Edelstein de pesquisas Sociais, 2011. Obtido em [www.buce.org](http://www.buce.org).> Acesso em 25.01.2016.

BADUE, Ana Flávia Borges; MAIMON, Dália; SINGER Eugênio (coord.) **Gestão Ambiental: compromisso da empresa.** Gazeta mercantil. São Paulo, 27 de março de 1996. Série Gestão Ambiental, nº 2, p.7.

BARTER, Paul A. Transport Dilemmas in Dense Urban Areas: examples from Eastern Asia. (In:) BURGESS, R.; JENKES, M. (eds) **Compact Cities: sustainable urban forms for developing countries.** London : Spon Press, 1999 . pp.271-284.

BELLORIO, Grazielli Bruno. **Adensamento e Verticalização em Goiânia nos Planos Diretores (1968-2007)**. Goiânia : Pontífica Universidade Católica de Goiás, 2013. (Dissertação)

BELTRÃO SPOSITO, Maria Encarnação. Propriedade Fundiária e Capital Imobiliário: reestruturando a cidade. In: **Anais do EGAL 4**. Mérida, Venezuela, 1993. Artigo obtido em <[observatoriogeograficoamericalatina.org.mx/egal4/geografiasocioeconomica/geografiaeconomica/01.pdf](http://observatoriogeograficoamericalatina.org.mx/egal4/geografiasocioeconomica/geografiaeconomica/01.pdf)> Acesso em 04.09.2013.

\_\_\_\_\_. A Produção do espaço urbano: escalas, diferenças e desigualdades socioespaciais. (In) CARLOS, Ana Fani Alessandri; SOUZA, Marcelo Lopes de; SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão (Orgs.). **A Produção do Espaço Urbano: agentes e processos, escalas e desafios**. São Paulo : Contexto, 2011.

\_\_\_\_\_. **Urbanização Difusa e Cidades Dispersas: perspectivas espaço-temporais contemporâneas**. 2014. <Obtido em <http://www.ebah.com.br/content/ABAAABYPoAD/urbanizacao-difusa-cidades-dispersas-encarnacao-sposito>> Acesso em 17.02.2014.

BOBBIO, Norberto; MATTEUCCI, Nicola e PASQUINO, Gianfranco. **Dicionário de política**. trad. Carmen C, Varriale et al.; coord. trad. João Ferreira; rev. geral João Ferreira e Luis Guerreiro Pinto Cacais. Brasília : Editora Universidade de Brasília, 1ª ed., 1998.

BOLAFFI, Gabriel. Habitação e Urbanismo: o problema e o falso problema. (In) MARICATO, Ermínia (org.). **A Produção Capitalista da (e da Cidade) no Brasil Industrial**. São Paulo : Editora Alfa-Omega, 1979.

BONDUKI, Nabil. **Origens da Habitação Social no Brasil: Arquitetura moderna, lei do inquilinato e difusão da casa própria**. 5. Ed. São Paulo : Estação Liberdade, 2011.

BRASIL. CASA CIVIL. **Constituição Federal do Brasil, 1988**. Obtido em [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constitui%C3%A7ao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constitui%C3%A7ao.htm)> Acesso em 28/04/2012

BRASIL. CASA CIVIL. **Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001.** ,Obtido em [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/LEIS\\_2001/L10257.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/LEIS_2001/L10257.htm)> Acesso em 28/04/2012

BRASIL. CASA CIVIL. **Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009.** <Obtido em [http://legislacao.planalto.gov.br/legisla/legislacao.nsf/Viw\\_Identificacao/Lei%2011.977-2009?OpenDocument](http://legislacao.planalto.gov.br/legisla/legislacao.nsf/Viw_Identificacao/Lei%2011.977-2009?OpenDocument)> Acesso em 31/03/2014

BRASIL. MINISTÉRIO DAS CIDADES. **Plano Diretor Participativo: guia para elaboração pelos Municípios e cidadãos.** 2ª edição / Coordenação Geral Raquel Rolnick e Otilé Macedo Pinheiro. Brasília : Ministério das Cidades : Confea, 2005.

CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA/EPUL. **Planejamento, Habitação e Mercado Imobiliário na Área Metropolitana de Lisboa.** Lisboa : Câmara Municipal de Lisboa : EPUL, 2004.

CASARIL, Carlos Cassemiro. **Meio Século de Verticalização Urbana em Londrina-PR e sua Distribuição Espacial: 1950-2000.** Londrina : UEL, 2008. Dissertação (Mestrado).

CASARIL, Carlos Cassemiro; TÖWS, Ricardo Luiz; MENDES, Cezar Miranda. Arranha-céus: evolução e materialidade na urbanização mundial. **Arquitextos**, ano 12, jun. 2011. <Obtido em <http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/12.133/3947>> (Acesso em 12.07.2016)

CASTEL, Jean-Charles. **Ville Dense, Ville Diffuse: les deux faces de l'Urbanization.** Lyon : CERTU, 2010.<Obtido em <https://sites.google.com/site/jcastel69/>> Acesso em 23.02.2015.

\_\_\_\_\_. **L' impact de la densité sur les bilans de construction.** s/l : s/ed. 2011<Obtido em <https://sites.google.com/site/jcastel69/>> Acesso em 23.02.2015.

CHALAS, Yves. O Urbanismo: pensamento “fraco” e pensamento prático. In: PEREIRA, Elson Manoel (Org.). **Planejamento Urbano no Brasil: conceitos, diálogos e práticas.** Chapecó-SC : Argos, 2008.

CHAUÍ, Marilena. **Brasil: mito fundador e sociedade autoritária**. São Paulo : Editora Fundação Perseu Abramo, 2000.

CORRÊA, Roberto Lobato. **O Espaço Urbano**. São Paulo : Editora Ática, 1989. (Série Princípios).

\_\_\_\_\_. **Região e Organização Espacial**. São Paulo : Editora Ática, 1991. (Série Princípios).

\_\_\_\_\_. Reflexões sobre Paradigmas, Geografia e Contemporaneidade. **Revista ANPEGE**, v.7, n. 1, número especial, p. 59-65, out. 2011. Obtido em <http://www.anpege.org.br/revista/ojs-2.4.6/index.php/anpege08/article/viewFile/170/RAE6> > Acesso em 07.01.2016)

COSTA, Iara Andrade. **A Cidade da Ordem: tensões sociais e controle (Joinville 1917/1943)**. Curitiba, PR : Universidade Federal do Paraná : Programa de Pós-Graduação em História, 1996. (Dissertação de Mestrado)

CUNHA, Dilnei. **A história do trabalho em Joinville: Gênese**. Joinville : Edições Todalettra, 2008

DIELEMAN, Frans and WEGENER, Michael. Compact City and Urban Sprawl. (In.) **Built Environment**, vol 30, nº 4, 2004. <Obtido em [http://www.mopt.org.pt/uploads/1/8/5/5/1855409/compact\\_city\\_and\\_urban\\_sprawl\\_-\\_dieleman\\_f\\_wegener\\_m\\_2.pdf](http://www.mopt.org.pt/uploads/1/8/5/5/1855409/compact_city_and_urban_sprawl_-_dieleman_f_wegener_m_2.pdf)> Acesso em 10.03.2016

DÍAZ-PACHECO, Jaime e GARCÍA-PALOMARES, Juan Carlos. Urban Sprawl in the Mediterranean Regions um Europe and the Crisis Effect in the Urban Land development: Madrid as Study Case. (In:) **Urban Studies Research**, 2014. <Obtido em <http://dx.doi.org/10.1155/2014/807381>> Acesso em 31.01.2015.

