

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

**A TERRA URBANA EM FLORIANÓPOLIS (SC):**  
loteamentos e desmembramentos de 1940 a 2001.

POR

**ROMEU AUGUSTO DE ALBUQUERQUE BEZERRA**

**Florianópolis, 2002**

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

## **A TERRA URBANA EM FLORIANÓPOLIS (SC):**

**loteamentos e desmembramentos de 1940 a 2001.**

Dissertação de Mestrado apresentada ao curso pós-graduação em Geografia, do Departamento de Geociências, do Centro de Filosofia e Ciências Humanas, da Universidade Federal de Santa Catarina, para obtenção do grau de Mestre em Geografia.

**Área de concentração: Desenvolvimento Regional e Urbano**

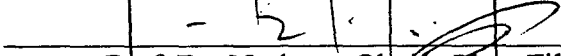
**Orientador: Prof. Msc. Luís Fugazolla Pimenta**

**Florianópolis, 2002**

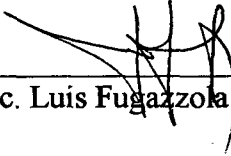
**“A TERRA URBANA EM FLORIANÓPOLIS (SC): loteamentos e  
desmembramentos de 1940 a 2001.”**

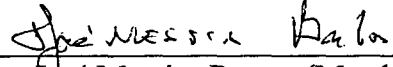
**Romeu Augusto de Albuquerque Bezerra**


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

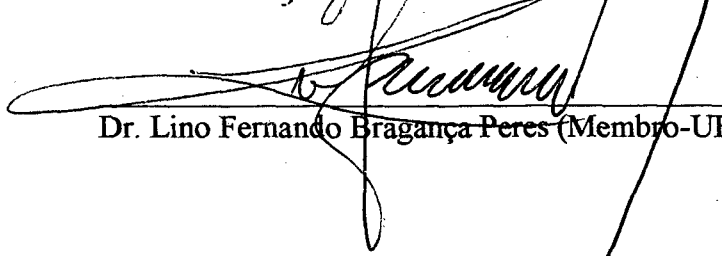
  
\_\_\_\_\_  
Prof. Dr. Norberto Olmíro Horn Filho  
Coordenador do Programa de Pós-Graduação em Geografia

APROVADO PELA COMISSÃO EXAMINADORA EM: 11/07/2002

  
\_\_\_\_\_  
M.Sc. Luis Fugazzola Pimenta (Presidente e Orientador-UFSC)

  
\_\_\_\_\_  
Dr. José Messias Bastos (Membro-UFSC)

  
\_\_\_\_\_  
Dr. Nazareno José de Campos (Membro-UFSC)

  
\_\_\_\_\_  
Dr. Lino Fernando Bragança Peres (Membro-UFSC)

Florianópolis - 2002

## AGRADECIMENTOS

Agradecer nunca é tarefa das mais fáceis por estarmos expostos aos enganos, dos quais nunca estamos livres. Mas mesmo assim queremos registrar nossos agradecimentos àqueles(as) que contribuíram para a realização deste trabalho, pois sem tais contribuições, materiais ou do "espírito", não teríamos as condições devidas de conclusão, que ressaltamos nunca foram das melhores.

Entre os diversos personagens/companheiros deste percurso citamos:

- Prof. Msc. **LUIZ FUGAZOLLA PIMENTA**, pela atenção paciente com que nos orientou;

- Prof. Msc **IVO SOSTISSO**, pelas relações e contribuições que nos forneceu, quando dos semestres letivos juntos, no desejo de conhecer Antônio Carlos à pé;

- Prof Dr. **ARMEN MAMIGONIAN**, pelos instigantes cursos e pelo recebimento há anos atrás neste "pedacinho de terra";

- **MARLI COSTA**, secretária da pós-graduação, amiga e "difusora cultural" dos momentos de lazer;

- Aos colegas mentores da APGeo;

- Ao engenheiro **ROMALINO**, da SUSP-Fpólis, pela atenção e cessão do material;

- Aos colegas professores-geógrafos do Colégio de Aplicação pela convivência nestes quase dez anos de "Geografias";

- **MARIA INÊZ PROBST LUCENA**, companheira, pelos momentos de alegria e pelo eterno tridente a me "cutucar" pela conclusão deste trabalho;

- **CARMEN HERMES**, pelos incentivos sutís, além das viagens reais e mentais que realizamos/idealizamos "pelas geografias" da Região Sul, do Brasil e do Mundo;

Para meus pais  
Romão Bezerra e Enedina Augusta

Ao meu irmão Edilson (Eduta)  
In memória

Para Maria Inêz, companheira.

## SUMÁRIO

<b>Lista de Figuras e Fotos</b>	<b>VIII</b>
<b>Resumo</b>	<b>XI</b>
<b>Abstract</b>	<b>XII</b>
<b>Introdução</b>	<b>01</b>
1. a insuficiência dos dados	04
<b>Capítulo I - REVISITANDO LEITURAS.</b>	<b>05</b>
1.1. Florianópolis como nosso objeto de estudo	07
1.2. Capital e propriedade fundiária: o papel da renda da terra no espaço urbano	19
1.2.1. o preço da terra: a renda capitalizada	19
1.2.2. a terra como mercadoria	19
1.2.3. a formação da renda: fonte e origem do preço da terra	21
1.3. Renda da terra e espaço urbano	24
1.4. Henry Lefèbvre e a teoria do espaço	26
1.4.1. Henry Lefèbvre e a produção do espaço	26
1.4.2. O estado e o espaço em Lefèbvre	28
<b>Capítulo II – Desenvolvimento Regional e Espaço Urbano em Florianópolis</b>	<b>30</b>
× 2.1. O processo recente de produção do espaço urbano	30
2.2. O pós anos 60 e as mudanças no espaço urbano de Florianópolis.	32
2.3. Considerações sobre o sítio urbano de Florianópolis.	33
2.3.1. O sítio urbano de Florianópolis: a relação sociedade X natureza.	33
2.4. O conflito sociedade X natureza: alguns exemplos em Florianópolis.	36
2.5. Considerações sobre o sítio urbano na área de estudo.	39
2.6. Formas diferenciadas de ocupação e uso em Ingleses do Rio Vermelho.	41
2.6.1. o espaço na fotografia de 1979.	41
2.6.2. o espaço na fotografia de 1997.	42
2.6.3. as formas diferenciadas de usos em Ingleses do Rio Vermelho.	47
2.7. Formas de ocupação e uso em São João do Rio Vermelho.	50

<b>Capítulo III – A TERRA URBANA NO ESPAÇO OFICIAL:</b>	
<b>mercado de terras e a ação do Estado.</b>	<b>55</b>
3.1. a mercantilização da terra urbana em Florianópolis de 1940 a 2000.	55
3.1.1. loteamentos e desmembramentos: dois momentos	55
3.2. os personagens da ação – os agentes.	61
3.3. os metros quadrados desmembrados no período: os registros oficiais.	64
3.4. os loteamentos clandestinos.	68
3.5. o condomínio.	68
3.6. a valorização fundiária.	70
3.7. o espaço conflituoso da legislação.	73
3.7.1 o espaço conflituoso da legislação.	74
3.7.2. a legislação urbana: loteamentos e desmembramentos.	77
3.7.3. a instância legislativa e a (re)produção do espaço urbano.	79
3.7.4. Plano Diretor: espaço de conflito e de interesses.	83
<b>Capítulo IV - A TERRA URBANA NO ESPAÇO REAL:</b>	
<b>Ingleses e São João do Rio Vermelho.</b>	<b>85</b>
4.1. A inserção das localidades na produção capitalista e não-capitalista do espaço.	87
4.1.1. Exemplos: loteamentos em Ingleses e Rio Vermelho.	89
4.1.2. Loteamento Estrela do Mar – Village II.	90
4.1.3. Loteamento Della Giustina.	92
4.1.4. Loteamento em São João do Rio Vermelho	97
4.1.5. Outros exemplos.	98
4.1.6. Áreas em pousio imobiliário.	102
4.1.7. Dos conflitos.	105
4.2. O turismo ou a indústria da fetichização do espaço e do tempo livre.	109
4.2.1. O turismo e a inversão entre público e privado.	110
<b>Capítulo V - CONCLUSÃO:</b>	
<b>DAS TERRAS COMUNAIS À TERRA MERCADORIA.</b>	<b>113</b>
<b>ANEXOS</b>	<b>119</b>
<b>BIBLIOGRAFIA.</b>	<b>150</b>

## LISTA DE FIGURAS E FOTOS

<b>Figuras</b>	<b>Pág.</b>
01. Localização da Área de Estudo	04
01a. Localização das Chácaras	11
02. Alvarás concedidos pela SUSP de 1976 a 1990	13
03. Florianópolis: Crescimento Populacional de 1940 a 1996	13
04. Florianópolis: Preço da Terra em 1970	15
04a. Florianópolis: Preço da Terra em 1970	16
05. Crescimento do Aparelho de Estado	17
07. Valorização do Preço da Terra e de outros títulos financeiros	23
08. Participação da População Não Natural no Total da População	32
09. Macrozoneamento do Município de Florianópolis	34
10. Macrozoneamento do Município de Florianópolis segundo o Plano Diretor de 97	35
12. Florianópolis: distribuição espacial dos loteamentos de 1960 a 1989	40
13. Ocupação do Espaço em Ingleses – foto aérea de 1979	44
14. Ocupação do Espaço em Ingleses – foto aérea de 1997	45
15. Plano Diretor dos Ingleses	46
15 <sup>A</sup> Ocupação do Espaço no Rio Vermelho	53
15 <sup>B</sup> Ocupação do Espaço no Rio Vermelho	54
16. Florianópolis: loteamentos por década	56
17. Florianópolis: número de loteamentos por ano – 1940 a 2001	57
17 <sup>A</sup> Área loteada (ha) por década	57
18. Florianópolis: m <sup>2</sup> desmembrados e n.º de desmembramentos no período 60 a 2000	58



19. Florianópolis: loteamentos e desmembramentos de 1940 a 2001	59
20. Florianópolis: Desmembramentos por década	60
21. Florianópolis: Loteamentos e desmembramentos por década	60
22. Florianópolis: Tipos de loteadores por década	61
23. Florianópolis: número de desmembramentos por ano – 1960 a 2001	64
24. Florianópolis: m <sup>2</sup> desmembrados e nº de desmembramentos – 1960 a 2001	66
25. Florianópolis: % das áreas desmembradas por década	66
26. Florianópolis: Número de desmembramentos e área desmembrada por ano e década	67
27. Florianópolis: condomínios aprovados – 1978 a 1992	70
28. Florianópolis: condomínios Aprovados de 1978 a 1992	71
29. Florianópolis: valorização fundiária nas zonas balneárias	72
30. Florianópolis: valorização fundiária (distrito sede)	85
31. Ingleses Norte e Sul: áreas em processo de valorização	103
32. Terras Comunais na Ilha de Santa Catarina	114
33. Relação dos Loteamentos: 1040 a 2001	125
30 <sup>a</sup> . Florianópolis: distribuição espacial dos loteamentos	132
30 <sup>b</sup> . Florianópolis: distribuição espacial dos loteamentos	133

## **Fotos**

## **Pág.**

Foto 1 – Loteamento Jardim Anchieta	18
Foto 1A – Condomínio Fechado na Carvoeira	18
Foto 2 – Ponta do Coral – Av. Beira Mar Norte	37
Foto 3 - Ponta do Coral – Av. Beira Mar Norte.	37

Foto 3.A – Ocupação das encostas do Morro da Cruz	38
Foto 4 – Rua João Becker, na Praia dos Ingleses	43
Foto 5 – Construção antiga que dá lugar a expansão imobiliária.	75
Foto 6 – Ponta do Coral.	76
Foto 7 – Ponta do Coral – “A Notícia”, 11.03.2001	84
Foto 8 – Área do loteamento Della Giustina.	95
Foto 9 – Área do loteamento Della Giustina	96
Foto 9 <sup>A</sup> – Área em pousio imobiliário nos Ingleses	99
Foto 10 – Loteamento, localizado em Ingleses.	100
Foto 11 – Parcelamentos da terra por pequenos proprietários em Ingleses	100
Foto 12 – Terreno próximo ao Morro da Feiticeira	104
Foto 13 – Terra em pousio imobiliário na parte norte de Ingleses	104
Foto 14 – Terra em pousio imobiliário na parte norte de Ingleses	105
Foto 15 – Beira mar paralela à Rua João Becker	106
Foto 16 – Beira mar paralela à Rua João Becker	107
Foto 17 – Vista parcial do Rio Vermelho.	108
Foto 18 – A publicização do privado.	111
Foto 19 – A publicização do privado (segunda residência transformada em espaço para o turismo.	111
Foto 20 – Antigos espaços transformados pelo turismo – São João do Rio Vermelho	112

## RESUMO

Este trabalho tem como objetivo realizar um estudo sobre a terra urbana em Florianópolis, no período de 1940 a 2001. Tendo como base a comercialização da terra desenvolvemos um estudo particularizado nas localidades de Ingleses do Rio Vermelho e São João do Rio Vermelho. Num primeiro momento tratamos da terra urbana no espaço oficial, a partir de dados coletados nos órgãos da Prefeitura de Florianópolis – IPUF e Secretaria de Urbanismo e Serviços Públicos. Em outro, a intenção foi compreender as diferentes formas da comercialização da terra urbana, tomando, como referência, duas localidades da Ilha de Santa Catarina acima citadas.

A partir dos levantamentos realizados concluímos que, no período estudado, dos 293 loteamentos, 248 foram realizados até os anos 70, o que corresponde a 84,64% do total. Quando analisamos a quantidade de terras loteadas, de um total de 1.838,87 hectares, 1.406,36 ha ocorreram da década de 70 a década de 90. O ponto máximo vai ocorrer nos anos 80 com 453,08 ha loteados.

Quanto aos desmembramentos 66% destes foram realizados nos anos 80. Observando-se os metros quadrados desmembrados, dos 21.845.877 milhões de metros quadrados, 14.628.945 foram desmembrados na mesma década.

As formas como estes procedimentos foram postos em prática evidenciam tanto uma produção capitalista da terra urbana – realizada por empresas e grandes proprietários – quanto a que foi realizada pelo fracionamento de pequenas glebas – por pequenos proprietários.

Por fim, é importante destacar o papel que desempenhou a atividade turística na expansão dos loteamentos para o interior da ilha. A expansão desta atividade promoveu alterações significativas no espaço urbano, com a inserção de novas áreas e com uma inversão entre o espaço privado e o público.

## ABSTRACT

This study aims to realize an investigation about the urban land in Florianópolis, from 1940 to 2001. Based on the trade of land, this study takes particularly into account two localities: Ingleses and Rio Vermelho. At first, the urban land in Florianópolis is considered in an official space based on the collected data in the prefecture organs of Florianópolis – IPUF (Urban Planning Institute of Florianópolis) and Urbanism Secretary and Public Services. Secondly, the intention is to understand the different ways of urban land trade taking as reference the two localities of Santa Catarina Island cited above.

According to the data, we can conclude that during this investigated period, 248 allotments out of 293 were realized until the 70s', what means 84,64% out of the total of allotments. When the quantity of allotments is analyzed we can realize that 1.406,36 out of the total of 1.838,87 hectares occurred during from the 70s' to the 90s'. The most impressive number of allotments occurred in the 80s' with a total of 453,08 hectares of land allotted.

As to the dismemberment of land, 66% was realized in the 80s'. Concerning the quantity of squared meters dismembered, 14.628.945 millions out of a total of 21.845.877 millions were dismembered also in this same decade.

The way these proceedings happened put in evidence as much a capitalist production of urban land – realized by companies and the rich owners – as the one which was realized by the fractionating of small portion of land – by the poor owners.

Finally, it is important to emphasize the role of the tourist activity in the expansion of the allotments in the suburbs of the Island. The expansion of this activity promoted important changes in the urban space with the insertion of new areas and with an inversion between the private and the public space.

# 1. INTRODUÇÃO

Em outros momentos a cidade já foi objeto de estudos centrados no seu crescimento desordenado, tendo-a como o locus da reprodução da força de trabalho, como meio de consumo coletivo ou como palco da ação dos diversos movimentos sociais urbanos. Estes estudos, que no Brasil proliferaram a partir dos anos 60, buscam compreender a centralidade das cidades, sua estrutura interna, sua segregação sócio-espacial, dentre outros aspectos.

Dentro da forma “globalitária” (Milton Santos) deste fim de século XX e início do XXI, o estudo das cidades volta-se para o aspecto competitivo. As cidades, hoje, no meio técnico-científico-informacional, nas palavras de Milton Santos, são estudadas como “atores políticos”, “empresa” e “pátria”<sup>1</sup>, dentro daquilo que passa a se tornar comum nos discursos acadêmicos e dos governos locais: o “planejamento estratégico” ou o “projeto de cidade”<sup>2</sup>. Na competição entre as cidades são levadas em conta os atributos de infra-estrutura urbana (segurança, vias de acesso, etc.), serviços, enfim, tudo que possa transformá-la em uma mercadoria a ser comercializada. Mas, estes atributos, tão importantes, para uns, na fase atual, são o resultado do que se fez no passado nestas mesmas cidades.

O que queremos dizer é que as formas presentes encontram-se marcadas pelos “usos que se fez do território” (Milton Santos), no passado. Suas formas de apropriação, a superação das formas de usos antigas, que possibilitaram as formas atuais. É neste sentido que buscamos estudar, a partir da questão da terra urbana, a cidade de Florianópolis.

A temática que nos dispusemos a trabalhar nesta dissertação versa sobre a comercialização da terra urbana no município de Florianópolis. Mesmo sendo um tema já por demais trabalhado, tanto na geografia quanto em outras ciências, consideramos ser de grande valia abordar este aspecto, no espaço urbano da capital catarinense, por não termos encontrado, na bibliografia por nós estudada, tal manifestação<sup>3</sup>.

---

<sup>1</sup> VAINER, Carlos B. Pátria, empresa e mercadoria: notas sobre a estratégia discursiva do planejamento estratégico urbano. IN: ARANTES, Otilia et alli. A Cidade do Pensamento Único: desmanchando consensos, Petrópolis, Rio de Janeiro, Editora Vozes, 2000.