EXAME.com. O melhor do avanço tecnológico já passou. **Revista Exame**, 01.04.2016. <Obtido em Exame .com, <http://exame.abril.com.br/revista-exame/edicoes/1110/noticias/o-melhor-do-avanco-tecnologico-ja-passou>> Acesso em 02.04.2016

EWING, Reid; HAMIDI, Shiwa (eds.). **Measuring Sprawl 2014**. Smart Growth America : The Metropolitan Research Center : University of

Utah. <Obtido em [www.smartgrowthamerica.org](http://www.smartgrowthamerica.org)> Acesso em 16.03.2016.

FERRÃO, João. Evolução e estrutura regional das classes sociais em Portugal (1960-1970). **Finisterra**, XVII, 34, Lisboa, 1982. Pp. 223-265.

FICKER, Carlos. **História de Joinville: subsídios para a crônica da Colônia Dona Francisca**. Joinville : Imprensa Ipiranga, 1965.

FOLHA ONLINE. Banking. **Entenda o Sistema Financeiro Imobiliário**. <Obtido em <http://www1.folha.uol.com.br/folha/banking/sfi.shtml>> Acesso em 17.05.2016.

FREDIANI, J; GIACOBÉ, N. *et al.* **Compact City – Sprawl City: Two interacting urban forms**. (In:) 44<sup>th</sup> ISOCARP Congress - Argentina, 2008.

FREITAG, Bárbara, **Teorias da Cidade**. 4<sup>a</sup> ed. Campinas, SP : Papyrus, 2012.

FROELICH, Átila. **Jornal A Notícia**, 08.08.2015, Nº 2537. Obtido em <http://anoticia.clicrbs.com.br/sc/economia/noticia/2015/08/construcoes-de-pequeno-e-medio-porte-ganham-forca-em-joinville-4820885.html> , Acesso em 10.08.2015

G1 ECONOMIA, 06.08.2015. **Preço dos Imóveis registram queda mas, juros sobem. É hora de comprar?**Obtido em <http://g1.globo.com/economia/seu-dinheiro/noticia/2015/08/precos-dos-imoveis-registram-queda-mas-juros-sobem-e-hora-de-comprar.html>, Acesso em 07.08.2015

\_\_\_\_\_.b. **Preço do m2 cai em 5 de 16 cidades em junho, segundo FIPEZap**. Obtido em <http://g1.globo.com/economia/seu-dinheiro/noticia/2014/07/preco-do-m-cai-em-5-de-16-cidades-em-junho-segundo-fipezap.html> ,acesso em 03.07.2014.

\_\_\_\_\_.c. **Preço dos imóveis cai em termos reais em novembro, diz FIPEZap**. Obtido em <http://g1.globo.com/economia/noticia/2014/12/preco-dos-imoveis-cai->

em-termos-reais-em-novembro-diz-fipezap.html<Acesso em 03.12.2014>

GALDIERI, Dado. **Bolha Imobiliária no Brasil está desinflando sem estourar.** Obtido em <http://exame.abril.com.br/seu-dinheiro/noticias/bolha-imobiliaria-no-brasil-esta-desinflando-sem-estourar> (Acesso em 02.04.2015)

GAGLIOTTI, Guilherme. **A Verticalização em São Paulo. De 1980 a 2011: Concentração e dispersão.** São Paulo : Universidade Presbiteriana Mackenzie, 2012.

GARCIA, Fernando (coord.). **O Crédito Imobiliário no Brasil: Caracterização e desafios.** São Paulo : Fundação Getúlio Vargas, 2007. <Obtido em file:///C:/Users/Naum/Downloads/trabalho-fgv%20(1).pdf> Acesso em 25.02.2016.

GELBCKE, W. **Do Cantão para Joinville: a saga da Família Schmalz.** Joinville, SC : Editora LetraD'Água, 2009

GIMÉNEZ, Humberto Marshal Mendes. **Interpretação do Espaço Urbano de Maringá: a lógica da verticalização – período de 1990 à 2005.** Maringá : Universidade Estadual de Maringá, 2007.

GOMES, Rita de Cássia da Conceição; SILVA, Anieres Barbosa da; SILVA, Valdenildo Pedro da. Política Habitacional e Urbanização no Brasil. (In:) **Scripta Nova**, vol. VII, num. 146 (083), 1 de agosto de 2003, Barcelona. <Obtido em <http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-146%28083%29.htm>> Acesso em 17.03.2014.

GONDIM, Linda M. Entra em cena a participação popular. (in) GONDIM, Linda (Org.). **Plano Diretor e o Município: novos tempos, novas práticas.** Rio de Janeiro : IBAM, 1991 (Textos de Administração Municipal, 7)

GONÇALVES, Mônica Lopes. **Geologia para planejamento de uso e ocupação territorial do Município de Joinville.** São Paulo : Instituto de geociências/USP, 1993. (Tese de Doutorado)

GORDON, Peter, RICHARDSON, Harry, W. Are Compact Cities a Desirable Planning Goal? (In:) **Journal of the American Planning**



**Association**; Winter 1997, Vol. 63, n. 1; Chicago, ILABI/INFORM Global

GRANDE, Nuno. Um ser Urbano no Labirinto de Espelhos. (In) PORTAS, Nuno. **O Ser Urbano nos Caminhos de Nuno Portas**. Guimarães : INCM, 2012.

GRUPPI, Luciano. **Conceito de Hegemonia em Gramsci**. Tradução de Carlos Nelson Coutinho. Rio de Janeiro : Edições Graal, 1978.

HAESBAERT, Rogério. **O Mito da desterritorialização: Do fim dos territórios à multiterritorialidade**. 6ª ed. Rio de Janeiro : Bertrand Brasil, 2011.

\_\_\_\_\_. O território e a nova desterritorialização do Estado. (in) DIAS, Leila Christina; FERRARI, Maristela (orgs.). **Territorialidades Humanas e Redes Sociais**. Florianópolis : Insular, 2 ed. rev., 2013.

HARVEY, David. **A Justiça Social e a Cidade**. São Paulo, SP : Editora Hucitec, 1980.

\_\_\_\_\_. **A Produção Capitalista do Espaço**. Tradução de Carlos Slak. São Paulo, SP : Annablume, 2005.

\_\_\_\_\_. **O Enigma do Capital : e as crises do capitalismo**. Tradução de João Alexandre Peschanski. São Paulo, SP : Boitempo, 2011.