<sup>2</sup> Sobre esta temática alguns textos são seminais nesta discussão. ARANTES, Otilia et alli. A Cidade do Pensamento Único: desmanchando consensos, Petrópolis, Rio de Janeiro, Editora Vozes, 2000. ACSELRAD, Henri (org.). A duração das cidades: sustentabilidade e risco nas políticas urbanas, Rio de Janeiro, DP&A, 2001. CASTELLS, M. e BORJA, J. As cidades como atores políticos, Novos Estudos Cebrap, N.º 46, Julho de 1996, pp. 152-166.

<sup>3</sup> No momento da conclusão deste trabalho tomamos conhecimento da tese de doutorado de OLIVEIRA, Lisete Terezinha Assen de. Formas de vir-a-ser cidade: loteamentos e condomínios na ilha de Santa Catarina, Tese de Doutorado, FAU-USP, 2000. Este é o primeiro trabalho que aborda a questão dos loteamentos e condomínios na Ilha de Santa Catarina.

O percurso traçado muitas vezes não obedece aos desígnios de quem o propõe. Inicialmente tínhamos a idéia de estudar o mercado de terras em Florianópolis. Mas dentre alguns percalços encontramos aquele que nos é mais caro: a ausência de dados confiáveis que nos possibilitasse uma reconstrução da forma como se configura, atualmente, a capital de Santa Catarina.

Os aspectos metodológicos referem-se ao processo de operacionalização de um trabalho, que está diretamente vinculado às questões de como iremos proceder na investigação. LOBATO (1996) vai destacar dois aspectos: o primeiro deles diz respeito “às possibilidades de se ter informantes no mundo real: mapas, estatísticas...”; o segundo, refere-se “às possibilidades de se produzir informações: questionários fechados, abertos, entrevista dirigida, mapeamento, leitura de fotografias e imagens de satélites, análise estatística, etc...”.

Para tanto há a necessidade de estarmos “atentos ao objeto, abertos e flexíveis, para adequarmos o método de investigação às suas particularidades” (Gonçalves, 1989). Estas questões pressupõem uma constante troca entre o sujeito pesquisador e o objeto pesquisado, com vistas às reavaliações dos percursos traçados para a pesquisa.

Diante disso buscamos compor um novo traçado para nosso trabalho. Passamos a não mais atingir todo o espaço urbano de Florianópolis, mas a partir de um estudo em duas localidades<sup>4</sup>, poder traçar um perfil daquilo a que nos tínhamos proposto inicialmente. A escolha dos distritos municipais de Ingleses e Rio Vermelho deve-se às diferenças existentes no que se refere ao parcelamento da terra urbana. No primeiro caso ocorrem, predominantemente, as formas capitalistas de comercialização; enquanto que no segundo há uma prevaência das formas “não” capitalistas.

Num primeiro momento desenvolvemos uma análise de cunho conceitual e teórico que possibilitasse a formação de um arcabouço analítico que desse sustentação ao objeto do estudo. Em um segundo momento, tratamos de um levantamento empírico, e de caráter qualitativo, que vinculasse em alguns aspectos à “história oral” dos personagens envolvidos. Em síntese, o trabalho ficou assim estruturado:

No primeiro capítulo – Revisitando Leituras – fizemos um percurso sobre os estudos realizados por outras pessoas, que têm como objeto de estudo a cidade de Florianópolis. Aqui

---

<sup>4</sup> Ingleses do Rio Vermelho e São João do Rio Vermelho.

procuramos observar seus trajetos metodológicos, suas fundamentações teóricas e suas análises. A intenção era conhecer melhor o objeto de nossa análise.

No segundo capítulo – Desenvolvimento Regional e Espaço Urbano em Florianópolis – buscamos estabelecer um perfil do crescimento urbano da cidade com um contexto regional e nacional, destacando-se o período mais recente de nossa história econômico-social. Neste capítulo estabelecemos alguns parâmetros sobre o sítio urbano de Florianópolis, da área onde realizamos o estudo de caso, bem como dos conflitos existentes no espaço urbano.

No terceiro capítulo – A Terra Urbana no Espaço Oficial – voltamo-nos para a pesquisa secundária desenvolvida. Focalizamos, nesta parte do trabalho, os loteamentos e desmembramentos realizados no espaço urbano de Florianópolis no período de 1940 a 2000. O estudo destas formas de parcelamento da terra nos possibilitou a compreensão do primeiro para o segundo, o que vai indicar a expansão para a ocupação de outras áreas da Ilha de Santa Catarina, com a inserção das áreas antes rurais, como era o caso das áreas estudadas. Nesta parte do trabalho procuramos quantificar, em metros quadrados, as áreas loteadas e desmembradas.

Os dados coletados nos possibilitou estabelecer dois marcos no movimento de loteamentos para desmembramentos. Um destes marcos é a existência de norma urbanística que passa a existir regulando os loteamentos; o outro, diz respeito a uma busca pelas terras rurais, onde ocorrem novos loteamentos e desmembramentos, o que coincide com a expansão para o do norte da ilha.

No quarto capítulo – A Terra Urbana no Espaço Real: estudo das formas de parcelamento da terra em Ingleses e Rio Vermelho – buscamos resgatar o passado das áreas estudadas, bem como procuramos realizar um painel da inserção das localidades, no que chamamos de “produção capitalista e “não capitalista”<sup>5</sup> da terra urbana”. Procuramos observar a superação da antiga ocupação, determinada, muitas vezes, pelos seus “usos comuns”, pelas novas formas capitalistas de exploração destes espaços.

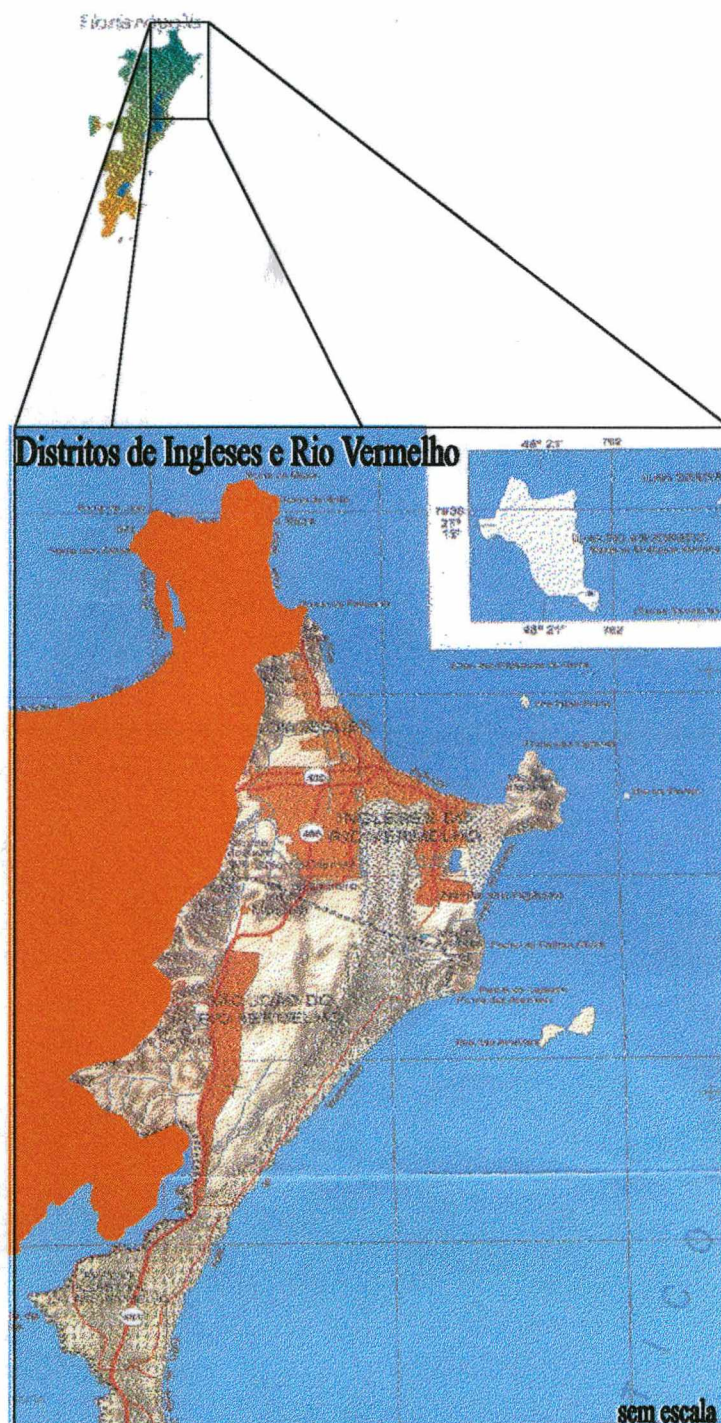
No quinto e último capítulo – Das Terras Comuns à Terra Mercadoria – intentamos desenvolver uma reflexão, a partir dos elementos anteriores, e tomando como mote o estudo desenvolvido por Campos (1991) sobre as terras comunais. A partir daí introduzimos a nossa

---

<sup>5</sup> O que denominamos de “não capitalistas” são aquelas que não estão presentes em um circuito de reprodução ampliada do capital, o que não quer dizer que não esteja dentro do desenvolvimento capitalista. Buscamos entender este processo como sendo uma reprodução simples.

discussão sobre a terra mercadoria, e como os momentos da produção do espaço contribuíram para esta transformação.

**Figura 01 - Localização da área de estudo**



Fonte: elaboração do autor, 2002.



### **1.1. a insuficiência dos dados.**

Quando trabalhamos os dados referentes ao parcelamento da terra urbana em Florianópolis e os associamos, mesmo que na paisagem visível tal fenômeno possa expressar alguma tendência, observamos que estes não dão conta da dimensão de tal fato. Os dados disponíveis nos diversos órgãos públicos apenas registram uma fração deste parcelamento.

Considerando-se que a Ilha de Santa Catarina possui uma área de 452 km<sup>2</sup>, chegamos à conclusão de que o volume dos dados oficiais existentes não chega a ser muito representativo do total de sua área territorial. Este talvez seja um dos principais aspectos do conflito que se estabelece entre os diversos interesses na configuração do espaço urbano de Florianópolis atualmente.

## Capítulo 1: REVISITANDO LEITURAS: o crescimento urbano de Florianópolis.

A cidade de Florianópolis tem recebido, em diversos estudos<sup>1</sup>, uma atenção muito especial. Vários são os aspectos abordados pelos pesquisadores para esta cidade que nasceu com uma função político-militar e que, dentre outras funções, no final do século XX, apresenta-se, dentro da "fabricação dos lugares", como a "capital" do turismo do sul do Brasil, ou o "Paraíso dos Argentinos", como também é chamada pelo afluxo destes na época do verão. O turismo tem-se constituído como a mais recente das facetas do processo de produção do espaço urbano de Florianópolis.

Em trabalho publicado, fruto de sua dissertação de mestrado, Eliane da Veiga (1993) seguindo os passos de Wilmar Dias e Peluso Jr entre outros, constrói um quadro histórico-urbanístico de Florianópolis, onde destaca as mudanças na paisagem urbana da cidade – principalmente do seu Triângulo Central – desde os anos 50 do século XIX até os anos 30 do século XX.

Tendo como área de estudo este mesmo Triângulo Central, mas abordando-o de outra perspectiva, Popini Vaz (1991) vai estudá-lo como o "espaço público do ritual". Rituais religiosos, cívicos, de manifestação social e cultural. Partindo da formação deste Centro Histórico, o autor traça um perfil histórico da evolução do centro urbano de Florianópolis, registrando os momentos de grandes e significativas mudanças que são colocadas como os marcos da "modernização" da cidade.

Dois outros trabalhos, com abordagens teóricas diferentes, vão discutir o impacto dos Planos Diretores e Urbanísticos e do Planejamento Urbano em Florianópolis. Estes trabalhos constituem-se em duas dissertações de mestrado defendidas no Programa de Pós-graduação em Geografia da UFSC. O primeiro deles se detém na racionalidade dos Planos Diretores que buscam uma "ordem ideal oposta a uma desordem diagnosticada"<sup>2</sup>. Entende o autor que nesta racionalidade está o confronto ideológico moderno X arcaico, onde a capital deveria entrar na modernidade desenvolvimentista do capitalismo para sair do arcaísmo das relações não-capitalistas, chegando a

---

<sup>1</sup> É interessante o debate entre Geógrafos e Historiadores sobre a origem da cidade. Função Político-militar, entreposto comercial, com destacado papel do capital comercial, etc, são abordagens encontradas na literatura.

<sup>2</sup> RIZZO, Paulo. Do Urbanismo ao Planejamento Urbano: utopia e ideologia. Caso de Florianópolis - 1950 a 1990. Dissertação de Mestrado, Departamento de Geociências, UFSC, 1993.

uma conclusão, de que, a partir desta modernização Florianópolis vem atingindo a pós-modernidade nos anos recentes.

O segundo autor<sup>3</sup> desenvolve uma pesquisa tendo como eixo central a articulação entre o Estado e o papel desempenhado pelos grupos econômicos que "produzem o espaço" florianopolitano. Para isso vale-se das leis que são aprovadas e possibilitam a construção em altura – mudança do gabarito – como é o caso da região central da cidade e da Beira-Mar Norte que, muitas vezes, contrariam legislação anterior, encontrando-se farta documentação nesta dissertação. A este aspecto alguns autores vão chamar de fertilidade da terra urbana, numa alusão ao conceito marxista da determinação da renda diferencial para o caso agrícola, e que Elson Pereira irá compreender, como sendo uma maneira de intervenção do Estado para evitar a queda da taxa de lucro, seguindo claramente a concepção de Castells<sup>4</sup> sobre a intervenção do estado, e de Poulantzas sobre o papel do estado.

FERREIRA (1998) vai discutir, em sua dissertação de mestrado em História, o processo de descoberta do mar na Ilha de Santa Catarina bem como da expansão da cidade sobre a praia. Discute, este autor, o banho de mar desde o início do século XX até os anos setenta deste século. Fundamentando-se, principalmente, em notícias de jornais locais, o autor já vislumbra o que viria a tornar-se uma realidade nos períodos subsequentes em Florianópolis. Em artigo de 1918 prenunciava-se que *“não faltará afluência de argentinos, uruguayos e riograndenses...”* para o litoral da capital.

OURIQUES (1998) no seu estudo sobre o turismo em Florianópolis, parte de uma perspectiva crítica sobre o papel desempenhado por esta atividade econômica e suas conseqüências na estruturação urbana da cidade e das atividades econômicas. O autor aborda diversos aspectos, em seu trabalho, que vão desde as relações entre o turismo e ecologia (em suas diversas concepções) até a transformação fetichista do espaço numa mercadoria impulsionadora da atividade turística.

FANTIN (2000), em sua tese de doutorado, intitulada “Cidade Dividida”, vai traçar um perfil dos conflitos existentes no espaço urbano de Florianópolis. Estes conflitos, apresentados como entre o arcaico e o moderno em alguns momentos, permeia desde a polêmica da Farra do Boi,

---

<sup>3</sup> PEREIRA, Elson Manoel. Gestão do Espaço Urbano: um estudo de caso das áreas central e continental da cidade de Florianópolis, Dissertação de Mestrado, Pós-graduação em Administração, UFSC, 1992.

<sup>4</sup> O autor segue a proposição feita por Castells em A Teoria Marxista das Crises e as Transformações do Capitalismo, Paz e Terra, 1979.

passando pelas discussões relativas ao Plano Diretor de 1998 e chegando às “disputas simbólicas” entre os “nativos e os de fora” sobre os destinos da capital de Santa Catarina.

MACHADO (2000) vai analisar, em trabalho recente, o significado relevante do atual momento da mundialização econômica e seus reflexos, buscando explicação desse processo (na conexão lugar-mundo) para a formação sócio-espacial de Florianópolis. Fundamentando-se em Milton Santos – Formação Sócio-Espacial – o autor discute a inserção de Florianópolis e sua contemporaneidade no lugar-mundo. Para tanto vai identificar aspectos da expansão urbana da cidade, em direção ao continente, no seu processo de conurbação com os municípios da Grande Florianópolis.

Destes estudos buscamos apreender as diversas facetas do processo de produção do espaço urbano da cidade de Florianópolis, para em seguida abordar, também um de seus aspectos, qual seja, a comercialização da terra. Salientamos que estes são apenas alguns dos estudos realizados sobre a capital do Estado de Santa Catarina. Muitos outros existem e que fornecem contribuições por demais significativas para a compreensão de sua evolução urbana.

### **1.1. Florianópolis como nosso objeto de estudo.**

Florianópolis, como nosso objeto de estudo, será trilhada por um outro caminho distinto que o até então por nós estudado na bibliografia consultada. Utilizaremos destes como fonte para uma reconstrução histórica que buscará acrescentar, na medida do possível, outros elementos interpretativos/compreensivos referente à produção do espaço urbano de Florianópolis, no geral e em particular da nossa área de estudo: Ingleses do Rio Vermelho e São João do Rio Vermelho.

Inicialmente nossa preocupação voltar-se-á para a forma de apropriação das terras, os primeiros loteamentos, que possibilitaram a realização de uma renda fundiária., a ação dos agentes promotores destes loteamentos, a ação do estado e o papel da legislação e seu permanente conflito com a ‘produção do espaço’.

Os fundamentos teóricos de que nos utilizaremos balizar-se-ão fundamentalmente nos conceitos da renda fundiária na perspectiva de diversos autores e do próprio Marx, a partir de suas construções teóricas para o caso agrícola, que é transposto - com as devidas adaptações - para o caso urbano.

Esta pesquisa, que ora apresentamos como requisito final de nosso curso de mestrado em Geografia, está estruturada de maneira que realizamos uma discussão sobre o crescimento de Florianópolis na perspectiva de outros estudos, uma análise teórica sobre a renda da terra e uma digressão sobre a Teoria do Espaço, fundamentando-se em Lefèbvre, na discussão que ele realiza sobre o conflito entre o Espaço Social e o Espaço Abstrato, ou seja, o valor de uso e de troca, como um dos momentos deste conflito, bem como outros autores. Na seqüência, apresentamos dados sobre o mercado de terras, a partir de elementos coletados junto aos órgãos públicos municipais, desde os anos 40 até o ano de 2000. Por fim, apresentamos elementos de dados primários dos distritos dos Ingleses do Rio Vermelho e no Rio Vermelho, localizados na porção norte e leste da Ilha de Santa Catarina.