\_\_\_\_\_. **Os Limites do Capital**. Tradução de Magda Lopes. [1. Ed.] São Paulo : Boitempo, 2013.

\_\_\_\_\_. **Cidades Rebeldes. Do direito à cidade à revolução urbana**. São Paulo, SP :Martins Fontes – selo Martins, 2014

IBGE. **Regiões de Influência das Cidades**(Coord. Roberto Lobato Corrêa). Rio de Janeiro, RJ : IBGE, DGC, 1987.

\_\_\_\_\_. **Regiões de Influência das Cidades – 2007**(Coord. Maria Luisa Gomes Castello Branco). Rio de Janeiro : IBGE, CG, 2008.

\_\_\_\_\_. Santa Catarina – Joinville. (in) **Cidades@**. <Obtido em <http://cod.ibge.gov.br/B90> > Acesso em 08.02.2016.

INGERSOLL, Richard. **Sprawltown; looking for the cities on its edges**. New York : Princeton Architectural Press, 2006 .

IPPUJ. **Joinville Cidade em Dados 2015a** / fonte figura

\_\_\_\_\_. **Minuta da Nova Lei de Ordenamento Territorial – LOT analisada pelo Conselho da Cidade**. Joinville : IPPUJ, 13.03.2015b. <Obtido em [www.ippuj.sc.gov.br](http://www.ippuj.sc.gov.br)> Acesso em 18.03.2015.

\_\_\_\_\_. **Caderno Prévio de Mobilidade Sustentável de Joinville (PLANMOB)**. Joinville : Prefeitura Municipal, 2015c.

\_\_\_\_\_. **Mapa das Áreas de Verticalização**. 2015d

\_\_\_\_\_. **Mapa das Centralidades do Plano de Mobilidade**. 2016

KUHN, Thomas S.. **A Estrutura das Revoluções Científicas**. 5. Ed. São Paulo : Editora Perspectiva, 1998.

LE CORBUSIER. **Maneira de Pensar o Urbanismo**. Tradução de José Borrego. Lisboa : Publicações Europa-América, 1969. (Coleção Saber).

LEFEBVRE, Henri. **O Direito à Cidade**. São Paulo : Editora Moraes, 1991a.

\_\_\_\_\_. **The Production of Space**. Translated by Donald Nicholson-Smith. Blackwell Publishing : Oxford – UK, 1991b.

\_\_\_\_\_. **A Revolução Urbana**. Tradução de Sérgio Martins. Belo Horizonte, MG : Ed. UFMG, 1999.

LESSA, Carlos; DAIN, Sulamis. Capitalismo Associado: algumas referências para o tema Estado e desenvolvimento. in: BELUZZO, Luiz Gonzaga M. e COUTINHO, Renata (orgs.). **Desenvolvimento capitalista no Brasil: ensaios sobre a crise**. 3ª ed.. São Paulo : Editora Brasiliense, 1984.

LETHBRIDGE, Tiago. A Volta dos IPO's. **Revista Exame**, 09.02.2011. <Obtido em <http://exame.abril.com.br/revista-exame/edicoes/985/noticias/a-volta-dos-ipos>> Acesso em 01.07.2016.

LIMONAD, Ester. Urbanização Dispersa, mais uma forma de Expressão Urbana? **Revista Formação**, nº 14, volume 1. pp.31-45, Presidente Prudente, 2006.

LOJKINE, Jean. **O Estado Capitalista e a Questão Urbana**. 1 ed. Brasileira. São Paulo, SP: Martins Fontes, 1981. (Novas Direções).

LÖWEN SAHR, Cicilian Luiza. Dimensões de Análise da Verticalização: exemplos da cidade de Ponta Grossa, PR. (in) **Revista da História Regional**, 5 (1): 9-36. Verão 2.000.

LÜCHMANN, Lígia Helena. Os Sentidos e Desafios da Participação. **Revista Ciências Sociais UNISINOS**, janeiro-abril, ano/vol. 42, número 001. Universidade do Vale do Rio dos Sinos; São Leopoldo-RS, 2006.

MACHADO et al. Perfil Imobiliário de Joinville. In: **Jornal A Notícia, Caderno Especial**, terça-feira, 16.12.2014, Joinville.

MAMIGONIAN, Armén. Estudo Geográfico das Indústrias de Blumenau. **Revista Brasileira de Geografia**. Rio de Janeiro, v. 27, n3, p. 389-481, julho/set., 1965.

MAMONA, Karla. Empresas imobiliárias desabam em valor de mercado. **Revista Exame**, 08.10.2014. <Obtido em <http://exame.abril.com.br/mercados/noticias/empresas-do-setor-imobiliario-desabam-em-valor-de-mercado>> Acesso em 01.07.2016.

MARICATO, Ermínia. **O Impasse da Política Urbana no Brasil**. Petrópolis, RJ : Vozes, 2011.

\_\_\_\_\_. As Ideias fora do Lugar e o Lugar fora das Ideias: planejamento urbano no Brasil. (In.); ARANTES Otilia; VAINER, Carlos; MARICATO, Ermínia. **A Cidade do Pensamento Único: desmanchando consensos**. 7. Ed. – Petrópolis, RJ : Vozes, 2012.

MARGINI, Carolina (ed.). **Programa Minha Casa Minha Vida**. Brasília: Ministério das Cidades, s/data. Obtido em [http://www.sedhab.df.gov.br/mapas\\_sicad/conferencias/programa\\_minha\\_casa\\_minha\\_vida.pdf](http://www.sedhab.df.gov.br/mapas_sicad/conferencias/programa_minha_casa_minha_vida.pdf) , (acesso em 16.07.2015)

MARX, Karl. Para a Crítica da Economia Política. (in) **Obras Escolhidas**. Tradução de José Barata Mousa. -- Lisboa : Editorial Avante, 1982. Obtido em [www.marxistas.org](http://www.marxistas.org), acesso em 25/07/2013.

MENEGAT, Elisete. A Totalidade e a Cegueira: ensaio sobre os limites dos paradigmas de análise da cidade e do fenômeno urbano no mundo ocidental. (in) **XI Seminário de História da Cidade e do Urbanismo**. São Paulo, 4 a 6 de setembro de 2006. <Obtido em [unuhostedagem.com.br/revista/rbeur/index.php/shcu/article/download/1086/1061](http://unuhostedagem.com.br/revista/rbeur/index.php/shcu/article/download/1086/1061)> Acesso em 07.01.2016.

MUNICÍPIO DE JOINVILLE. **Lei nº 795. Aprova o Plano Básico e as Diretrizes para os Detalhes Urbanísticos que Definirão o Plano Diretor de Joinville e dá outras Providências**. Joinville-SC : Prefeitura Municipal de Joinville : Imprensa Ipiranga, 1966.

MUNICÍPIO DE JOINVILLE. **Lei nº 1262**. Joinville : Prefeitura Municipal de Joinville, 1973.

\_\_\_\_\_. **Lei nº 1410**. Joinville : Prefeitura Municipal de Joinville, 1975.

\_\_\_\_\_. **Lei Complementar n 027/1996 - Atualiza as normas de uso e ocupação, redefina o perímetro urbano e institui o parcelamento do solo urbano no município de Joinville e dá outras providências**. Obtido em [www.leismunicipais.com.br/a/sc/joinville](http://www.leismunicipais.com.br/a/sc/joinville). <acesso em 16.10.2013>

\_\_\_\_\_. **Lei Complementar n 312/2010 - Altera e dá nova redação à lei Complementar n 027, de 27 de março de 1996, que atualiza as normas de parcelamento, uso e ocupação do solo no Município de Joinville e dá outras providências**. <Obtido em [www.ippuj.sc.gov.br](http://www.ippuj.sc.gov.br). > Acesso em 16.10.2013.

\_\_\_\_\_. **Lei nº 261, de 28 de fevereiro de 2008**. Joinville : Prefeitura Municipal de Joinville, 2008. <Obtido em [www.ippuj.sc.gov.br](http://www.ippuj.sc.gov.br)> (acesso em 04.12.2012).

NETTO, Vinicius. A urbanidade como devir do urbano. **EURE**, vol. 39, nº 118, septiembre 2013, pp. 231-261. <Obtido em

<http://www.pucpr.br/arquivosUpload/5386881511376657104.pdf>  
(Acesso em 15.03.2017)

O'BRIEN, Robert. Daqui a 40 Anos. In: Seleções do Reader's Digest. **O Livro da Juventude**. São Paulo : Imprensa Ypiranga, p. 15-16, 1968.

OJIMA, Ricardo. Dimensões da Urbanização Dispersa e Proposta Metodológica para Estudos Comparativos: Uma abordagem socioespacial em aglomerações urbanas brasileiras. In: **Revista Brasileira de Estudos da População**. São Paulo, v. 24, nº 2, p. 277-300, jul. / dez., 2007.

OLIVEIRA, Francisco de. O Estado e o Urbano no Brasil. (in) **Espaço e Debates**, n. 6, jun.set., 1982.

OLIVEIRA, Gabriel Aníbal Santos de. Verticalização Urbana em Cidades Médias: o caso de Santa Cruz, do Sul. In: **Boletim Gaúcho de Geografia**, 40 : 199-218, maio 2013. Obtido em <http://sger.ufrgs.br/bgg/article/view/40018> (Acessado em 22.010.2015)

OLIVEIRA Marcos Garcia de. Crédito imobiliário ganha marco regulatório moderno. In: **Revista do SFI**, 2015, Ano 18, nº 41, ABECIP, São Paulo, jan. 2015.<Obtido em [https://issuu.com/abecip/docs/revista\\_41/22?e=18070326/13633311](https://issuu.com/abecip/docs/revista_41/22?e=18070326/13633311)> Acesso em 14.05.2016.

PACHECO e GARCIA-PALOMARES. **Urban Sprawl in the Mediterranean Urban Regions in Europe and the Crisis Effects on the Urban Land Development: Madrid as Study Case**. (in:) Urban Research Studies. s/local : Hindawi Publishing Corporation, 2014. <Obtido em <https://www.hindawi.com/journals/usr/2014/807381/> > Acesso em 31.01.2015

PEREIRA, Elson Manoel. Políticas Municipais de Habitação: qual conteúdo para qual cidade?. (In) PEREIRA, Elson Manoel (org.).**Planejamento Urbano no Brasil: conceitos, diálogos e práticas**.Chapecó – SC : Argos, 2008a.

\_\_\_\_ (org.). **A alegoria da participação: planos diretores participativos pós-estatuto da cidade**. Florianópolis : Insulae, 2015

\_\_\_\_\_; SANTOS, Samuel Steiner dos. **A Prática Participativa no Planejamento Urbano: o poder público dá as cartas?** Cadernos IPUR/UFERJ/Instituto de pesquisa e Planejamento Urbano e Regional da Universidade Federal do Rio de Janeiro. – vol. 22, n. 2, ago./dez. 2008 – Rio de Janeiro : UFRJ/IPPUR, 2008.

PETRUCCI, Celso. **Balanço do Mercado Imobiliário – 2001-2010 – A Década da Retomada.** SECOVI-SP, s/d. <Obtido em <http://www.secovi.com.br/files/Arquivos/balancomercado-celsopetrucci.pdf>> Acesso em 15.05.2016

PORTAS, Nuno. As Formas da Cidade Extensiva. (in) PORTAS, Nuno. **Os tempos das Formas. Vol II: A cidade imperfeita e a fazer.** Porto : Universidade do Minho : Escola de Arquitectura, 2012a. p- 229-238

\_\_\_\_\_. A cidade em trânsito. (in) PORTAS, Nuno. **Os tempos das Formas. Vol II: A cidade imperfeita e a fazer.** Porto : Universidade do Minho : Escola de Arquitectura, 2012b. p 241-253

PRADILLA COBOS, Emílio. Las Teorías Urbanas em la Crisis Actual. (in) **Sociologia**, vol. 7, n. 18, janeiro-abril, 1992. <Obtido em <http://www.revistasociologica.com.mx/pdf/1804.pdf>> Acesso em 07.01.2016.

PREFEITURA DE JOINVILLE/DT CONSULTORES. **EIA/RIMA das Obras de Dragagem do Complexo Estuarino do Rio Cachoeira e Lagoa de Saguacu: Relatório de Impacto Ambiental – Rima, Vol. 5/5.** Joinville : PMJ/DT Consultores, 1991.

PREFEITURA DE JOINVILLE/SERETE/JORGE WILHEIM ARQUITETOS ASSOCIADOS. **Plano Básico de Urbanismo da Cidade – PBU/65 – Vol I.** – Joinville : Prefeitura de Joinville : SERETE/Jorge Wilhelm arquitetos Associados, 1965. (mimeo)

PREFEITURA DE JOINVILLE/SERETE/SERETE. **Plano Diretor do Sistema de Transportes Urbanos** - Joinville : Prefeitura de Joinville : SERETE, 1972. (mimeo)

PREFEITURA DE JOINVILLE. LEIS. **Plano Diretor de Joinville – Lei nº 1262.** -- Joinville : Prefeitura Municipal de Joinville, 1973.

PREFEITURA MUNICIPAL DE JOINVILLE.SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E COORDENAÇÃO. **Plano de Estruturação Urbana**. Joinville : Secretaria de Planejamento e Coordenação, 1987 (mimeo)

RANGEL, Rafael Lopez. Las Actuales Transformaciones de los Paradigmas Urbanos. Uma obrigada reflexão epistemológica. (in) **Investigacion y Diseño**, 2005. ,Obtido em 148.2006.107.15/biblioteca\_digital/estadística.php?id\_host=&tipo=capitulo&id=3556&archivo=216=3556wpi.pdf&titulo=las%20transformaciones%20de%20los%20paradigmas%20urbanos:%20una%20oblida%20reflexión%epistemologica> Acesso em 10.010.2016.