O crescimento urbano de Florianópolis tem sido objeto de vários estudos nas mais diferentes áreas do conhecimento. Estes abordaram desde sua importância enquanto porto, cidade militar, até as propostas modernizantes das administrações municipais no tocante aos aterros das Baías Norte e Sul. É nosso intento discutir o urbano em Florianópolis a partir da comercialização da terra urbana, as estratégias desenvolvidas pelos agentes envolvidos, formas de apropriação da terra. É importante observar que o processo de produção do espaço urbano não se restringe à comercialização da terra urbana. Este é apenas um aspecto, que pode muitas vezes, ser incrementado por outros, tais como: crescimento populacional, centralidade como capital de estado, implantação de órgãos públicos e empresas estatais, dentre outros.

É consenso entre os que estudaram e estudam a evolução urbana de Florianópolis que alguns marcos foram importantes para um crescimento mais acelerado do seu espaço urbano. Um desses marcos foi a inauguração da Ponte Hercílio Luz. A abertura das grandes avenidas como a Mauro Ramos, Gama D'Eça, Rio Branco, Hercílio Luz, entre outras, vêm demarcar uma nova malha na estrutura urbana da cidade.

A implantação da ponte Hercílio Luz no ano de 1926 foi uma das grandes obra que impactaram a estrutura urbana de Florianópolis nos anos que se seguiram, como parte da integração rodoviária que vem a dar novo caráter aos meios de transportes até então utilizados - principalmente o marítimo. A importância desta na estrutura urbana é registrada por Vaz, em sua dissertação de mestrado, quando afirma que ...

**"...o impacto daquelas obras na cidade fez-se sentir nos alargamentos das vias de acesso à ponte, no crescimento da frota de**

**veículos automotores, no adensamento das atividades concentradas junto ao porto e na intensificação da circulação nas áreas públicas do centro."**<sup>5</sup>

A ligação que esta proporcionava às áreas continentais da cidade conduz ao deslocamento de grande contingente populacional para o bairro do Estreito, haja vista a facilidade de deslocamento para a ilha que a ponte proporcionava. Essa "modernização" será corroborada pela implantação das primeiras linhas de ônibus na cidade em 1930, quatro anos após sua inauguração. Um novo "texto" urbano apresenta-se como fruto das novas relações que passam a se estabelecer na cidade.

Estas alterações desenham-se desde fins do século passado com a expansão urbana para as praias de Fora e Mato Grosso, na direção das chácaras e do Campo da Liga (onde foi construído o Shopping Beira-Mar).

Nos anos 50, a abertura dos grandes eixos viários, acima mencionados, vão acelerar o crescimento da área urbana de Florianópolis e alterar o gradiente da renda fundiária urbana. Proliferam-se os loteamentos tanto na porção continental quanto insular da cidade **"quando a pressão imobiliária se intensificou exigindo do poder público uma redefinição funcional da área central"**.<sup>6</sup>

Esta pressão vai se identificar na forte verticalização por que passa a área central de Florianópolis que servirá de termômetro dos fortes índices de modernização pelos quais se passa a medir o desenvolvimento da cidade.

Esses indícios de modernização também se expressavam na arquitetura do centro urbano histórico da cidade, com os primeiros edifícios que vão assumir um caráter mais forte nas décadas seguintes, principalmente nos anos 70.

**"Eram a verticalização das edificações, a ocupação de todos os vazios, o avanço sobre o mar e as encostas, a construção de grandes obras de infra-estrutura e transporte, etc"**<sup>7</sup>.

---

<sup>5</sup> VAZ, Nelson Popini. O Centro Histórico de Florianópolis: espaço público do ritual, Editora da UFSC, Florianópolis, 1991.

<sup>6</sup> Op. Cit.

<sup>7</sup> VAZ, Nelson Popini. O Centro Histórico de Florianópolis: espaço público do ritual, Editora da UFSC, Florianópolis, 1991.

Os anos 60 vão dar outro impulso ao crescimento urbano de Florianópolis, a partir da intervenção estatal<sup>8</sup>. São instaladas a Universidade Federal de Santa Catarina, na Trindade, a leste do Morro da Cruz, a avenida do Contorno passa a ligar o centro à Universidade, o que provoca uma expansão para essa área da classe média local. As chácaras ali existentes são fracionadas fazendo aparecer novos loteamentos, principalmente nos anos 60 e 70. Peluso Jr, resgatando Cabral, em seu estudo sobre a estrutura da cidade, registra que as chácaras eram **"lugar de refúgio"** e que...

**"só alguns poucos moradores, é lógico, possuíam suas chácaras fora do recinto da cidade, lá para os lados da Praia de Fora, para os do forte de S. Ana, para os lados do Mato Grosso, ou na longínqua rua das Olarias, para as bandas do Saco dos Limões ou na Santíssima Trindade de Trás do Morro"**<sup>9</sup>.

Com a expansão da cidade para a Trindade os "refúgios" ali existentes vão ceder lugar para as novas construções. Os proprietários destas chácaras irão promover loteamentos diversos, que não obedecem a nenhuma legislação urbanística nem de fracionamento da terra e que vai dar ao traçado urbano desse bairro a característica dos interesses dos proprietários de terra dessas áreas, como registra Peluso Jr...

**"A cidade assim não teve facilidade para se expandir, por que os ricos não queriam se desfazer dessas áreas de recreação e os agricultores relutavam em trocar seu meio de vida agrícola pelo citadino. O plano urbano, então, era acrescido quando a chacara se dividia por partilha hereditária ou quando o proprietário optava pelo lucro que lhe proporcionaria a divisão da terra". Justamente os ricos proprietários criaram a maior dificuldade à expansão do plano urbano. As ruas paravam ou mudavam de direção quando encontravam uma chacara de pessoa influente na comunidade"**<sup>10</sup>.

---

<sup>8</sup> Sobre a expansão do estado consultar: FACCIO, M<sup>a</sup> das Graças Agostinho. O Estado e a transformação do espaço urbano: a expansão do estado nas décadas de 60 e 70 e os impactos no espaço urbano de Florianópolis, Dissertação de Mestrado, Programa de Pós-Graduação em Geografia, UFSC, 1997.

<sup>9</sup> PELUSO JR, Victor Antonio. Estudos de Geografia Urbana de Santa Catarina, Editora da UFSC, Secretaria de Estado Cultura e Esportes, 1991.

<sup>10</sup> PELUSO JR, Victor Antonio. Estudos de Geografia Urbana de Santa Catarina, Editora da UFSC, Secretaria de Estado Cultura e Esportes, 1991.

É durante a década de 60 que a integração rodoviária proporcionada com a construção da BR-101 e da BR-470 vem tornar o acesso a Florianópolis ainda maior, fazendo com que tal ocupação fosse cada vez mais intensa, e que os interesses diferenciados sobre o espaço urbano se explicitassem com maior intensidade. O traçado urbano nestas áreas, muitas vezes seguia o interesse dos proprietários fundiários loteadores. O que se evidencia inclusive no nome das ruas que surgem com o novo traçado urbano. Alguns desses nomes são representativos no Bairro da Trindade.

**FIGURA 1A**

**Triângulo Central de Florianópolis – Distribuição das Chácaras.**



Fonte: VEIGA, Eliane da. Florianópolis: memória urbana, Editora da UFSC/Fundação Franklin Cascaes, Florianópolis, 1993.



## Lista de Proprietários das Chácaras

1. Dr. Joaquim A. do Livramento (1876)
2. Oliveira Bastos (1876)
3. João Vieira Pamplona (1876)
4. J. Feliciano Alves de Brito (1876)
5. COM<sup>dor</sup>. L. de Livramento (1876)
6. D<sup>a</sup> Mariana P. de Livramento (1876)
7. Dr. Joaquim da S. Ramalho (1876)
8. M<sup>al</sup>. Guilherme Xavier de Souza (1876)
9. Boaventura da S. Vinhas (1876)
10. A. C. Ebel (1876)
11. Fernando Hackradt (1876)
12. Alexandre José de Souza Rainha (1876)
13. H. Gantier (1876)
14. Ateneu Provincial (1876)
15. José Joaquim da Veiga (1890)
16. Major Costa (1921)
17. Fortkamp (1921)
18. Manoel Branco (1929)
19. Não identificado(1929)
20. Não identificado (1929)
21. Não identificado (1929)
22. Não identificado (1929)
23. Não identificado (1929)
24. Não identificado (1929)
25. José Maria da Luz (1929)
26. Manoel Francisco Pereira Neto (1876)
27. José Maria Branco (1876)
28. Joaquim A. de Lima (1947)
29. Estanislau Vieira da Conceição (1876)
30. M<sup>a</sup> Francisca de Paula Brasa (1876)
31. Estanislau Vieira da Conceição (1876)
32. Miguel de Souza (1876)
33. João de Deus Gainette (1876)
34. José Maria do Vale (1876)
35. Duarte Schuttel (1876)
36. Virgílio Vilela (1876)
37. Manoel José de Oliveira (1876)
38. Domingos da Costa (1876)

Fonte: Elaboração do autor a partir de VEIGA, Eliane da. Florianópolis: memória urbana, Editora da UFSC/Fundação Franklin Cascaes, Florianópolis, 1993.

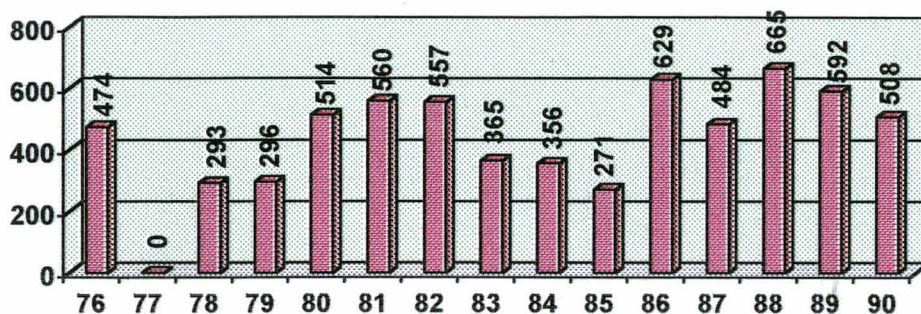
É ainda durante esta década e seguintes que, a partir da criação do Banco Nacional de Habitação (BNH), ocorre o "boom" imobiliário na capital e que se encontra registrado por PEREIRA(1992) em sua dissertação de mestrado, quando afirma:

**Nos oito anos que se seguiram, seis imobiliárias que vieram, do médio ao grande porte e uma dúzia e meia de outras menores, construíram na ilha de Santa Catarina e em seus arredores continentais, mais do que se havia construído em todos os outros anos de sua história anterior".<sup>11</sup>** p?

A percepção da afirmação acima citada pode ser comprovada a partir dos dados do gráfico abaixo, quando demonstra o crescente impulso imobiliário ocorrido em Florianópolis.

**FIGURA 2****ALVARÁS DE CONSTRUÇÃO CONCEDIDOS PELA SUSP PARA FLORIANÓPOLIS**

76 A 90



FONTE: PEREIRA, Elson. Gestão do Espaço Urbano: um estudo de caso das áreas central e continental da cidade de Florianópolis, Dissertação de Mestrado, PPGAD, UFSC, 1992.

O crescimento demográfico significativo ocorrido no período compreendido entre 1950 e 1970 na cidade, a uma taxa média de crescimento da ordem de mais de 2 % ao ano, a partir dos anos cinquenta, e a expansão de uma classe média, alimentada pela intervenção estatal com a criação de órgãos públicos, vão incrementar o crescimento do mercado imobiliário ocorrido principalmente nos anos 80, conforme acima exposto.

**FIGURA 3****FLORIANÓPOLIS – CRESCIMENTO POPULACIONAL 1940 – 1996**

ANOS	TOTAL	TAXA DE CRESCIMENTO (%)
1940	46.753	1,52 %
1950	67.630	2,16 %
1960	98.520	2,52 %
1970	138.317	1,4 %
1980	187.871	1,3 %
1991	214.941	1,1 %
1996 (*)	271.281	1,2 %

FONTE: IBGE. Censos Demográficos de 40 a 96.

(\*) contagem populacional de 1996, IBGE.

Os anos 70 vão assistir às grandes obras ocorridas no espaço urbano de Florianópolis: os aterros das Baías Sul e Norte, a construção da Ponte Colombo Sales e as ligações com os balneários.

<sup>11</sup> PEREIRA, Elson. Gestão do Espaço Urbano: um estudo de caso das áreas central e continental da cidade de Florianópolis, Dissertação de Mestrado, Pós-graduação em Administração, UFSC, 1992.

O impacto dessas obras vai determinar toda uma redefinição urbana, tanto no que se refere a sua estrutura interna quanto ao sistema viário e de transportes de massa. Popini afirma que ...

**"a valorização dos terrenos na área central cresceu a partir da ampliação de sua acessibilidade a toda a região".<sup>12</sup>**

e continua...

**"os indícios mais evidentes da modernização expressos na arquitetura e no espaço urbano do Centro Histórico surgiram marcados em sua paisagem pelo intenso trabalho da construção civil. Eram a verticalização das edificações e a ocupação de todos os espaços vazios, o avanço sobre o mar e as encostas, a construção de grandes obras de infra-estrutura e transportes, etc"<sup>13</sup>**

O crescimento vertical e horizontal vai provocar uma alteração no preço do solo urbano (renda fundiária), tanto na área central, com a verticalização, quanto nos terrenos adjacentes ao centro, como reflexo desta intensa valorização e que se encontravam em "pousio" imobiliário.

O gradiente da renda fundiária parte dos valores mais elevados na área em torno da Praça XV, diminuindo em direção a Beira-Mar Norte, a Chácara da Espanha e encostas do Morro da Cruz, etc. As alterações promovidas no espaço, via ação estatal, vão alterar este gradiente (figura 4).

Já na parte continental este gradiente apresentava-se, também, seguindo uma ordem concêntrica, partindo da porção litorânea em direção ao município de São José, sendo que os valores mais elevados estão situados na área onde atualmente planeja-se a construção da Beira-Mar Continental. Ali estão localizados grandes atividades comerciais e de serviços (lojas, bancos, etc.). A valorização fundiária, nos anos 70, apresentava-se como mostram os mapas abaixo.

---

<sup>12</sup>VAZ, Nelson Popini. O Centro Histórico de Florianópolis: espaço público do ritual, Editora da UFSC, Florianópolis, 1991.

<sup>13</sup> Op. Cit. pág. 52.

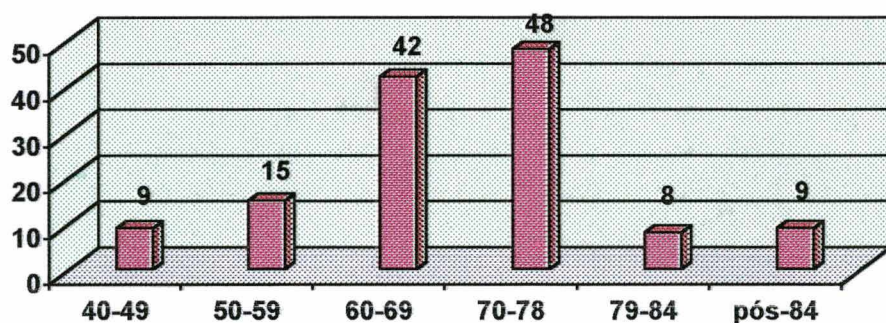
Figura 4.



FACCIO (1997) discutindo a expansão da atividade estatal, nos anos 60 e 70, e seu impacto na estrutura urbana de Florianópolis, vai identificar alterações significativas, não apenas na estrutura urbana da cidade, mas na expansão de seu contingente populacional, que é fortemente incrementado a partir da vinda de migrantes de outros estados da federação<sup>14</sup>. Assim a autora se expressa:

**“Assim, Florianópolis, uma inexpressiva capital de estado até a década de 60, transformou-se radicalmente a partir da enorme expansão do Estado ocorrida, principalmente no período do regime militar<sup>15</sup>”.**

**FIGURA 5 – CRESCIMENTO DO APARELHO DE ESTADO FEDERAL E ESTADUAL POR NÚMERO DE INSTITUIÇÕES E POR DECÊNIOS.**



Fonte: FACCIO. M<sup>a</sup> das Graças Agostinho. O Estado e da Transformação do Espaço Urbano: a expansão do estado nas décadas de 60 e 70 e os impactos no espaço urbano de Florianópolis, Dissertação de Mestrado, Pós-graduação em Geografia, Ufsc, 1997.

Mas esta intervenção estatal apresenta, também, uma nova centralidade. Antes as atividades públicas concentravam-se no entorno da Praça XV, no centro da cidade. A instalação de órgãos públicos, a partir dos anos 70, vão se dar de forma a proporcionar uma descentralização, indo consolidar a expansão do espaço urbano de Florianópolis.

É nesta perspectiva que as áreas rurais existentes na Trindade, Córrego Grande, Pantanal e Itacorubi vão se transformar em espaços urbanos, pela instalação da Eletrosul, Universidade, Udesc, Telesc, Celesc, enfim, órgãos públicos federais e estaduais. Esta expansão vai proporcionar o surgimento de loteamentos e condomínios fechados nas áreas adjacentes, “como os bairros Santa Mônica, Jardim Anchieta, Parque São Jorge e Carvoeira” (fotos 1 e 1-A).

<sup>14</sup> A título de ilustração, esta migração vai estabelecer o conflito entre “os de fora” e “os daqui”, tema tratado por FANTIN, Márcia. Cidade Dividida – Dilemas e Disputas Simbólicas em Florianópolis, Ed. Cidade Futura, 2000.

<sup>15</sup> FACCIO. M<sup>a</sup> das Graças Agostinho. O Estado e da Transformação do Espaço Urbano: a expansão do estado nas décadas de 60 e 70 e os impactos no espaço urbano de Florianópolis, Dissertação de Mestrado, Pós-graduação em Geografia, Ufsc, 1997.

Como se percebe, vários são os estudos sobre Florianópolis. Cada um deles busca compreender o espaço urbano florianopolitano a partir de uma faceta de sua dinâmica. Nós buscaremos realizar um trabalho que tenha como centro a questão da terra e da realização da renda fundiária.