\_\_\_\_\_. **Las teorías Urbanas, um tema transdisciplinario, no neutral**. 2012. <Obtido em [www.ungs.edu.ar/catedrasur/wp-content/uploads/2012/11/3\\_lopez-rangel\\_vf.pdf](http://www.ungs.edu.ar/catedrasur/wp-content/uploads/2012/11/3_lopez-rangel_vf.pdf)> Acesso em 12.01.2016.

REVISTA CAPITAL ABERTO. Ano 5, número 52, nov./07-dez./07. <Obtido em [www.acionista.com.br](http://www.acionista.com.br)> Acesso em 01.07.2016.

REZENDE, Vera. **Planejamento Urbano e Ideologia: quatro planos para a cidade do Rio de Janeiro**. Rio de Janeiro : Civilização Brasileira, 1982.

RIBEIRO, Luiz Cesar de Queiróz. Cidade, Nação e Mercado: gênese e evolução da questão urbana no Brasil (rev. e ampl.) publicado em RIBEIRO, L.C.Q. e PECHMAN, R.C. **Cidade Povo e Nação: gênese do urbanismo moderno**, 1996. <Obtido em [www.lcqribeiro.pro.br](http://www.lcqribeiro.pro.br)> Acesso em 07.01.2016.

ROCHA, Isa de Oliveira.**Industrialização de Joinville - SC: da gênese às exportações**. Florianópolis : [s.n.], 1997.

ROLNIK, Raquel. **Guerra dos Lugares: A colonização das terras e da moradia na era das finanças**. São Paulo : Boitempo, 2015

SALOMÃO, Miguel. **Política Econômica no Brasil (Inflação até quando?)**. Curitiba : Gráf. Ed. Linarth, 1989.

SALGUEIRO, Teresa Barata. Bairros Clandestinos na Periferia de Lisboa. In: **Finisterra: Revista Portuguesa de Geografia**, vol. 12, nº 23, Lisboa, 1977. pp. 28-55.

\_\_\_\_\_. A Produção do Espaço de Escritórios em Lisboa. In: **Estudos de Economia**, vol XIII, nº 1, out./dez., Lisboa, 1992a. – 3-38.

\_\_\_\_\_. **A Cidade em Portugal: uma geografia urbana**. Porto : Edições Afrontamento, 1992b.

\_\_\_\_\_. Novos produtos Imobiliários e Reestruturação Urbana. In: : **Finisterra: Revista Portuguesa de Geografia**, vol. 29, nº 57, Lisboa, 1994. pp.79 -101.

SÁNCHEZ, Fernanda, **A Reinvenção das Cidades para um Mercado Mundial**. 2.ed. Chapecó, SC : Argos, 2010.

SANTA CATARINA. CENTRO DE ASSISTÊNCIA GERENCIAL DE - CEAG/SC. **Evolução histórico-econômica de Santa Catarina: estudo das alterações estruturais (Século XVII - 1960)**. Florianópolis : CEAG/SC, 1980.

SANTANA, Naum Alves de. **A produção do espaço urbano e os loteamentos na cidade de Joinville (SC) - 1949/1996**. Florianópolis-SC : UFSC/Departamento de Geociências, 1998. (Dissertação de Mestrado) - Orientador: Prof. Msc. Ivo Sostisso.

\_\_\_\_\_. Plano Diretor Participativo de Joinville: propostas, debates, embates e aprendizados. In: PEREIRA, Elson Manoel. **A alegoria da participação: planos diretores participativos pós-estatuto da cidade**. Florianópolis : Insulae, 2015a.

\_\_\_\_\_. **A produção do centro principal e do não-centro a partir da formação de uma elite urbana na cidade de Joinville - 1851 a 1942**. Presidente Prudente : XI Encontro Nacional da ANPEGE, 9 a 12 de Outubro, 2015b. (disponível em <http://www.enanpege.ggf.br/2015/anais/arquivos/3/97.pdf>)

SANTO ANDRE, Caio; SHIMBO, Lúcia Zanin e RUFINO, Maria Beatriz Cruz (orgs.). **Minha Casa ... E Minha Cidade? Avaliação do**



**Programa Minha Casa, Minha Vida em seis estados brasileiros.** 1. Ed. Rio de Janeiro : Letra Capital, 2015.

SANTOS, Carlos Nelson dos. A Desordem é só uma Ordem que Exige uma Leitura mais Atenta. (In:) **Revista de Administração Municipal**, v. 39, nº 205, p. 13-15-; out./dez. 1992; Rio de Janeiro.

SANTOS, Milton. **Espaço e Sociedade: ensaios.** Petrópolis – RJ : Vozes, 1979.

\_\_\_\_\_. **Espaço e Método.** São Paulo : Nobel, 1985.

\_\_\_\_\_. **Por uma geografia nova: da crítica da geografia a uma geografia crítica.** 3<sup>a</sup>. ed. , 1<sup>a</sup>. reimpressão São Paulo : Editora Hucitec, 1990.

\_\_\_\_\_. **A Urbanização Brasileira.** São Paulo : Editora Hucitec, 1993.

\_\_\_\_\_. **A Natureza Do Espaço: Técnica e Tempo. Razão e Emoção.** São Paulo : Editora Hucitec, 1996.

SANTOS JÚNIOR, Orlando Alves dos; MONTANDON, Daniel Todmann (Orgs.). **Os planos diretores municipais pós-estatuto da cidade: balanço crítico e perspectivas.** Rio de Janeiro : Letra Capital : Observatório das Cidades : IPPUR/UFRJ, 2011.

SCHNEIDER, Adolfo Bernardo. **Povoamento- Imigração colonização: a fundação de Blumenau (no Vale do Itajaí) e de Joinville [nos fundos do Termo (Município) de Nossa Senhora da(s) Graça (s) de São Francisco Xavier (ou de Assis) do Sul.** Joinville : Alvorada, 1983.

SCHNORE, Leo F. Sobre a Estrutura Espacial das Cidades nas Duas Américas. (In) HAUSER, Philip M., SCHNORE Leo F. **Estudos de Urbanização.** São Paulo : Livraria Pioneira Editora, 1976.

SECOVI. **Jornal do Imóvel**, Ano 3, Nº 34, setembro de 2009. p.3. SECOVI, Joinville.

SINGER, Paul. O Uso do Solo na Economia Capitalista. (In) MARICATO, Ermínia (org.). **A Produção Capitalista da (e da Cidade) no Brasil Industrial.**São Paulo : Editora Alfa-Omega, 1979.

SMOLKA, Martin O. Revisitando as Relações entre a Política Habitacional (SFH) e o Mercado Imobiliário. (In:) **IV Encontro Nacional da ANPUR**, vol. 4(1991), p. 449-458. <Obtido em unuhospedagem.com.br/revista/rbeur/index.php/anais/article/view/1894 > Acesso em 22.10.2013.

SOCIEDADE AMIGOS DE JOINVILLE (Org.). **Álbum Histórico do Centenário de Joinville: 1851 - 9 de março - 1951.** Curitiba : Gráfica Mundial, 1951.