**Foto 1 - Loteamento Jardim Anchieta, no Córrego Grande .**



**Foto 1-A - Condomínio Fechado. Bairro da Carvoeira. (foto do autor).**

## 1.2. CAPITAL E PROPRIEDADE FUNDIÁRIA: O PAPEL DA RENDA DA TERRA NO ESPAÇO URBANO.

### 1.2.1. O PREÇO DA TERRA: A RENDA CAPITALIZADA.

#### 1.2.2. a terra como mercadoria.

Marx afirma que a sociedade capitalista se caracteriza por ser produtora de mais-valia, que é extraída no processo produtivo de mercadorias e realizada quando da troca destas mercadorias no mercado. Na sociedade capitalista "tudo" é mercadoria, "tudo" que é produzido ou não pelo trabalho humano, que contém valor, valor-trabalho, que na teoria marxista é trabalho materializado, cristalizado. Mas é possível determinar a terra como sendo uma mercadoria na sociedade capitalista?

Para GALVAN (1987)<sup>16</sup> a terra não pode ser mercadoria por não ter valor, trabalho humano, não ser um bem produzido, não tendo portanto valor-trabalho, ou como afirma...

**"sendo a mercadoria um produto para venda, a terra não é mercadoria por não ser um produto, não resultar de um processo de trabalho".**

Este autor parte da idéia de que a terra não pode ter um preço haja visto que este é determinado por um valor incorporado à mercadoria, sendo o preço da terra determinado pelo preço das outras mercadorias, a determinação da renda, que corresponderia ao juro de um capital investido em outra atividade produtiva, a capitalização desta renda e por fim formar-se-ia o preço da terra. Ou seja, o preço da terra é determinado pela existência da renda da terra, que por sua vez existe pelo fato desta ser passível de se tornar propriedade privada de alguns ou de uma classe social.

Considera ainda o autor em questão que a terra "devido" ao duplo aspecto: **"ser propriedade privada vinculada a produção mercantil"(...)** **"passa a ser tratada como mercadoria, a ter um preço"** (grifos nossos).

<sup>16</sup> GALVAN, Cesare . A Renda da Terra na Evolução do Capitalismo, Revista Temas, nº 7., s/d.

MARTINS (1985)<sup>17</sup> considera a terra um "**equivalente de capital**". Afirma que não se pode confundir a terra com capital, analisando-a como os outros meios de produção que são produzidos pelo trabalho humano, contendo, portanto, valor-trabalho.

Ao afirmar que a terra é um equivalente de capital ele se refere ao fato de que a mesma se "valoriza", mesmo não sendo produzida, não sendo fruto do trabalho, capitalizando seu preço (renda) o que a tornaria um equivalente a um capital investido em outra atividade produtiva, como sendo capitalizada. Neste aspecto este autor se aproxima do anteriormente citado, que afirma não poder a terra "ser tratada como capital".

SILVA (1986)<sup>18</sup> observa que a terra na sociedade capitalista tem assumido o **caráter** de mercadoria, mas de uma mercadoria "específica" desse modo de produção. Específica, juntamente com o trabalho, ou melhor, a força de trabalho, porque não é produto do trabalho humano mas possui um **preço**, um valor de troca e ter um valor de uso, ou seja, possuir a dupla "**determinação aparente da mercadoria capitalista, mas não possuir sua essência**". É uma das irracionalidades do capitalismo.

É na configuração da terra como mercadoria que se viabiliza a condição para a apropriação da renda da terra pelos proprietários fundiários tanto na comercialização deste meio de produção, quando realizam a renda capitalizada - o preço do solo - ou quando produzindo extraem renda no processo de produção e dela se apropriam em suas diversas manifestações. "A propriedade privada da terra, portanto, não é em si mesma fonte de renda, mas condição para a apropriação de uma parte da mais-valia"<sup>19</sup>.

Estes autores por nós citados têm em comum a consideração de que a terra não é produto do trabalho e que seu preço se forma a partir da formação da renda fundiária, diferindo na forma como

---

<sup>17</sup> MARTINS, José de Souza. Os Camponeses e a Política no Brasil, Vozes, 1985.

<sup>18</sup> SILVA, Lenyra Rique da. O Espaço da Pequena Produção em Maxaranguape(RN), Tese de Doutorado, FFLCH, USP, Depto de Geografia, 1986.

<sup>19</sup> SILVA, Lenyra Rique da. A Natureza Contraditória do Espaço Geográfico, Contexto, São Paulo, 1991.



consideram a terra: ora como sendo "**tratada como mercadoria**", ora sendo um "**equivalente de capital**", ou como sendo uma "**mercadoria específica do modo de produção capitalista**".

### **1.2.3. a formação da renda: fonte e origem do preço da terra.**

Na teoria marxista, o valor das mercadorias - cuja expressão fenomênica é o preço - é determinado pela "**quantidade de trabalho socialmente necessário para produzi-las**". O que significa dizer que só possui valor o que for produzido pelo trabalho. Mas a propriedade privada da terra auferem ao seu proprietário o legítimo direito de cobrar uma renda, renda esta que é inversamente proporcional ao juro de um capital investido em outra atividade, ou como afirma SINGER:

**"...o valor da propriedade imobiliária, na economia capitalista, não passa da renda que ela proporciona, capitalizada a determinada taxa de juro(...) o fator de proporcionalidade é dado pelas diversas taxas de juros vigentes no mercado de crédito".<sup>20</sup>**

Ou ainda...

**"... à primeira vista, tratar-se-ia de um capital investido como qualquer outro - é dinheiro que rende mais dinheiro, a uma certa taxa; só que neste caso, rende sob a forma de renda da terra com ele adquirida"<sup>21</sup>.**

Ou seja, o preço da terra é a determinação da renda que foi capitalizada em outros setores da economia a partir da formação do preço das mercadorias ali produzidas, valendo-se salientar que o preço da terra não entra na determinação do preço das mercadorias nela produzida porque se assim o fosse esta teria o caráter de capital, idêntico aos outros meios de produção. Ela pode ser "tratada como capital"<sup>22</sup>, mas não é capital.

---

<sup>20</sup> SINGER, Paul. O Uso do Solo Urbano na Economia Capitalista, FAU/USP, 1979.

<sup>21</sup> Op. cit.

<sup>22</sup> Op. cit.

Já para RIBEIRO (1991)<sup>23</sup> o que vai determinar o preço da terra urbana é a demanda por este bem. Mas não uma demanda do consumidor final, mas uma demanda capitalista, o que faz necessário a análise do processo de valorização dos diversos capitais e o que a terra urbana representa para cada um deles.

Neste sentido, para cada fração do capital, a terra urbana propicia uma certa acumulação. Aos capitais bancário, industrial e comercial torna-se importante, na terra urbana, os efeitos úteis de aglomeração, enfim, a localização se faz importante em última instância.

### EFEITOS ÚTEIS DE AGLOMERAÇÃO

DIFERENTEMENTE ACESSÍVEIS SEGUNDO A LOCALIZAÇÃO DO TERRENO

HIERARQUIA DE DEMANDA  
POR SOLO URBANO DETERMINADA  
PELOS SOBRELUCROS DE  
LOCALIZAÇÃO.

CONDIÇÕES ESPECÍFICAS  
DE VALORIZAÇÃO

### DIVISÃO ECONÔMICA DO ESPAÇO URBANO

Fonte: elaborado pelo autor a partir de RIBEIRO, Luiz César de Queiroz. Da Propriedade Fundiária ao Capital Incorporador..., Tese de Doutorado, FAU/USP, 1991.

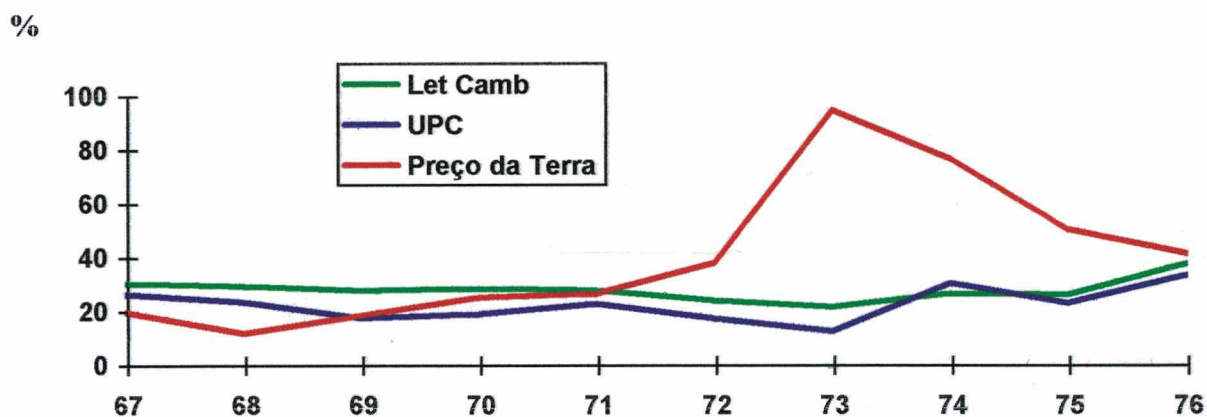
Essa divisão econômica do espaço urbano se constituiria pela concentração espacial da atividade econômica no espaço. Segundo Harvey (1991), a manifestação desta divisão social do espaço urbano apresenta-se no fato de que "o solo e suas melhorias são freqüentemente valorizados de acordo com seu melhor uso" (comercial, residencial, industrial, etc), o que conduz a terrenos vazios à espera de uma alteração na Divisão Econômica do Espaço Urbano, via intervenção estatal, por definição legislações, por exemplo.

<sup>23</sup> RIBEIRO, Luiz César de Queiroz. Da Propriedade Fundiária ao Capital Incorporador..., Tese de Doutorado, FAU/USP, 1991.

EGLER (1987)<sup>24</sup> analisando dois artigos que tratam do assunto - um de Ignácio Rangel e outro de João Sayad - e utilizando-se de dados empíricos vai demonstrar que há uma forte ligação entre a variação da taxa de juros com o preço da terra, ocorrendo, segundo este autor, um deslocamento dos investimentos para um mercado de terras, quando os juros estão baixos ou em queda; ou estes destinam-se ao mercado financeiro quando ocorre o contrário. Demonstra dessa forma como estes dois mercados alimentam o capital no Brasil desde muito tempo. O gráfico abaixo bem demonstra esta relação entre esses dois mercados.

**FIGURA 7**

**VALORIZAÇÃO DO PREÇO DA TERRA E DE ALGUNS TÍTULOS FINANCEIROS NO BRASIL (EM % a.a.).**



Fonte: EGLER, Cláudio. Preço da Terra, Taxa de Lucro e Mercado Financeiro no Brasil, Revista de Economia Política, vol. 5, n 1, 1987.

Seguindo o raciocínio desenvolvido pelo autor do artigo acima citado, percebemos que em 73 o mercado de terras atinge seu ponto máximo de valorização no período observado, no mesmo instante em que ocorria uma queda nos títulos financeiros comparados com a terra. É nessa perspectiva que no Brasil vai se formar primeiro um mercado de terras e posteriormente um mercado financeiro (Rangel, 1975), que, de acordo com as oscilações dos títulos no mercado financeiro, os investimentos se direcionam para a compra de terra, como uma reserva de investimento, de valor a ser realizado no novo ciclo de investimentos no mercado financeiro, e

<sup>24</sup> EGLER, Cláudio. Preço da Terra, Taxa de Lucro e Acumulação Financeira no Brasil. IN: Revista de Economia Política, vol. 5, n.º 1, 1987.

assim sucessivamente. Estas considerações nos levam a lembrar o anúncio de um loteamento onde se afirmava que a "terra é o melhor negócio".

CAMPOS FILHO (1992)<sup>25</sup> em seu estudo sobre as cidades brasileiras, vai afirmar que os setores médios da sociedade...

**"aconselhados pelos mais experientes a investir em terrenos - fato esse historicamente comprovado de 1966 para cá -, os filhos das classes média e alta, com disponibilidade de poupança, passaram a comprar terra urbana e rural tanto quanto podiam"**

### **1.3. RENDA DA TERRA E ESPAÇO URBANO.**

Somente a partir dos anos 60 é que na literatura econômica aparecem as primeiras tentativas de se explicar a formação da renda fundiária no espaço urbano. Esta foi abordada de diversos aspectos como pode ser observada pela bibliografia existente sobre o tema, além das mais variadas tentativas realizadas para a compreensão desta na estrutura interna das cidades bem como na estrutura da economia urbana.<sup>26</sup> Até esta década, a abordagem predominante era a de inspiração Neoclássica, que buscava compreender a cidade a partir de uma perspectiva de consumo. A cidade era assim vista como um ...

**"lugar privilegiado para o desenvolvimento de um conjunto variado de atividades, que demandam uma localização específica. Cada localização é única e tem um custo, que é dado pelo preço da terra".<sup>27</sup>**

Somente em fins dos anos 60 e início dos anos 70 é que os teóricos marxistas passam a se interessar pelo estudo da renda fundiária no espaço urbano, constituindo-se em uma transferência *mutatis mutandis* de sua formulação para o estudo agrícola.

<sup>25</sup> CAMPOS FILHO, Cândido Malta. Cidades Brasileiras: seu controle ou o Caos, Nobel, 2ª ed., 1992.

<sup>26</sup> Vários são os artigos que tratam desta questão. Dentre estes podemos citar Vieira (1984), Bolaffi (1978), Campanário (1981), Jaramillo (1978), Lojkin (1979) entre tantos outros.

<sup>27</sup> CARRION, Otilia, tese de doutoramento, USP, xerox, s/d.

Os teóricos neoclássicos, ao se referirem à questão da renda no espaço urbano, a percebem como sendo fruto da produtividade marginal do solo, o que para VIEIRA (1984), com esta perspectiva da formulação teórica da renda fundiária os neoclássicos a convertiam em uma **"teoria da estrutura urbana"**. Neste sentido CUNHA e SMOLKA (1978), dentre outros, vão afirmar que para o paradigma neoclássico a localização seria um **"atributo"** da terra urbana que se definiria por ser um bem limitado e de qualidade diferenciada<sup>28</sup>, além dos diversos usos que no espaço urbano podem ser dados à terra.

Assim sendo, o conceito fundamental dos teóricos neoclássicos é o conceito de **localização**, onde são levados em consideração os custos de deslocamento, ou seja, as distâncias entre os diversos pontos no espaço urbano. CUNHA e SMOLKA (1978) vão assim afirmar, seguindo os neoclássicos, que **"os lotes urbanos diferenciam-se de acordo com a localização"** (...) para em seguida reafirmarem que ...

**"todas as vantagens locacionais serão convertidas em renda da terra, já que a quantidade de terras de dada acessibilidade é escassa, no sentido de que existe um maior número de usuários potenciais do que terras disponíveis"**<sup>29</sup>.

No trabalho que ora desenvolvemos, buscaremos discutir as diversas formas de renda fundiária que se manifestam no espaço urbano e de como esta foi abordada pelos diferentes teóricos da economia política e nestes nos fundamentando. Seguimos, enfim, uma discussão sobre as diversas manifestações da renda fundiária no contexto do ambiente construído.

---

<sup>28</sup> Neste caso a "qualidade" refere-se ao conceito de construtibilidade do terreno e não como no caso da terra agrícola que diz respeito a fertilidade do solo.

<sup>29</sup> CUNHA e SMOLKA. Notas críticas sobre a relação entre rendas fundiárias e uso do solo urbano, 1978.

## 1.4. HENRI LEFEBVRE E A TEORIA DO ESPAÇO

A discussão que desenvolvemos a seguir refere-se ao debate que se estabeleceu nos anos 60 e 70 sobre a Teoria do Espaço, que tem, em Henri Lefèbvre um dos principais teóricos, dentre outros. As referências bibliográficas por nós utilizadas dizem respeito a diversos autores, como Gottdiener (1993), fundamentalmente, e em Seabra (1979), Carlos (1998, 1980, 1987, 1996 e 2001), Martins (1993).

Consideramos importante estabelecer aqui esta discussão pelo fato da questão espacial estar no cerne da discussão geográfica, em particular, bem como para as ciências sociais, em geral.

Este debate torna-se fundamental a partir da referência que passa a ter Lefèbvre nos trabalhos mais recentes de Geografia. É uma espécie de aproximação definitiva, que no dizer de Seabra<sup>30</sup> é um "encontro da Geografia com Henri Lefèbvre". Salientamos, por fim, que não foi apenas este autor que tratou da questão do espaço. Utilizamo-lo por nos servir de fundamentação para o que pretendemos desenvolver em nosso trabalho.

### 1.4.1. Henri Lefèbvre e a Produção do Espaço.

Uma questão que me parece central e que é levantada por Gottdiener em seu livro<sup>31</sup> diz respeito ao conceito de espaço em Lefèbvre. Para aquele autor, este aspecto é importante pois o espaço ...

**"não pode ser reduzido apenas a uma localização ou às relações sociais da posse de propriedade - ele representa uma multiplicidade de preocupações sociomateriais (...). O espaço é ao mesmo tempo o local geográfico da ação e a possibilidade social de engajar-se na ação (...). Isto é, num plano individual, por exemplo, ele não só representa o local onde ocorrem os eventos (função de receptáculo), mas também significa**

<sup>30</sup> SEABRA, Odete de Lima. O Encontro da Geografia com Henry Lefèbvre: notas para uma avaliação crítica a partir da experiência de São Paulo. IN: Anais do 3º Encontro Nacional de Geografia Urbana, UFRJ, Rio de Janeiro, Set-93.

<sup>31</sup> GOTTDIENER, Mark. A Produção Social do Espaço Urbano, Edusp, São Paulo, 1993, pág. 127.

a permissão social de engajar-se nesses eventos (função da ordem social).<sup>32</sup>

Nesta interpretação que Gottdiener (1993) faz do pensamento de Lefèbvre está contida uma das preocupações fundamentais do filósofo francês, qual seja, a idéia de PRAXIS. Daí que para o autor de "A PRODUÇÃO DO ESPAÇO", o espaço apresenta-se de uma forma "multifacetada", ou seja, é tanto meio de produção, enquanto substrato TERRA (localização), quanto força social de produção, enquanto ESPAÇO (relações sociais). Esta compreensão nos parece importante pois para Lefèbvre o capitalismo se reproduz - reproduzindo o seu ESPAÇO.

Diferentemente daqueles que reduzem o espaço ao ambiente construído, Lefèbvre vai buscar compreendê-lo em uma dimensão mais ampla. Daí afirmar este autor que é o *design* espacial uma forma "normalizadora", em que o estado, ao intervir no espaço, viabiliza a hegemonia capitalista. A legislação urbana, seria um exemplo disto, com suas normatizações do tipo plano diretor urbano, etc.

O espaço apresenta-se, para o autor em evidência, como uma "**primeira natureza**", ou seja, como força produtiva, como "**agente**" da produção, assumindo assim, o mesmo *status* ontológico que o capital e o trabalho, e como "**segunda natureza**" quando produto do processo de produção, enfim, como receptáculo.

Mas o espaço de consumo, enquanto o "**lugar**" da ação – privada, estatal, etc – ou como receptáculo das ações, não se constitui na face única do espaço, este se revelará também como o próprio "**objeto**" do consumo, quando haverá um consumo de espaço.<sup>33</sup>

Como terceiro aspecto, Lefèbvre vai perceber que o espaço assume um papel de significativa importância para a atuação do estado.

---

<sup>32</sup> GOTTDIENER, Mark. A Produção Social do Espaço Urbano, Edusp, São Paulo, 1993, pág. 127.

<sup>33</sup> Exemplos do espaço enquanto objeto de consumo podem ser citados vários. Os jornais, revistas, etc. estão repletos de propagandas que abordam este aspecto: turismo, áreas cuja beleza natural é ímpar. Para Lefèbvre o espaço é produzido também desta forma.

**"O estado usa o espaço de uma forma que assegura seu controle dos lugares, sua hierarquia, a homogeneidade do todo e a segregação das partes. É, assim, um espaço controlado administrativamente e mesmo policiado".<sup>34</sup>**

Trabalhando com esta concepção de espaço, que não se reduz apenas ao substrato físico, sustentáculo, o autor em pauta vai afirmar, buscando superar a visão marxista ortodoxa do conflito social, que a "contradição espacial principal da sociedade" é o conflito que vai se estabelecer entre o "espaço abstrato" e o "espaço social". Mas o que significa e qual o conceito de espaço abstrato e espaço social para Lefèbvre ?

O primeiro diz respeito "a exteriorização de práticas econômicas e políticas que se originam com a classe capitalista e com o estado"<sup>35</sup>, ou seja, faz alusão aos valores de troca; enquanto que o segundo se evidencia como os espaços dos valores de uso que são produtos a partir da "interação de todas as classes na vivência diária"<sup>36</sup>. Procuremos desenvolver mais a relação que Lefèbvre estabelece entre o Estado e o Espaço.

#### **4.2. O Estado e o Espaço em Lefèbvre.**

Lefèbvre vai entender o Estado como sendo uma estrutura onde se exerce o poder, "que no sentido weberiano não pode ser reduzido apenas a interesses econômicos"<sup>37</sup>. O estado assume uma forma "hierárquica", onde os interesses do capital são realizados, o que contribui para a destruição do "espaço social" que será substituído por um "espaço instrumental, fragmentado e uma estrutura administrativa hierárquica desenvolvida no espaço"<sup>38</sup>. Ao estado, enquanto estrutura, diz Lefèbvre, deve-se acrescentar que ele é também uma "estrutura espacial".

---

<sup>34</sup> GOTTDIENER, Mark. A Produção Social do Espaço Urbano, Edusp, São Paulo, 1993, pág. 130.

<sup>35</sup> GOTTDIENER, Mark., pág. 131.

<sup>36</sup> Op. Cit. Pág. 131.

<sup>37</sup> Op. Cit. Pág. 146.

<sup>38</sup> Op. Cit. Pág. 146.



O estado assume um papel fundamental também na reprodução das relações sociais. Partindo de uma consideração histórica vai distinguir três aspectos desta reprodução: o primeiro diz respeito a uma "reprodução biológica" que é feita pela família, que mesmo se dando ao nível da unidade familiar é determinada pelo conjunto social; o segundo se refere à "reprodução da força de trabalho", que engloba o primeiro aspecto e por fim a "reprodução das relações sociais de produção".

Para nosso autor, o capitalismo se desenvolve, então, pela sua capacidade de sobrevivência, recriação, enfim, "produção do seu espaço", que torna o espaço não apenas em um dado "epifenomenal" mas numa instância fundamental: a reprodução das relações capitalistas de produção. Neste sentido o estado age no sentido de...

**"... as intervenções do Estado não resgatam o espaço social; ao contrário, ele apenas ajuda a hegemonia do espaço abstrato, produzindo alguns de seus próprios espaços através do planejamento. Sendo o Estado uma estrutura de poder, suas intervenções inauguraram a destruição do espaço social e a forma compacta, confinada da cidade".<sup>39</sup>**

Nos parece importante esta abordagem do espaço e do estado por Lefèbvre, no sentido de ao criarem-se as condições para a produção do espaço, via intervenção do capital privado, legislações, leis de zoneamento urbano, planos diretores e definições, enfim, para o crescimento urbano, estas se dão pelo conflito entre espaço abstrato X espaço social, pela dominação do valor de uso pelo valor de troca<sup>40</sup>. O que não quer significar que o segundo suplante totalmente o primeiro, mas que a predominância do segundo necessita da "coesão e coexistência" da ação do espaço social.

---

<sup>39</sup> GOTTDIENER, Mark. A Produção Social do Espaço Urbano, Edusp, São Paulo, 1993, pág. 148

<sup>40</sup> Salientamos que a relação espaço abstrato e espaço social não se reduz apenas a um valor de uso e um valor de troca. Esta relação envolve tanto processos jurídicos, econômicos e sociais que confrontam-se no espaço.

## Capítulo 2 – DESENVOLVIMENTO REGIONAL E ESPAÇO URBANO EM FLORIANÓPOLIS.

### 2.1. O processo recente de produção do espaço urbano.

O processo de urbanização está diretamente relacionado ao desenvolvimento econômico regional e nacional. É uma via de mão dupla, um influencia o outro e vice-versa. Os momentos das transformações do espaço urbano estão diretamente relacionados ao movimento da dinâmica econômica ao mesmo tempo que influenciam esta dinâmica.

BASTOS (2000) analisando a urbanização e o desenvolvimento da atividade comercial e a produção pesqueira, na Ilha de Santa Catarina, identifica três momentos da urbanização em Florianópolis: o primeiro momento está relacionado a ascensão da pequena produção mercantil, desenvolvida pela colonização açoriana; o segundo ocorre quando Florianópolis assume o papel de “praça comercial importadora que vai abastecer as emergentes colônias de alemães e italianos” (p. 128); e o terceiro está relacionado a inserção da capital de Santa Catarina no desenvolvimento industrial brasileiro, principalmente a partir da segunda metade da década de 50. É neste último momento que iremos nos deter, de forma sucinta<sup>1</sup>.

A integração da capital de Santa Catarina ao norte e ao sul vai ser possibilitada com a conclusão da BR-101, nos anos 70, o que coincide com a perda de importância da atividade portuária, que encerra suas atividades na década anterior. Este movimento de declínio vai ser, também, demarcado pela substituição dos comerciantes açorianos pelos de origem alemã<sup>2</sup>, ocorrido pela mudança da estrutura de poder determinada nos anos 30.

FACCIO (1997) ao estudar a expansão do estado na capital catarinense, mostra como este espaço ficou “isolado” durante o período dos anos 40 a 50, em face das alterações econômicas ocorridas em seu território, além das formas de integração com o espaço nacional, que vai ocorrer a partir dos grandes eixos viários.

---

<sup>1</sup> Muitos estudos já caracterizaram o desenvolvimento regional, dentre eles podemos citar: BASTOS, José Messias (1997); SILVA, Marcos Aurélio da (1997); MAMIGONIAN, Armen (1958); dentre tantos outros.

<sup>2</sup> BASTOS, José Messias. Urbanização, Comércio e Pequena Produção Mercantil na Ilha de Santa Catarina. IN: SANTOS, Maurício Aurélio dos. Ensaio sobre Santa Catarina, Letras Contemporâneas, 2000.

A partir dos anos 50, com o desenvolvimento rodoviário e o forte crescimento industrial, o Estado de Santa Catarina passa a se inserir mais fortemente no processo de industrialização.

A exemplo do que ocorria no plano nacional, em nível estadual, realiza-se uma intervenção do estado, no sentido de suprir a carência energética e rodoviária, necessários ao impulso industrializante. É o que vai marcar os governos pós-anos 50.

No plano nacional o I Plano Nacional de Desenvolvimento (I PND), caracterizado “por uma forte intervenção estatal e marcado pelo centralismo e pelo caráter tecnocrático do governo”<sup>3</sup>, visava fundamentalmente o desenvolvimento das forças produtivas, uma modernização das empresas de caráter privado, modernização das atividades públicas, implantação de uma política tecnológica, além de uma expansão da infra-estrutura, como forma de atrair novos investimentos privados para o país.

O II Plano Nacional de Desenvolvimento (II PND), em meados dos anos 70, vai buscar consolidar o processo industrializante. A economia brasileira é posta em “marcha forçada”. Para tanto, este impulso é realizado ao custo de um forte endividamento externo, que viria a levar a um estrangulamento da economia nacional na década de 80, conhecida como “a década perdida”.

Internamente, em Santa Catarina, ampliava-se o processo de industrialização nas áreas de colonização alemã, Meio-oeste do estado, Planalto Norte (madeira) e na região do litoral sul, com capitais privados locais, que dão forte impulso ao desenvolvimento regional. Este crescimento segue os movimentos da dinâmica nacional.

SILVA (1997) analisando o desenvolvimento da indústria de materiais elétricos do nordeste catarinense, vai afirmar que “é difícil separar as fases mais recentes do processo de industrialização catarinense (...) do processo cíclico que comandou o processo da industrialização do país”<sup>4</sup>.

Estes movimentos da economia brasileira e catarinense vão conduzir aos investimentos estatais nos serviços infra-estruturais e a um desenvolvimento em Florianópolis.

---

<sup>3</sup> FACCIO, Maria da Graça Agostinho. O Estado e a transformação do espaço urbano: a expansão do estado nas décadas de 60 e 70 e os impactos no espaço urbano de Florianópolis, Dissertação de Mestrado, Programa de pós-graduação em Geografia, UFSC, 1997.

<sup>4</sup> SILVA, Marcos Aurélio da. A indústria de equipamento elétrico do nordeste catarinense: um estudo de Geografia Industrial, Dissertação de Mestrado, FFCLH, USP, 1997.

## 2.2. O pós anos 60 e as mudanças no espaço urbano de Florianópolis.

Com os investimentos estatais, ocorridos a partir dos anos 60, várias alterações serão sentidas no espaço urbano de Florianópolis. Estas vão desde modificações espaciais-econômicas, com o declínio da economia tradicional, até uma mudança na estrutura interna da cidade.

Estes investimentos voltam-se, principalmente, para a implantação de empresas de economia mista, tais como: BESC, CELESC, TELESC, em nível estadual; e UFSC, ELETROSUL, DNER, dentre outras, em nível federal. Esta fase é marcada pelo alavancamento do desenvolvimento de Florianópolis, pelo dinamismo econômico estadual.

Esta expansão da atividade estatal, como apresentado por FACCIO (1997), vai promover um crescimento da população “não nativa” no conjunto da população de Florianópolis, que para cá desloca-se em função da implantação das empresas estatais federais e estaduais.

FIGURA 8

### Participação da População Não Natural no Total da População

	1960			1970			1980		
	Total	Não naturais	%	Total	Não naturais	%	Total	Não naturais	%
<b>Florianópolis</b>	97.827	16.786	17,16	138.337	30.894	22,33	187.871	67.147	35,74
<b>São José</b>	31.192	4.801	15,39	42.535	13.875	32,62	87.817	49.155	55,97
<b>Biguaçu</b>	27.789	1.049	3,77	20.652	2.557	12,38	38.031	15.822	41,60
<b>Palhoça</b>	22.380	503	2,25	15.337	1.333	8,69	21.434	5.807	27,09

FONTE: Adaptado de FACCIO, Maria da Graça Agostinho. O Estado e a transformação do espaço urbano: a expansão do estado nas décadas de 60 e 70 e os impactos no espaço urbano de Florianópolis, Dissertação de Mestrado, Programa de pós-graduação em Geografia, UFSC, 1997.

FANTIN (2000), em “Cidade Dividida”, e analisando os “Dilemas e Disputas Simbólicas em Florianópolis”, vai identificar o conflito que passa a existir entre “os de fora” e “os daqui”, a partir do aumento da população “não nativa”. Este aspecto fica evidente, também, numa mudança da organização territorial-econômica na Ilha, principalmente nas áreas de economia tradicional, como as de colonização açoriana. É o caso do Rio Vermelho, onde muito dos moradores passam a ser funcionários públicos estaduais e federais<sup>5</sup>.

O aumento em mais de 100% da população “não nativa”, no total da população de Florianópolis, no período de 60 a 80, é uma consequência direta da ampliação das atividades estatais na capital catarinense, que atrai população dos estados vizinhos e do sudeste.

<sup>5</sup> OLIVEIRA, Lisete Terezinha Assen de. Rio Vermelho no seu vir-a-ser cidade: estudo da dinâmica da organização espacial. Dissertação de Mestrado, FAU-USP, 1992.

### **2.3. Considerações sobre o sítio urbano de Florianópolis.**

A relação de uma sociedade com o seu espaço tem sido motivo de discussão dentro da geografia por muitos estudiosos.

Mamigonian (1990) ao tratar desta questão vai chamar a atenção para as “mudanças e preocupações vigentes atualmente na teoria e na prática da geografia”. Estas preocupações estão voltadas para a incorporação de novas posturas filosóficas, com a incorporação, nas diversas ciências, de novas contribuições, bem como da pluralidade das linhas de pesquisas. Para este autor, é preciso tomar cuidado para não se cair num reducionismo naturalista, mantendo-se a natureza como “base da sociedade”; nem, ao mesmo tempo, “inverter a equação, estabelecendo a superioridade da sociedade”, incidindo-se, assim, em um reducionismo social.

Neste sentido, o estudo da relação da sociedade com o seu espaço natural não pode prescindir da perspectiva de uma análise que contemple tanto a formação social quanto os elementos naturais, que muitas vezes podem influenciar uma determinada organização espacial.

#### **2.3.1. o sítio urbano de Florianópolis: a relação sociedade X natureza.**

O sítio urbano de Florianópolis, como de resto de qualquer cidade, apresenta características que lhes são bastante peculiares. Município localizado, em sua maior parte, em uma ilha, possui aspectos naturais de hipsometria, estrutura geológica e pedológica, que, dentre outros, constituem-se em condicionantes naturais da forma urbana. O estudo destes elementos torna-se, pois, por demais importante para a compreensão da forma como a cidade é produzida pelos diversos agentes, no processo de produção do seu espaço.

A estrutura geológica da Ilha de Santa Catarina, onde se encontra a capital Florianópolis, é basicamente dividida em duas formações: uma estrutura cristalina, composta de morros com altitudes máximas de aproximadamente pouco mais de 500 metros; e de formações sedimentares, que formam importantes planícies, áreas de mangues, restingas, etc.

Considerando-se o conjunto dos elementos naturais da Ilha de Santa Catarina, observamos que mais da metade de seu espaço territorial constitui-se em áreas *non aedificandi* (Plano Diretor de 1978), pois encontra-se enquadrada no zoneamento de preservação permanente.

**FIGURA 09**

**Macrozoneamento do Município de Florianópolis – 1978 e 1997**

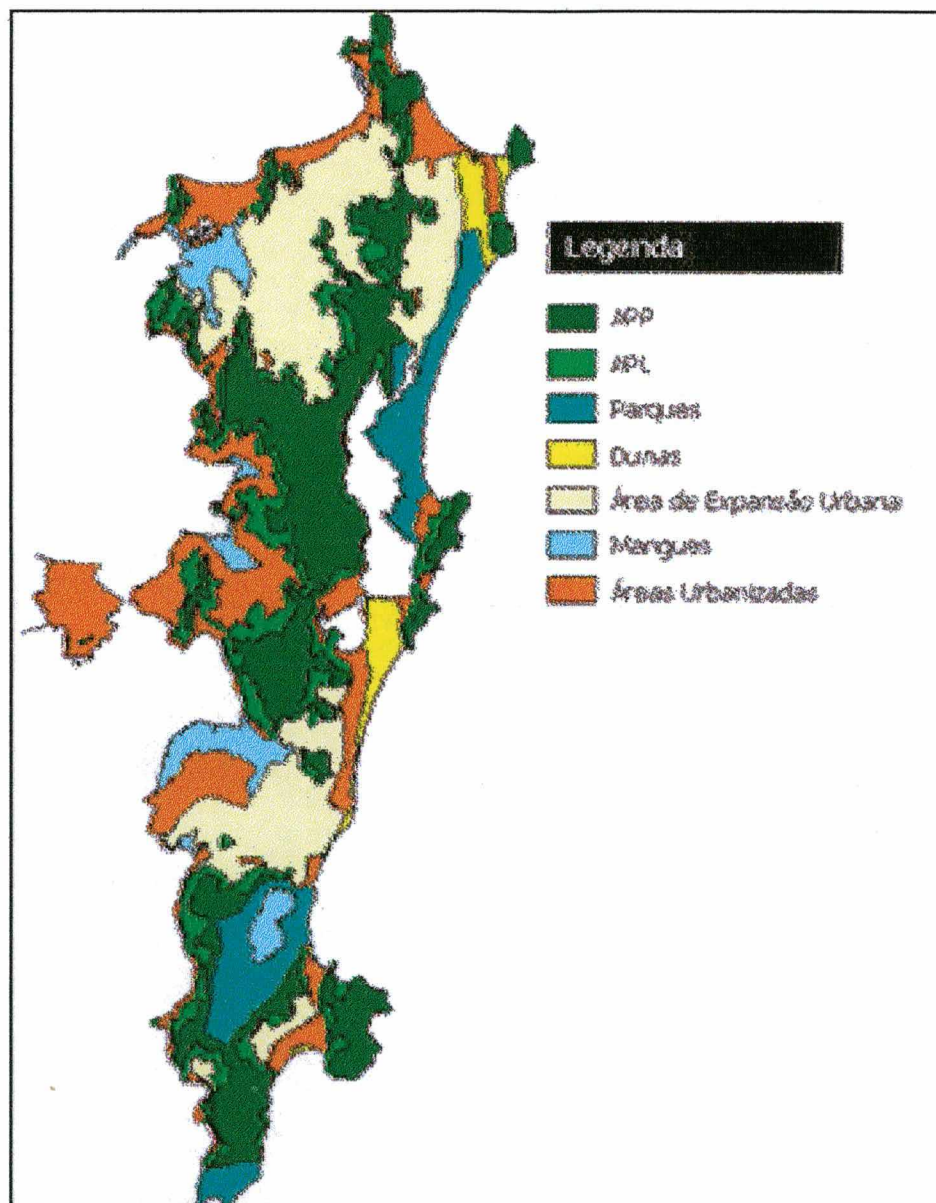
Zoneamento	Sigla	Plano de 1978 (*)		Plano de 1998 (**)	
		Km <sup>2</sup>	%	Km <sup>2</sup>	%
<b>Urbanizável 1</b>	AU1	34,55	7,65	-	-
<b>Urbanizável 2</b>	AU2	48,83	10,80	-	-
<b>De Saneamento</b>	ASE	2,41	0,54	-	-
<b>Mista Rural</b>	AMR	1,24	0,28	-	-
<b>Preservação c/ uso limitado</b>	APL	57,32	12,68	-	-
<b>Preservação Permanente</b>	APP	229,29	50,72	-	42,00
<b>Exploração Rural</b>	AER	78,36	17,33	-	-
<b>TOTAL</b>		<b>452,00</b>	<b>100%</b>		

Fonte: (\*) RIBEIRO, Claudia. Nós Vamos Invadir sua Praia, Projeto de Dissertação, Pós-graduação em Geografia, UFSC.