SOMEKH, Nadia. **A cidade Vertical e o Urbanismo Modernizador: São Paulo 1920-1939.** São Paulo : Studio Nobel : Editora da Universidade de São Paulo : FAPESP, 1997.

SOUZA, Luiz Alberto de. **O Processo de Ocupação das Áreas de Mangues em Joinville: agentes, estratégias e conflitos.**Florianópolis, SC : Programa de Pós-Graduação em Geografia/Departamento de Geociências/UFSC, 1991. – Dissertação de Mestrado.

SOUZA, Maria Adélia Aparecida de Souza. **A Identidade da Metrópole: a verticalização de São Paulo.** São Paulo : EDUSP : Hucitec, 1994.

\_\_\_\_\_. **A Metrópole e o Futuro: a dinâmica dos lugares e o período popular na História.** In: SOUZA, Maria Adélia de (org.). **A Metrópole do Futuro: Refletindo sobre Campinas.**Campinas-SP : Edições Territorial, 2008.

\_\_\_\_\_. **Geografia PUC/USP: palestra com a Prof<sup>a</sup> Maria Adélia.** Palestra proferida em maio de 2015. Vídeo publicado por Giovana Wada, postado em 10.06.2015. <Obtido em [www.youtube.com/results?search\\_query=maria-Adelia-de-souza](http://www.youtube.com/results?search_query=maria-Adelia-de-souza)> Acesso em 26.10.2015).

SOUZA, Marcelo Lopes de. **Mudar a Cidade: uma introdução crítica ao Planejamento e à Gestão Urbanos.** Rio de Janeiro : Bertrand Brasil, 2002.

\_\_\_\_\_. **A prisão e a água: reflexões em torno da democratização do planejamento e da gestão das cidades.** Rio de Janeiro : Bertrand Brasil, 2006.

SOUZA LEHFELD, Neide Aparecida de. **Uma abordagem populacional para um problema estrutural: a habitação.** Petrópolis : Vozes, 1988.

S. THIAGO, Raquel. **Coronelismo Urbano em Joinville.** Florianópolis : Edição do Governo do Estado de Santa Catarina, 1988.

\_\_\_\_\_. Organização Social, Etnicidade e Política dos Imigrantes da Colônia D. Francisca na Fase Pioneira (1951-1868).(in) **REVISTA UNIVILLE**, v.8, nº 1 (2003), Joinville, SC.

\_\_\_\_\_. **Lar Abdon Batista: 100 anos de história (1911-2011).** Joinville, SC : Editora da Univille, 2011.

TERNES, Apolinário. **História de Joinville: uma abordagem crítica.** Joinville : Meyer, 1981.

\_\_\_\_\_. **História econômica de Joinville.** Joinville : Meyer, 1986.

\_\_\_\_\_. **Joinville , a Construção da Cidade.** Joinville, SC : Bartira Gráfica e Editora, 1993.

\_\_\_\_\_. **A Economia de Joinville no Século 20.** Joinville, SC : Editora LetraD'Água, 2002.

\_\_\_\_\_. **LEPPER, Primeiro Século.** Joinville, SC : Breve Comunicação : Gabriela Maria de Loyola, 2007.

TRINDADE Jr., Saint-Clair Cordeiro. Estrutura, Processo, Função e Forma: aplicabilidade à análise do espaço intra-urbano. (in) CARLOS, Ana Fani Alessandri (org.) **Ensaio de geografia Contemporânea. Milton Santos: obra revisitada.** São Paulo : Hucitec, 1996.

UN-Habitat. **State of the World's Cities 2012/2013: Prosperity if Cities.** New York, NY, USA : Routledge, 2013.

VARGAS, Heliana Comin. O Fator Localização Revisitado. (In:) VARGAS, Heliana Comin e ARAÚJO, Cristina Pereira de (orgs.) **Arquitetura e Mercado Imobiliário**. Barueri, SP : Manole, 2014.

VEJA.COM. Economia. **Caixa Suspende novos empréstimos para financiamento imobiliário com recursos da poupança**. 12.05.2015. <Obtido em <http://veja.abril.com.br/noticia/economia/caixa-segura-oferta-de-emprestimo-imobiliario-com-recursos-da-poupanca>> Acesso em 17.05.2016.

VERDI, Adriana Renata. O processo de urbanização brasileira ante as novas possibilidades do período técnico-científico. (in:) CARLOS, Ana Fani Alessandri (org.) **Ensaio da geografia contemporânea: Milton Santos, obra revisitada**. São Paulo : Hucitec, 1996.

VETTER, C. & MASSENA, R.. Quem se apropria dos benefícios líquidos dos investimentos do Estado em infraestrutura urbana?. In: SILVA, L. (org.). **Solo Urbano – Tópicos sobre o uso da terra**. Rio de Janeiro : Zahar Ed., 1982.

VILÀ, Gemma e GAVALDÀ, Jordi. Efectos del Urbanismo Disperso y Consecuencias para la Sostenibilidad Social. Análisis de la Región Metropolitana de Barcelona. 2013. **Caderno das Metrôpoles**, São Paulo, v. 15, n. 29, pp. 15-33, jan./jun. 2013.

VILLAÇA, Flávio. **O que todo cidadão precisa saber sobre habitação**. São Paulo : Global Editora, 1986. ,Obtido em [www.flaviovillaca.arq.br/livros01.html](http://www.flaviovillaca.arq.br/livros01.html)> Acesso em 20.01.2014.

\_\_\_\_\_. **Espaço Intra-urbano no Brasil**. São Paulo : Studio Nobel : FAPESP : Lincoln Institute, 2001.

\_\_\_\_\_. **Planejar a Cidade é um Mito**. (In) **Jornal Folha de São Paulo**, 01 de setembro de 2002. (Entrevista concedida a Sérgio Duran).

\_\_\_\_\_. **As Ilusões do Plano Diretor**. São Paulo, 7 de agosto de 2005. Obtido em [www.flaviovillaca.arq.br/pdf/ilusao\\_pd.pdf](http://www.flaviovillaca.arq.br/pdf/ilusao_pd.pdf). <Acesso em 17.10.2013>

VOOS, Charles Henrique. **Agentes e Estratégias na (Re)Produção da Centralidade de Joinville/SC: a circulação intra-urbana como**

**indutora da segregação sócio-espacial.** Florianópolis, SC : Programa de Pós-Graduação em Urbanismo, História e Arquitetura da Cidade/Departamento de Arquitetura e urbanismo da UFSC, 2012. - Dissertação de Mestrado (Orientador Dr.Nelson Popini Vaz)

ZAPImóveis. **Imóvel Valoriza o Dobro da Inflação.** In: Clube do Imóvel, Jornal Notícias do Dia, 13 de setembro de 2013, Joinville - SC.

ZLONICKY, Marlene e KUNZMANN, Klaus R.. **Documento de Trabalho: recomendações para a Atualização do Planejamento da cidade de Joinville.** Tradução de André Gil Teixeira Pires. Brasília : CNDU/POLURB, 1978.