(\*\*) Dados coletados no IPUF, 2000. Diferentemente do Plano Diretor anterior, no atual apenas encontramos o valor percentual para as APP.

Em decorrência de sua estrutura geológica e pedológica, a existência de extensas áreas de mangues – como o do Itacorubi e Rio Tavares, por exemplo -, da presença de morros, que apresentam fortes declividades e de planícies inundáveis, o sítio urbano de Florianópolis apresenta elementos limitadores da ocupação do espaço. Evidentemente que o zoneamento acima exposto faz parte, também, de um processo social e político de estruturação do espaço, onde diversas forças, políticas e econômicas, estão envolvidas e podem alterá-las.

**Figura 10 - Macrozoneamento do Município de Florianópolis segundo o Plano Diretor de 1997.**



Fonte: Site do Instituto de Planejamento de Florianópolis, 2000.

Como podemos observar um dos elementos de maior influência no condicionamento da ocupação do seu espaço físico, está na própria natureza deste espaço: é uma ilha.

O adensamento populacional e a forte concentração demográfica neste espaço territorial, tem contribuído, ao longo do tempo, com processos de ocupação de áreas não adequadas para tal. Isto conduz a expansão territorial por aterros – casos das Baías Norte e Sul –, ou por aqueles que excluídos do processo de produção do espaço ocupam áreas territoriais inadequadas – mangues, etc., constituindo as favelas.

#### **2.4. O conflito sociedade X natureza: alguns exemplos em Florianópolis.**

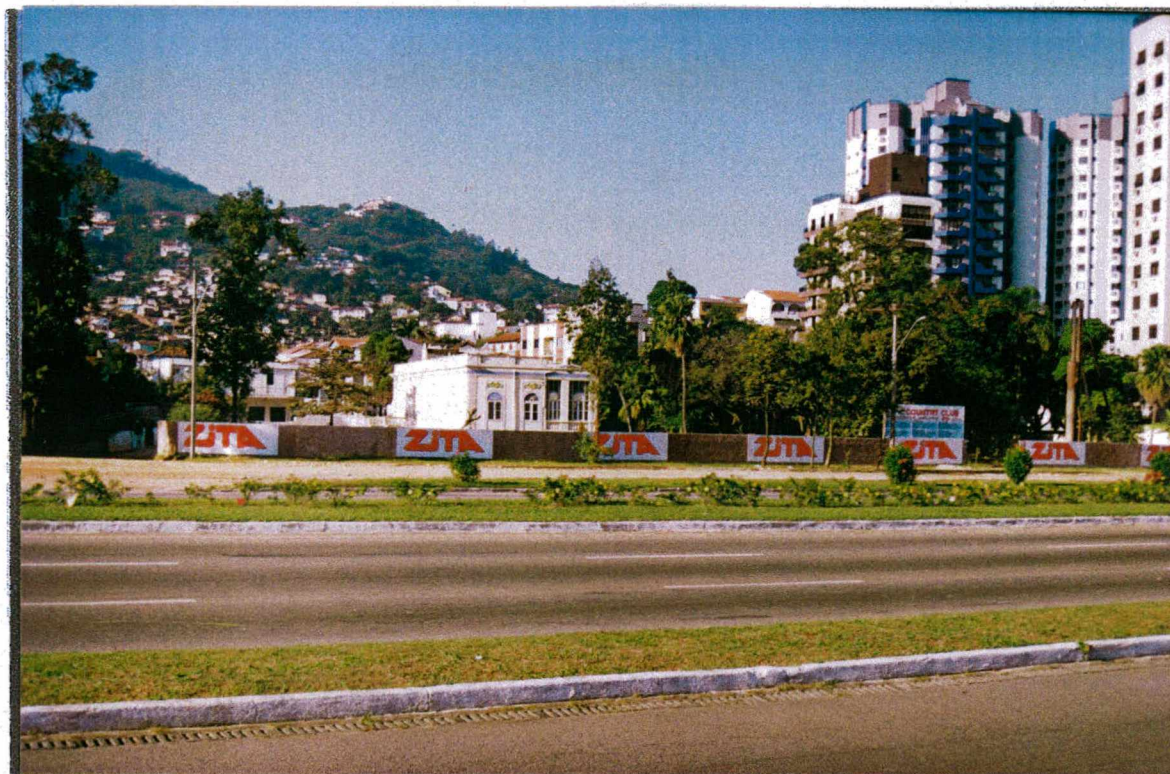
Os conflitos entre a sociedade e a natureza em Florianópolis passaram nos últimos anos a fazer parte do cotidiano da população local. Registros sobre estes fatos estão presentes na imprensa, nos diversos lugares da ilha, sejam eles as zonas balneárias, expandidas em sua ocupação nos anos recentes pela atividade turística, ou naquelas que foram definidas como de expansão urbana, como por exemplo o Campeche, Rio Vermelho, dentre outras.

As irregularidades na ocupação do espaço urbano vão desde construções em áreas definidas para outros fins nos instrumentos de regulação, como os Planos Diretores, aberturas de ruas não definidas pelo poder público, loteamentos realizados de forma irregulares. Os exemplos proliferam por toda a ilha e estão registrados pela imprensa local em diversos artigos. Sobre estes casos é interessante notar os seguintes: Marina da Beira-Mar Norte, Marina da Barra, Plano de Desenvolvimento do Campeche, dentre outros. (ver artigos de jornais no final do capítulo).

A discussão dos Planos Diretores dos Balneários provocou um levante sobre os diversos processos de ocupação do espaço no interior da ilha de Santa Catarina. O plano do Campeche faz uma previsão de ocupação para 450 mil pessoas, o que tem provocado intensa participação da comunidade, através da Associações de Moradores, inclusive apresentando um plano alternativo, que envolve o Departamento de Arquitetura da Universidade Federal de Santa Catarina. Outros planos, como o dos Ingleses, tem conduzido a uma intervenção de movimentos sociais, como o Ilha Viva.

O que aqui nos interessa é mostrar estes conflitos como estão presentes nos diversos espaços da cidade, sem entrar numa discussão mais específica destes conflitos, o que já foi realizado em outros trabalhos. O que mostraremos a seguir são momentos desta ocupação nos diversos espaços da Ilha de Santa Catarina, evidenciando, assim, seus dilemas.





**Foto 2** – Ponta do Coral – Av. Beira Mar Norte. (foto do autor)

Aspectos do conflito pelo uso do espaço na Av. Beira-Mar Norte. Ao fundo vemos a ocupação nas encostas do Morro da Cruz. É a “classe média” subindo o morro.



**Foto 3** - Ponta do Coral – Av. Beira Mar Norte. (foto do autor)

Área de conflito entre público e o privado da empresa Próspera, de Criciúma. Nesta foto ainda vemos antiga construção que foi posteriormente demolida. A área é constantemente vigiada.

## OCUPAÇÃO DAS ENCOSTAS DO MORRO DA CRUZ



Tanto as camadas médias quanto as de baixa renda sobem o morro (foto do autor)

## 2.5. Considerações sobre o sítio urbano na área de estudo.

A área de estudo refere-se a uma porção no nordeste da Ilha de Santa Catarina, abrangendo os distritos de Ingleses do Rio Vermelho, com uma área de 20,47 km<sup>2</sup>, e São João do Rio Vermelho, com uma área de 31,68 km<sup>2</sup>, perfazendo um total de 52,15 km<sup>2</sup>, aproximadamente pouco mais de 10% da área total da Ilha de Santa Catarina. O distrito dos Ingleses do Rio Vermelho, mais conhecido como Ingleses, originou-se a partir de um decreto de 11.08.1831; enquanto que São João do Rio Vermelho, mais conhecido como Rio Vermelho, teve sua origem a partir da Resolução Régia do mesmo período.

Segundo o Instituto de Planejamento Urbano de Florianópolis – IPUF – o Distrito de Ingleses do Rio Vermelho foi elevado à condição de freguesia sob a invocação de São João Batista. A sua localização era propícia para servir de posto de reconhecimento às embarcações que chegavam à Barra Norte da Ilha de Santa Catarina.

**“A praia fica a leste da ponta norte da ilha. É a mais oriental; tem cerca de uma milha e meia, confinando a Oeste-Noroeste com a Ponta do Rapa. A localidade limita-se ao Norte com o Oceano Atlântico, ao Sul, com São João do Rio Vermelho, a Leste, com o Oceano Atlântico e a Oeste, com Cachoeira do Bom Jesus. Sua área é estimada em 22,00 Km<sup>2</sup>, sendo que dele fazem parte a praia de Ingleses, a Praia Brava e a Praia do Santinho, e as localidades de Capivari e Aranhas.”<sup>6</sup>**

A urbanização em Ingleses e Rio Vermelho desenvolveu-se, como nas demais zonas balneárias, principalmente ao longo da praia e das estradas de acesso existentes, sendo que a diferença de cotas entre os pontos mais baixo e mais alto não ultrapassam os 30 metros, na área urbanizada.

Atualmente constitui-se como uma das maiores zonas balneárias da Ilha de Santa Catarina, passando, como as demais, a possuir um plano diretor específico para a área. Este plano, no momento em que escrevamos este trabalho encontrava-se em fase de discussão na Câmara Municipal de Florianópolis e em debates com as comunidades envolvidas.

---

<sup>6</sup> Informações obtidas na homepage do IPUF.

A ocupação destas duas áreas foram intensificadas a partir da abertura, nos anos 60, e concluídas nos anos 70, de eixos viários, que se constituem em “parte do tecido urbano”, ou do “avanço da cidade sobre o campo”<sup>7</sup>. Estes eixos foram a SC-401, SC-402 e SC-403, que ligam o centro às zonas balneárias do norte da Ilha. Fenômeno este que é reafirmado pela evolução populacional no Distrito dos Ingleses, que salta de 2.016 habitantes, em 1970, para 5.862 habitantes, em 1991, segundo os dados censitários, aumentando aproximadamente 190%, no espaço de 20 anos. Os dados de construções evidenciam ainda mais este crescimento. No mesmo período o número de alvarás para construções cresceu significativamente de 1970 para 1990. Enquanto isto, no Distrito Sede, este aumento foi de 84,61%. O mesmo fenômeno vai, também, ser registrado para outras zonas balneárias. Associe-se a isto as melhorias no sistema de infra-estrutura de água, energia elétrica, além de outras de natureza urbanística, que passam a ser requeridas pela população.

Os reflexos desta expansão evidenciam-se numa ocupação intensa das áreas com o aumento da mercantilização da terra urbana, que se dá de forma diferenciada tanto em Ingleses quanto no Rio Vermelho. Este fato está referenciado nos dados sobre a expansão dos loteamentos, registrados na Secretaria de Urbanismo e Serviços Públicos – SUSP – que nos dão conta do aumento, registrado no período, referente aos anos 70 a 90. A participação dos Balneários na distribuição dos loteamentos varia de 17,6%, na década de 60, para 28,2%, na década de 80.

### FIGURA 12 – FLORIANÓPOLIS

#### DISTRIBUIÇÃO ESPACIAL DOS LOTEAMENTOS APROVADOS (%) 60 a 89

	Centro Ilha	Centro Continente	Balneários	TOTAL
1960-69	42,2	40,2	17,6	100
1970-79	35,0	44,1	20,9	100
1980-89	61,2	10,6	28,2	100

Fonte: OURIQUES, Helton. Turismo em Florianópolis: uma crítica à indústria pós-moderna, Ed. Ufsc, 1998.

Necessário se faz observar que, na distribuição dos loteamentos, o percentual destes, em determinadas áreas, pode não apresentar o caráter real do parcelamento da terra urbana. É mister perceber como estes apresentam-se em área de terra – metros quadrados – que foi loteada. Somente desta forma poderemos ter uma visão mais global de todo o processo. Este é um dos aspectos que dificultam a pesquisa, haja vista a insuficiência de dados no órgão responsável por tal controle. A pesquisa de campo poderá dar conta, apenas em parte de tal processo, porém, poderá fornecer elementos que clarifiquem o fenômeno em questão.

<sup>7</sup> Lefebvre, Henri. A Revolução Urbana, Humanitas, Editora da UFMG, Belo Horizonte, 1999.

## **2.6. formas diferenciadas de ocupação e uso em Ingleses do Rio Vermelho.**

Analisando-se as fotografias aéreas de 1979 e 1997, percebe-se a intensa transformação das antigas terras rurais, do Distrito de Ingleses do Rio Vermelho, em espaços urbanos, num período de 18 anos.

### **2.6.1. o espaço na fotografia de 1979.**

A ocupação em fins dos anos 70 apresentava-se bastante reduzida em relação ao período mais recente, concentrando-se em um pequeno núcleo urbano próximo à linha de praia, constituído pela colônia de pescadores da área, principalmente, e algumas segundas residências (casas de veraneio). Esta concentração desloca-se em direção ao Morro do Ingleses, na Ponta dos Ingleses.

À esquerda da SC-403, em direção à Ponta da Feiticeira, ao norte, a ocupação é bem menos significativa, até mesmo no que se refere à existência de espaços rurais agrícolas claramente definidos. Ali predominam amplos espaços de vegetação mais densa, utilizados, no passado, aos campos de uso comum. Neste lado, os diversos usos dos espaços, não nos parecem claramente definidos tanto quanto estão na margem direita desta rodovia.

A estrutura viária, também, não estava claramente definida, possuindo, apenas, uma via à beira-mar, atual Rua das Gaivotas, além de uns poucos caminhos tortuosos, mais para o interior, que ainda estão presentes, atualmente, na estrutura urbana do local.

As diferenças também se evidenciam no tocante ao parcelamento da terra rural, em ambos os lados da SC-403. Enquanto que à margem direita desta rodovia os espaços rurais estruturam-se, mais claramente, como espaços de apropriação privada, estabelecidos pelos visíveis limites territoriais, à margem esquerda estes limites não são tão evidentes, exceto em algumas áreas, com a mesma intensidade. Estes elementos vão ser totalmente alterados nos períodos seguintes, como veremos na foto de 1997.

### 2.6.2. o espaço na fotografia de 1997.

Analisando-se a fotografia de 97, percebemos que a SC-403 conforma-se, ainda, quase que como um divisor no processo de ocupação do espaço de Ingleses<sup>8</sup>. Os eixos viários já existentes em 1979 e as divisões territoriais dos espaços privados determinam a estrutura destes espaços territoriais. Os primeiros constituem-se em vias de acesso principais, enquanto que as divisões das propriedades passam a ser as vias de circulação secundárias. As terras antes rurais assumem, agora um caráter urbano.

Neste espaço, o traçado urbano que é estruturado a partir do parcelamento da terra rural, toma a forma destes antigos espaços rurais. As quadras conformam-se na mesma forma do espaço rural. Enfim, a forma urbana estava sendo determinada pelo proprietário loteador, na busca de aproveitar o máximo da terra loteada.

Já o espaço à esquerda da SC-403 vai assumir uma forma diferenciada, mesmo que a uma primeira vista assim não se apresente. Os eixos viários vão ser desenhados a partir da Rua das Gaivotas, que margeia a linha de praia, e quase perpendicular a esta, em direção ao interior. As quadras também vão possuir uma configuração diferenciada.

Apresentam-se não mais determinadas pela antiga forma rural de propriedade, mas pela apropriação capitalista de produção do espaço urbano. Esta forma está presente na produção de unidades multifamiliares, condomínios fechados, além de espaços destinados a atividades turísticas. As fotos abaixo buscam dar conta destas afirmações. A exploração do espaço, nesta parte do distrito diferencia-se de outras áreas. Este é o caso do Projeto Costa Norte. Iniciativa de empreendedores urbanos – contabilistas, engenheiros e médicos – “que prevê a produção de um espaço turístico diferenciado” (MORETTO, 1993).

---

<sup>8</sup> Estabelecendo a SC-403 como um “divisor” de ocupação e uso, não tomamos isto como um elemento rígido, mas apenas como uma forma de se estabelecer uma diferenciação entre estes espaços.

As alterações promovidas na legislação urbanística, a partir do Plano Diretor dos Balneários, no caso específico dos Ingleses, proporcionou, nas áreas limítrofes, – caso da Rua João Becker, que margeia a linha de praia –, um adensamento urbano que conduziu a um verdadeiro “cercamento” da praia.