WEIMER, Günter. **Arquitetura da Imigração Alemã: um estudo sobre a adaptação da arquitetura centro-européia ao meio rural do Rio Grande do Sul.** Porto Alegre, RS : Editora da Universidade Federal do Rio Grande do Sul: Editora Nobel, 1983.

WILHEIM, Jorge. **A Obra Pública de Jorge Wilhelm.** São Paulo : DBA Artes Gráficas, 2003

WIRTH, Louis. O Urbanismo como modo de Vida. (in:) VELHO, Otávio Guilherme (org.). **O Fenômeno Urbano.** Rio de Janeiro : Zahar, 1973.

## ENTREVISTAS

AGUIAR, Mario Cezar de. Entrevista concedida a Naum Alves de Santana, em 28/06/2016.

CAMPOS, Vitor. Entrevista concedida a Naum Alves de Santana em 10.01.2015.

CARVALHO, Murilo Teixeira de. Entrevista concedida a Naum Alves de Santana, em 18/05/2012.

CHIANELLO, Marco. Entrevista concedida a Naum Alves de Santana, em mar/2015

CONSTANTE, Vladimir Tavares. Entrevista concedida à Naum Alves de Santana, em 16.10.2013.

FABRE, Paulo. Entrevista concedida a Naum Alves de Santana, em 17.03.2015.

FERRARI, Décio Dominoni e FERRARI, Marcelo. Entrevista concedida à Naum Alves de Santana, em 28.07.2015.

GASPAR, Jorge. Entrevista concedida a Naum Alves de Santana em 02.12.2014.

HAGEMANN, Marilda Colletti. Entrevista concedida a Naum Alves de Santana, em 10.03.2015.

MACHADO, Irineu. Entrevista concedida a Naum Alves de Santana, em 26.03.2015.

NEGRI, Robison. Entrevista concedida a Naum Alves de Santana em 19.09.2014.

RIO FERNANDES, José Alberto. Entrevista concedida a Naum Alves de Santana em 10.01.2015.

SALGUEIRO, Teresa Barata. Entrevista concedida a Naum Alves de Santana em 10.01.2015.

WOLF, Antonio Carlos. Entrevista concedida a Naum Alves de Santana, em 22.09.2014

## ANEXO A –DISPERSÃO URBANA DAS CIDADES BRASILEIRAS

Indicadores de densidade, fragmentação, linearidade, centralidade e dispersão e posto ocupado pela aglomeração no *ranking*

Aglomerações urbanas brasileiras – 2000

Aglomerações urbanas	Densidade		Fragmentação		Linearidade		Centralização		Dispersão	
	Indicador	Posto	Indicador	Posto	Indicador	Posto	Indicador	Posto	Indicador	Posto
São Paulo	0,22441	36	0,55188	35	0,59755	8	0,16402	17	0,38447	36
Rio de Janeiro	0,49560	25	0,53597	37	0,75716	1	0,11054	26	0,47482	17
Salvador	0,26499	35	0,68718	16	0,53841	24	0,30058	4	0,44779	28
Belo Horizonte	0,47156	29	0,65475	23	0,53657	27	0,08393	29	0,43670	31
Fortaleza	0,54578	18	0,62054	28	0,53834	25	0,17109	14	0,46909	21
Brasília	0,64495	8	0,76049	1	0,58114	11	0,08125	30	0,51696	8
Curitiba	0,50934	23	0,75326	5	0,54551	19	0,07321	32	0,47033	18
Recife	0,38266	30	0,60601	30	0,57910	12	0,07078	33	0,40964	34
Porto Alegre	0,47688	28	0,68555	17	0,59791	7	0,11971	23	0,47001	19
Belém	0,31464	34	0,69242	15	0,54120	22	0,06871	34	0,40424	35
Goiania	0,50816	24	0,62786	26	0,56104	14	0,05345	37	0,43763	30
Campinas	0,55500	17	0,58724	32	0,53362	30	0,20220	11	0,46952	20
São Luís	0,48408	26	0,67359	20	0,51434	36	0,12003	22	0,44801	27
Maceió	0,36967	31	0,66396	22	0,51690	35	0,18326	12	0,43345	33
Natal	0,33465	32	0,74589	8	0,54794	18	0,11277	24	0,43532	32
João Pessoa	0,48009	27	0,63962	24	0,54099	23	0,13733	20	0,44956	26
São José dos Campos	0,63034	9	0,67637	19	0,60508	4	0,29092	6	0,55058	4
Ribeirão Preto	0,53713	20	0,70582	14	0,60298	5	0,16496	16	0,50274	12
Sorocaba	0,57631	12	0,67075	21	0,51815	34	0,20669	10	0,49298	16
Aracaju	0,68414	4	0,54236	36	0,53782	26	0,06201	36	0,45658	25
Londrina	0,55529	16	0,75110	7	0,55572	15	0,13020	21	0,49908	14
Santos	0,54050	19	0,57644	33	0,63378	2	0,11149	25	0,46555	22
Joinville	0,67803	5	0,67785	18	0,53530	28	0,32008	2	0,55282	3
São José do Rio Preto	0,32697	33	0,73569	10	0,54204	20	0,16953	15	0,44356	29
Caxias do Sul	0,52397	21	0,75485	2	0,60276	6	0,33917	1	0,55519	2
Jundiaí	0,56192	14	0,62104	27	0,55571	16	0,08992	28	0,45715	24
Florianópolis	0,65224	6	0,74103	9	0,58546	10	0,07797	31	0,51418	10
Maringá	0,01202	37	0,75407	3	0,53472	29	0,06310	35	0,34098	37
Vitória	0,59490	10	0,57307	34	0,59065	9	0,09403	27	0,46316	23
Volta Redonda	0,57166	13	0,73000	11	0,55139	17	0,14635	19	0,49985	13
Blumenau	0,69802	2	0,70668	13	0,62394	3	0,24552	8	0,56854	1
Ipatinga	0,58543	11	0,70968	12	0,54171	21	0,15514	18	0,49804	15
Criciúma	0,68656	3	0,63325	25	0,52320	33	0,17274	13	0,50394	11
Itajaí	0,64718	7	0,62003	29	0,57261	13	0,26382	7	0,52591	6
Cabo Frio	0,71780	1	0,59788	31	0,53210	31	0,21717	9	0,51624	9
Mogi-Mirim	0,51585	22	0,75271	6	0,52808	32	0,30257	3	0,52485	7
Guaratingueta	0,55924	15	0,75355	4	0,50629	37	0,29677	5	0,53021	5

Fonte: Elaboração própria.