**Foto 4** – Rua João Becker, na Praia dos Ingleses. A forma de ocupação determinou um verdadeiro cercamento da praia. Foto do autor, 2002.

Paralelamente a isto ocorre em espaços vizinhos uma ocupação desordenada, à margem de um controle urbanístico, que tem afetado áreas de preservação permanente, como é o caso das áreas de dunas, exemplificados nas ruas Adão Reis e Siri, na Praia dos Ingleses.

FX.03 025

I PUF

1:8.000

12/97



Figura 14 – Foto aérea de Ingleses, 1997

Escala: 1: 8.000





Figura 13 Foto Aérea do Balneário dos Ingleses

escala: 1/10.000

data: 1979

### 2.6.3. as formas diferenciadas de usos em Ingleses do Rio Vermelho.

Até aqui tentamos apresentar elementos buscando estabelecer diferenças na ocupação do espaço de Ingleses do Rio Vermelho, que acreditamos ser por demais importante. As diferenças na forma de ocupação vão se apresentar, também, na forma do uso destes mesmos espaços.

No passado as formas de uso destes espaços apresentavam-se diferenciadas. Prevalciam mais para o interior as atividades de agricultura. No litoral desenvolvia-se a pequena produção pesqueira. Atualmente, estes espaços apresentam, também, formas diferenciadas de usos. Só que agora, com a disseminação da forma mercadoria, incentivada também pelo turismo, estas terras assumem um novo papel.

A partir de um olhar preliminar, podemos identificar formas de uso diferenciadas do espaço em questão.

De um lado, desenvolve-se um setor mais capitalizado voltado especificamente para o turismo, com a instalação de hotéis, bares e restaurantes, que desenvolvem atividades durante todo o ano, além de condomínios voltados para uma população de renda mais elevada. Estes apresentam-se concentrados na orla marítima, ou próximos a ela, ocupando os melhores espaços com vistas para o mar, ou a uma quadra deste. Exemplo disto são os empreendimentos hoteleiros da Portobello, Costão do Santinho, dentre outros. Ainda seguindo esta tendência de exploração da terra de forma mais capitalista, apresentam-se os loteamentos promovidos por setores imobiliários de maior capitalização. Este fato é corroborado quando percebe-se que “nos anos 80, quase 1/3 dos loteamentos aprovados estavam nas áreas balneárias”<sup>9</sup>, enquanto que na década anterior não chegavam a 1/5 destes.

Por outro lado, e partindo da perspectiva de obter um ganho com a propriedade de um bem imóvel, a população local passou a também participar deste mercado. Aqui observamos, mesmo que

---

<sup>9</sup> OURIQUES, Helton. Turismo em Florianópolis: uma crítica à indústria pós-moderna, Editora da UFSC, 1998.

preliminarmente, já que desenvolveremos este aspecto em capítulo posterior, algumas facetas deste fenômeno: em primeiro lugar, os possuidores de apartamentos e/ou segundas residências passam a ofertar seus imóveis nas temporadas de verão. É uma forma de abocanhar uma fração pecuniária proporcionada pelo turismo; em segundo lugar, proliferam-se pequenas atividades comerciais – bares, restaurantes, pequeno comércio, etc – que funcionam predominantemente na sazonalidade do verão, como um segundo emprego; em terceiro lugar, alguns passam, a partir da autoconstrução, a oferecer, para aluguel, parte de seu imóvel, pequenos apartamentos especificamente construídos para isso, ou ainda, para a instalação de campings. Isto quando não fracionam seu terreno para a venda.

A inserção destes espaços, antes rurais, no processo de urbanização, vai ser por demais incentivado pela atividade turística. Durante o período do verão, Florianópolis passa por uma verdadeira “invasão” de turistas argentinos, uruguaios e paraguaios, além de brasileiros dos estados mais próximos, que são atraídos para as praias do litoral catarinense, e também do norte da Ilha. Predominantemente os primeiros, quando das situações cambiais favoráveis, inflacionam o mercado imobiliário de aluguéis de imóveis, que são tratados, nas imobiliárias, muitas vezes, em dólar.

Estes elementos põem em conflito dois momentos, se assim podemos caracterizar, do processo de produção do espaço: de um lado, uma produção capitalista do espaço; enquanto de outro, uma produção não capitalista deste mesmo espaço, porque não ocorre dentro de um processo de reprodução de capital. É uma espécie de “desenvolvimento desigual e combinado”. A transformação de alguns espaços em locus de exploração capitalista acarreta a inserção de outros nas formas não capitalistas, ou a tentativa de uma entrada no “mercado” pela porta dos fundos.

A transformação ocorrida a partir da atividade turística muda a paisagem dos lugares. Onde antes existiam as mercearias, vendas e outras atividades ligadas diretamente ao lugar, passaram a ser ocupadas por novas formas de exploração. Surgem os supermercados, pequenos Shopping Center, casas são maquiadas de locais para aluguéis para práticas esportivas náuticas.

Os do lugar – aqui chamados de ‘nativos’ – assistiram a uma “valorização do espaço” onde,

“o domínio da produção é hoje uma arena onde o ideológico procura impor-se cada vez mais brutalmente como uma necessidade de sobrevivência do sistema. Desde que o ato de produzir espaço, a gênese deste se realiza sob o signo da ideologia, desde que a criação mercantil do espaço é em si mesma um jogo especulativo, um ato enganador. O marketing do espaço impõe o engano como se fosse verdade” (Milton Santos, 1980).

A ideologia do desenvolvimento, apregoada desde o Plano Diretor de 1955, e implementada nas décadas seguintes sob os auspícios do desenvolvimentismo nacional, vai proporcionar alterações tanto espaciais quanto sociais em Inglezes do Rio Vermelho.

## 2.7. formas de ocupação e uso em São João do Rio Vermelho.

O distrito de São João do Rio Vermelho apresenta uma caracterização diferenciada em relação a Ingleses, pelo menos no tocante às formas de usos do espaço. Esta forma diferenciada pode estar sendo determinada pela posição geográfica do distrito. Situada entre a Laguna da Conceição, os contrafortes dos diversos morros que caracterizam o relevo central da Ilha e o mar, encontra-se distanciada dos principais centros de turismo. Além disso, na grande enseada que atinge este distrito, existe o Parque Florestal do Rio Vermelho, contornando toda a praia de Moçambique, que é uma continuação da Barra da Lagoa, constituindo-se em uma área de preservação permanente.

A ocupação intensiva deste espaço está sendo determinada pela SC-406, que cruza o distrito no sentido norte-sul. Às margens desta rodovia, os espaços coloniais rurais vão cedendo lugar para ocupação de uma classe média local e vinda de outros estados, principalmente do Rio Grande do Sul, que busca locais mais tranquilos para morar ou constituírem pequenas chácaras. Eram os “de fora” chegando.<sup>10</sup>

Não tendo tido um grande impulso no desenvolvimento de atividades turísticas, como ocorrido em Ingleses, Canasvieiras, Ponta das Canas, etc, no Rio Vermelho surgiram empreendimentos voltados para o turismo, não especificamente de verão, mas que se aproveita deste. Nesta área, vai surgir um empreendimento hoteleiro – Hotel Fazenda Engenho Velho – voltado para a exploração das atividades rurais: é o turismo rural.

Ainda mantendo “um certo ar” de interior, “um vilarejo, numa estrada”, “uma parte rural da ilha”, “uma comunidade do interior da ilha” ou mesmo “um lugar tranquilo prá se viver”, como em tantas outras acepções identificadas por Oliveira (1992), o Rio Vermelho terminou por atrair professores, artistas, profissionais liberais e tantos outros que vão em busca do que está se tornando escasso<sup>11</sup>. Isto incentiva a um parcelamento da terra pela população nativa de seus espaços

<sup>10</sup> FANTIN, Márcia. Cidade Dividida: dilemas e disputas simbólicas em Florianópolis, Cidade Futura, 2000.

<sup>11</sup> “Os bens outrora abundantes tornam-se raros: o espaço, o tempo, o desejo. E depois a água, a terra, a luz. Não se imporá a gestão coletiva das novas raridades? A não ser que se imponha a produção ou re-produção de tudo que foi a natureza”. Lefebvre, Henri. A Revolução Urbana, Humanitas, Editora da UFMG, Belo Horizonte, 1999.

territoriais, antes rurais. Vale lembrar que estes parcelamentos não asseguram, na maioria das vezes títulos de propriedade pois são, na maioria dos casos, áreas de posse.

Se em Ingleses do Rio Vermelho a forma capitalista de exploração do espaço prevalece, em São João do Rio Vermelho esta é suplantada por formas não capitalistas de exploração deste espaço<sup>12</sup>. Estas diferenças podem ter determinações tanto naturais quanto econômico-sociais.

OLIVEIRA (1992) no seu estudo sobre o Rio Vermelho vai identificar que o “principal fator ordenador do espaço inicial” foi a ocorrência nesta área da “superposição da moradia e da produção, próprio da organização rural”. Esta forma de ocupação está, ainda, condicionada pelos aspectos naturais do lugar. “O Rio Vermelho correndo ao pé das dunas beira-mar, a leste; e o Rio João Gualberto (nome atual) correndo ao pé dos morros, à oeste”. Ambos deságuam na Lagoa da Conceição. Estes elementos naturais conformam a ocupação espacial da área.

A análise que a autora faz no seu estudo faz uma divisão em cinco períodos no crescimento do Rio Vermelho. O primeiro, de meados do século XVIII a meados do século XIX, é marcado pela ocupação açoriana, baseada na pequena propriedade rural produzindo farinha, açúcar, além de uma produção manufatureira, “que funcionava como complemento da lavoura” (Campos, 1991). A ocupação extensiva do espaço dá origem a duas organizações espaciais: “uma que correspondia ao espaço do núcleo, a Praça e a Igreja; e outra, constituída pelos terrenos de cultivo” (Oliveira, 1992). Afora isto existiam as áreas de uso comum.

O segundo momento, que vai de 1850 a 1930, caracteriza-se pela expansão da produção de mandioca (farinha) bem como de outros produtos, que é proporcionada pela Guerra do Paraguai, segundo a autora. A área ocupada expande-se, sendo ocupada por negros libertos e uma população mais pobre (Oliveira, 1992).

---

<sup>12</sup> Entendemos por isto as diferentes formas de exploração do espaço territorial que não tem como fundamento uma valorização de um capital que, ao ser investido, entra num circuito de valorização, de geração de mais-valia. Esta referência está fundamentada em MARTINS, José de Souza. Os Camponeses e a Política no Brasil, HUCITEC, 1978.

Para a autora vai ocorrer uma redução no tamanho dos terrenos e uma ocupação das áreas de campos comuns, principalmente do Campo da Barra.

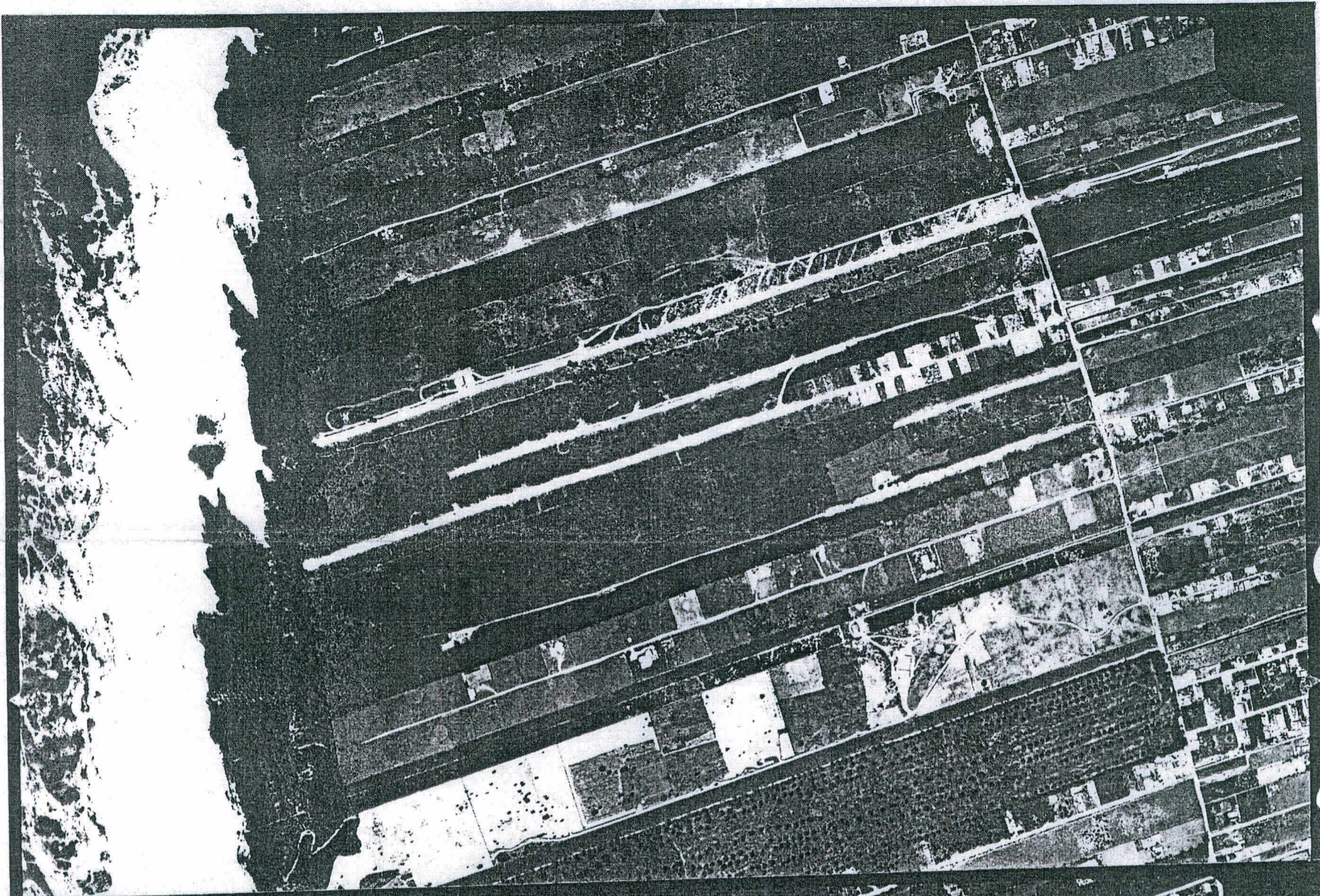
O terceiro período, que prolonga-se de 1930 a 1960, vai marcar uma mudança no plano do trabalho. “O estabelecimento da indústria pesqueira leva grande número de homens a saírem em pesca embarcada, ligadas ao porto de Santos, em São Paulo e Rio Grande, no Rio Grande do Sul” (Oliveira, 1992). O que até então estava praticamente “fechado” ao contato com a cidade, passa agora a ter uma ligação mais intensa, com estas cidades, bem como com outras localidades vizinhas, pelas trocas comerciais e/ou sociais (festas).

É neste período que vai ocorrer uma mudança espacial na localidade do Rio Vermelho, com a transferência das residências “das proximidades dos rios vão se aproximar do caminho principal, atual estrada geral” (Oliveira, 1992).

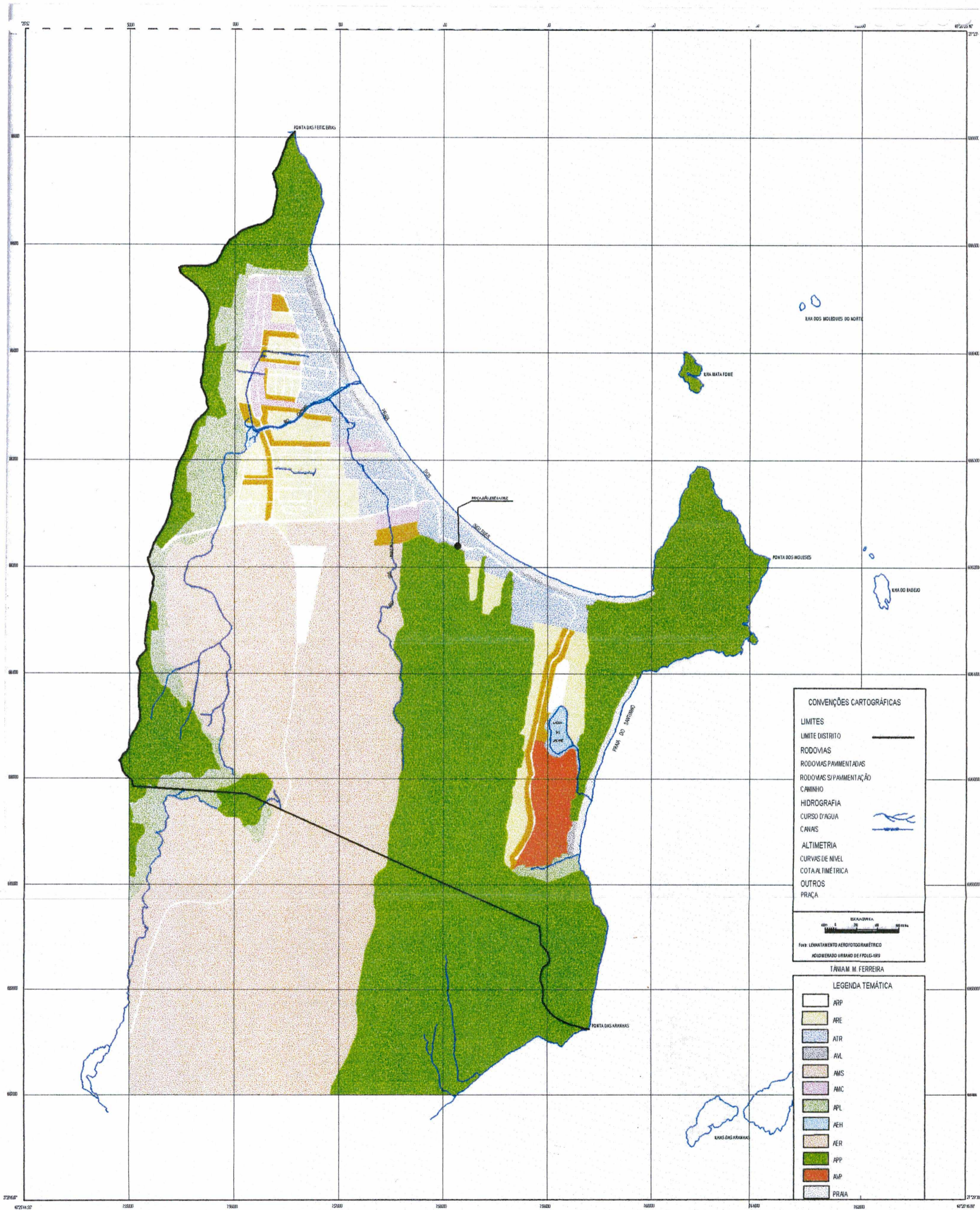
O quarto período, que se estende de 1960 a 1980, é assinalado pela atuação do poder público, com a implantação do Parque Florestal do Rio Vermelho e uma ligação com a Barra da Lagoa, definida atualmente por uma rodovia, cruzando o referido parque.