Fonte: Ojima, 2007, p.293





**ANEXO B - CARACTERÍSTICAS DO PROGRAMA MINHA  
CASA, MINHA VIDA**

Fases do programa	Período	Faixas de renda (Em Reais)	Valor do Imóvel/Subsídio (Em Reais)
<b>Fase 1 – PMCMV 1</b>	<b>Abril 2009</b> a <b>Junho 2011</b>	<b>Faixa 1 -até 1.395,00</b> Faixa 2 - de 1.395,00 a 2.790,00 Faixa 3 – de 2.790,00 a 4.650,00	<b>Faixa 1 -</b> Faixa 2 - <b>Faixa 3 –</b>
<b>Fase 2 – PMCMV 2</b>	<b>Junho 2011</b> a <b>Dezembro 2014</b>	<b>Faixa 1 -até 1.600,00</b> Faixa 2 - de 1.600,00 a 3.100,00 <b>Faixa 3 – de 3.100,00 a 5.000,00</b>	<b>Faixa 1 -76.000,00</b> Faixa 2 – 190.000,00 <b>Faixa 3 – 190.000,00</b>
<b>Fase 3 – PMCMV 3</b>	<b>Março 2016</b> em diante	<b>Faixa 1 - até 1.800,00</b> Faixa 1,5 – de 1.800,00 a 2.350,00 Faixa 2 – de 2.350,00 a 3.600,00 <b>Faixa 3 – de 3.600,00 a 6.500,00</b>	<b>Faixa 1 – 96.000,00 / 86,4 mil</b> Faixa 1,5 – 135.000,00 / 45.mil Faixa 2 – 225.000,00 / 27,5 mil <b>Faixa 3 – 225.000,00 / sem</b>
Fonte:Santo André, Shimbo e Rufino, 2015; Elaboração própria (2016)			



## ANEXO C - TAXAS PERCENTUAIS DE INFLAÇÃO NO BRASIL (em 12 meses)

	Anos	IPA-DI	IGP-DI	INPC	IPCA	IPC
Tratamento de choque fiscal e monetário	1964	93,3	91,9	-	-	-
	1965	28,3	34,5	-	-	-
	1966	41,5	38,2	-	-	-
	1967	22,0	25,0	-	-	-
Gradualismo com crescimento econômico	1968	24,2	25,5	-	-	-
	1969	19,2	20,1	-	-	-
	1970	18,5	19,3	-	-	-
	1971	21,4	19,5	-	-	-
	1972	15,9	15,7	-	-	-
Gradualismo com crescimento pequeno	1973	15,5	15,5	-	-	-
	1974	35,4	34,5	-	-	-
	1975	29,3	29,4	-	-	-
	1976	44,9	46,3	-	-	-
	1977	35,5	38,8	-	-	-
	1978	43,0	40,8	-	-	-
Gradualismo com estagnação	1979	80,1	77,2	-	-	-
	1980	121,3	110,2	95,3	-	-
	1981	94,3	95,2	91,2	-	-
	1982	97,7	99,7	97,9	-	-
	1983	234,0	211,0	179,1	-	-
	1984	230,3	223,8	203,3	208,9	-
	1985	225,7	235,1	228,0	233,6	-
	1986	62,5	65,0	58,6	75,5	22,1
	1987	407,1	415,8	396,0	373,9	365,9
	1988	1.050,0	1.037,5	994,3	981,1	933,6
	1989		1.782,8		1.972,9	
	1990		1.476,7	1.585,1	1.620,9	1.639,0
	1991		480,1	475,1	472,6	458,6
	1992		1.157,8	1.149,0	1.119,0	1.129,4
	1993	2.639,4	2.708,3	2.489,1	2.477,1	2.490,9
Plano Real	1994	857,7	909,6	929,3	916,4	941,2
Tratamento de choque fiscal e monetário	1995	6,3	14,7	21,9	22,4	23,17
	1996	8,0	9,3	9,1	9,5	10,0
	1997	7,7	7,4	4,3	5,2	4,8
	1998	1,5	1,7	2,4	1,6	-1,7

Fonte: Salomão, 1989, p. 109, Portal Brasil e Portal de Finanças. Adaptação própria (2016).

**ANEXO C - Taxas Percentuais de Inflação no Brasil**  
(em 12 meses)

	Anos	IPA-DI	IGP-DI	INPC	IPCA	IPC
Estabilização monetária e fiscal (tripé inflação, superávit e câmbio flutuante) - "Contabilidade Criativa" <sup>129</sup>	1999	28,8	19,9	8,4	8,9	8,64
	2000	12,0	9,8	5,2	5,9	4,3
	2001	11,8	10,4	9,4	7,6	7,12
	2002	35,4	26,4	14,7	12,5	9,9
	2003	6,2	7,67	10,3	9,3	8,1
	2004	14,6	12,1	6,1	7,6	6,5
	2005	0,9	1,2	5,0	5,6	4,5
	2006	4,3	3,7	2,8	3,1	2,5
Política monetária e fiscal expansionista e desonerações <sup>130</sup>	2007	9,4	7,8	5,1	4,4	4,3
	2008	9,7	9,1	6,4	5,9	6,1
	2009	-4,0	1,4	4,1	4,3	3,6
	2010	13,8	11,3	6,4	2,9	6,4
	2011	4,1	5,0	6,0	6,5	5,8
	2012	9,1	8,1	6,1	5,8	5,1
Estagnação	2013	5,0	5,5	5,5	5,9	3,8
	2014	2,1	3,7	6,2	6,4	5,2
	2015	11,3	10,6	11,2	10,6	11,0
	2016					

Fonte: Salomão, 1989, p. 109; Portal Brasil (2016). Adaptação própria (2016).

<sup>129</sup>“Pequena Análise sobre o contexto econômico brasileiro”, <Obtido em <http://www.acminas.com.br/noticia.php?pequena-analise-sobre-o-contexto-economico-brasileiro-1153> > Acesso em 21.05.2016.

<sup>130</sup> Idem.

**ANEXO D - STATUS DA REGULAMENTAÇÃO DOS  
INSTRUMENTOS DO PLANO DIRETOR DE  
DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL DE JOINVILLE**

Instrumento	Status*
<b>Controle urbanístico</b>	
Estruturação territorial (perímetro urbano)	Lei nº 318, de 11 de outubro de 2010
Ordenamento territorial (parcelamento, sistema viário e uso e ocupação do solo)	Projeto de lei aprovado na Câmara de Vereadores em final de 2016 e sancionado sob a forma da Lei Complementar nº 470, de 09 de janeiro de 2017
Qualificação do ambiente construído (código de obras; código de posturas, usos especiais, mensagens visuais e patrimônio histórico e cultural)	Código de Obras – Minutado Código de Posturas – Minutado Lei Patrimônio – Aprovada IPTU Progressivo – Em discussão Transferência do Direito de Construir – Em discussão Plano de Mobilidade – Concluído Regularização Fundiária – Em elaboração
Qualificação do ambiente natural (código do meio ambiente)	Código do Meio Ambiente – Não revisado Código de Mineração – Concluído Plano de Recursos Hídricos – Em elaboração

<b>Gestão do Planejamento</b>	
Democratização da gestão do planejamento (Conselho da Cidade; Conselho Municipal de Desenvolvimento Sustentável; estudo prévio de impacto de vizinhança)	Todos implantados

\* Situação em junho de 2016