O quinto período, a partir dos anos 80, vai ser identificado como o da “intensa urbanização, com a definitiva integração do Rio Vermelho ao sistema produtivo urbano de Florianópolis”. Esta, como já identificamos anteriormente, é a fase da expansão turística na Ilha de Santa Catarina. As zonas balneárias expandem-se por toda a ilha, mudando a paisagem de áreas de segundas residências para áreas de exploração turística.

As alterações ocorridas anteriormente vão complementar-se agora. A decadência das áreas de pequena produção que se evidenciava em tempos pretéritos, confirma-se agora. O núcleo de colonização do passado vira bairro. É “um lugar tranquilo para se viver”.







**CONVENÇÕES CARTOGRÁFICAS**

LIMITES  
 LIMITE DISTRITO —————

RODOVIAS  
 RODOVIAS PAVIMENTADAS  
 RODOVIAS SI/PAVIMENTAÇÃO  
 CAMINHO

HIDROGRAFIA  
 CURSO D'ÁGUA  
 CANAIS

ALTIMETRIA  
 CURVAS DE NÍVEL  
 COTA ALTIMÉTRICA

OUTROS  
 PRAÇA

1:5000

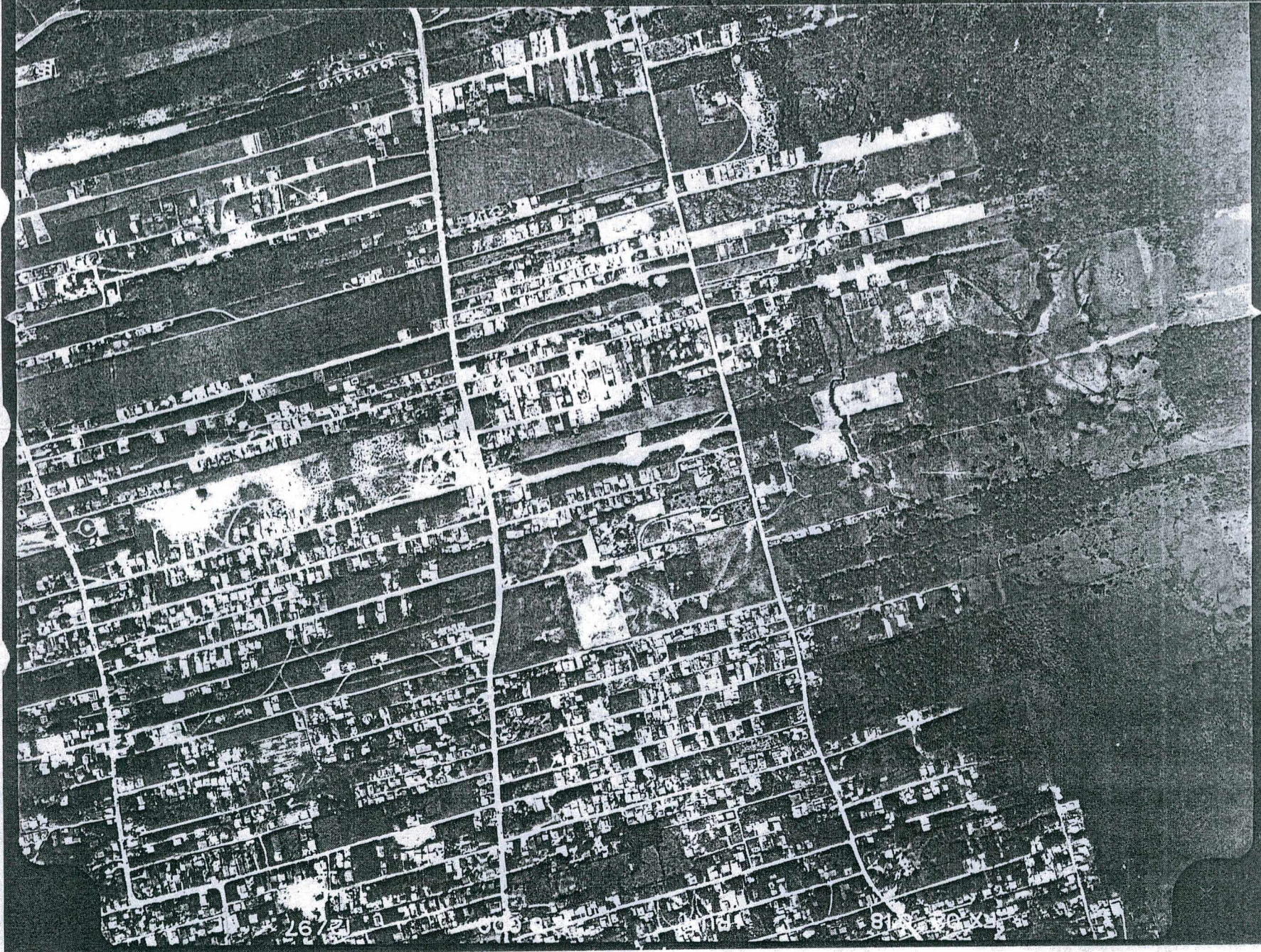
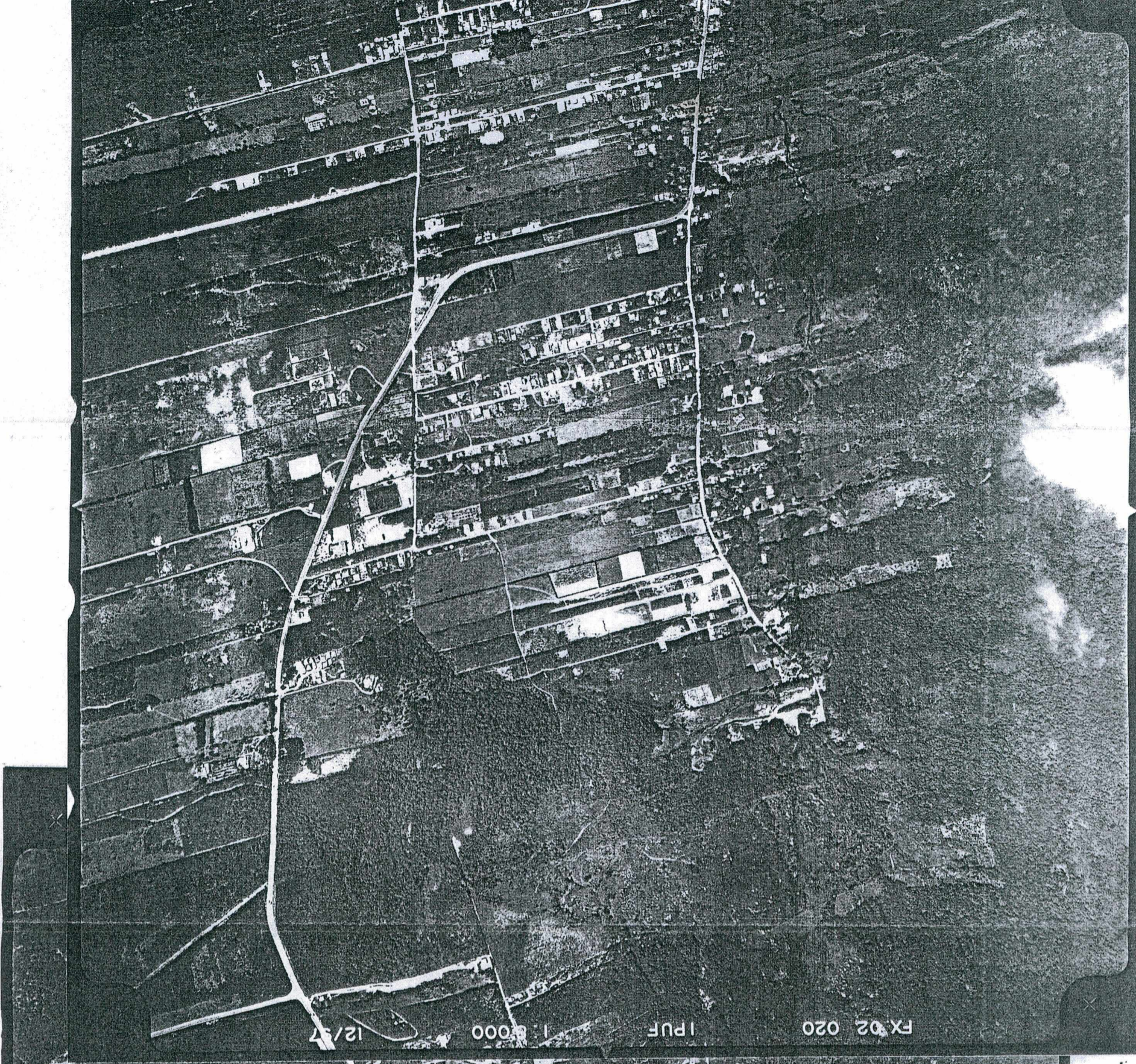
Fonte: LEVANTAMENTO AEROFOTOGRAFÉTICO  
 GEODIMENSIONADO URBANO DE FPOLE-1/92

**TÂNIA M. FERREIRA**

**LEGENDA TEMÁTICA**

- ARP
- ARE
- ATR
- AVL
- AMS
- AMC
- APL
- AEH
- PER
- APP
- AVP
- PRAÇA

FIG. 15 - PLANO DIRETOR DO BALNEÁRIO DE INGLESSES



## Capítulo 3 – A TERRA URBANA NO ESPAÇO OFICIAL: mercado de terras e a ação do Estado.

### 3.1. o parcelamento da terra urbana em Florianópolis de 1940 a 2001.

#### 3.1.1. loteamentos e desmembramentos – dois momentos.

Ao buscar-se analisar a formação do mercado de terras em Florianópolis uma das primeiras dificuldades com que nos deparamos diz respeito à ausência de dados sistematizados nos diversos órgãos públicos.

Os registros de que nos utilizamos foram encontrados, principalmente, na SUSP e em trabalhos já realizados por outros pesquisadores que abordaram o crescimento urbano de nosso objeto de estudo. Muitos não sistematizados, mas que mesmo assim se tornaram insuficientes para uma análise mais aprofundada da temática a que nos propomos realizar.

Mesmo assim procuramos ordenar os dados existentes nas instituições pesquisadas reconstruir a formação de um mercado de terras, que percebemos, no decorrer deste percurso, ser de grande dificuldade pela inexistência de dados suficientes e precisos para esta reconstituição, mas que procuramos na medida do possível realizar.

Por fim cumpre destacar que nosso levantamento dos loteamentos dizem respeito à área central de Florianópolis a porção continental da cidade, além das áreas localizadas no interior da ilha e nas zonas balneárias.

Quanto aos municípios vizinhos, que compõem a grande Florianópolis nos utilizaremos dos dados da mesma forma que nas demais áreas de nosso objeto de estudo.

A inexistência de uma legislação que regulasse a mercantilização da terra urbana, tanto em nível federal quanto nas demais instâncias - estadual e municipal, conduziu a que até os anos 70 a comercialização do solo em Florianópolis se desse de forma que chamaremos de "espontânea".<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Consideramos aqui, para efeito de melhor sistematização como sendo legais os loteamentos que foram realizados a partir do seu registro e legalização como determinam as diversas normas legais. Chamamos de "espontâneos" àqueles que não estavam de acordo com tais normas, em função de sua não existência.

Os primeiros registros que identificamos nas diversas instituições pesquisadas – e dentre elas a Secretaria de Urbanismo da Prefeitura Municipal de Florianópolis – nos dão conta da existência de registros a partir de 1940<sup>2</sup>, o que não quer dizer que a partir desta data existisse alguma legislação que regulasse mercantilização da terra urbana, fato que só vem a ocorrer a partir de meados dos anos 70, mais precisamente em 1974.

A análise do número de loteamentos realizados por ano em Florianópolis nos mostra uma variação no início dos anos quarenta, quando de meados desta década para o seu final se inicia o grande "boom" do mercado de terras, que se estende pelos anos cinquenta e sessenta, tendo seu ápice na década de cinquenta. Processo idêntico é descrito por CASSIANO<sup>3</sup> para a capital gaúcha quando identifica picos isolados de mercantilização da terra naquela cidade nos anos anteriores e que apresenta os anos cinquenta como sendo os de mais intensa comercialização da terra urbana.

Para o caso de Florianópolis vamos assistir a um procedimento similar ao descrito em outras capitais brasileiras, quando nos anos quarenta e cinquenta um número significativo de loteamentos vão ocorrer, para serem posteriormente regularizados.

É importante destacar que o número de loteamentos não nos dá uma visão do real tamanho da área loteada, haja vista que somente quando trabalhamos com a quantidade de metros quadrados loteados é que teremos a real dimensão da presença destes loteamentos na estruturação da cidade.

**Figura 16**

**FLORIANÓPOLIS: LOTEAMENTOS POR DÉCADA – 1940 a 2001**

Décadas	N.º de Loteamentos	%
40	36	12,28 %
50	106	36,18 %
60	55	18,78 %
70	51	17,41 %
80	28	9,56 %
90	12	4,09 %
00	01	0,34 %
01	02	0,68 %
sem data	02	0,68 %
<b>TOTAL</b>	<b>293</b>	<b>100 %</b>

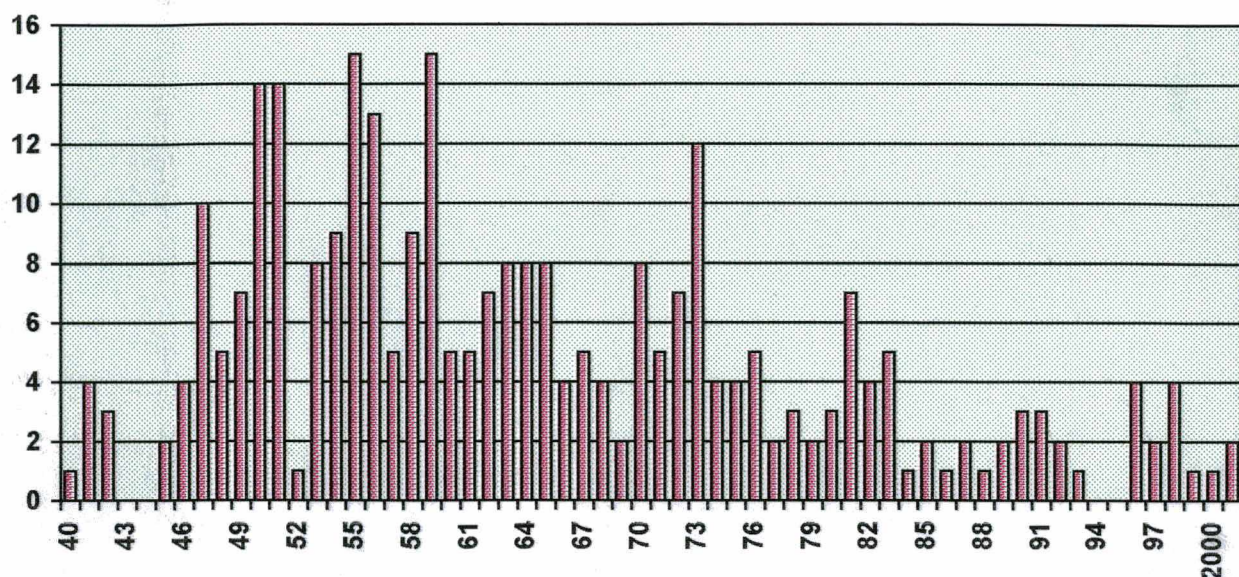
FONTE: elaboração do autor a partir dos dados coletados na SUSP-Florianópolis.

<sup>2</sup> Muitos dos loteamentos realizados antes de 1975 foram posteriormente "regularizados" poder público municipal, segundo informações colhidas na SUSP.

<sup>3</sup> CASSIANO, Paulo Coaraciara. Estudo sobre o mercado de terras em Porto Alegre - período 1950-1964. Dissertação de Mestrado, PROPUR, Porto Alegre, 1982.

Figura 17

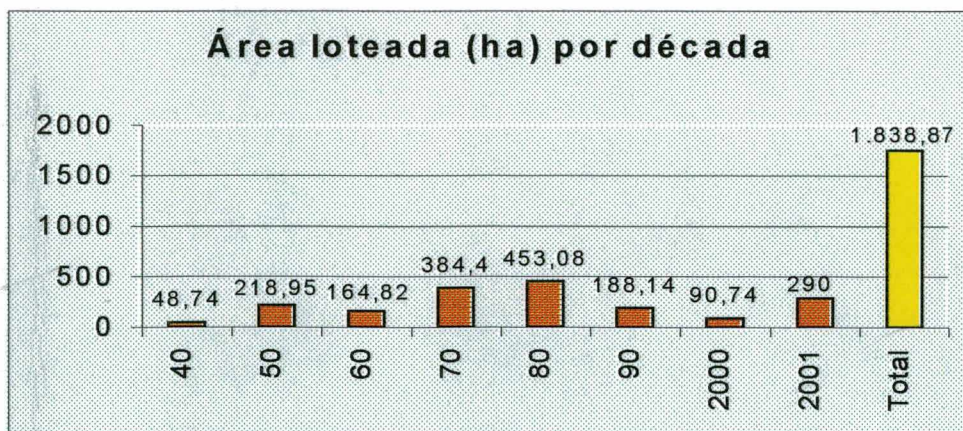
**FLORIANÓPOLIS NÚMERO DE LOTEAMENTOS POR ANO - 1940 a 2001**



Fonte: elaboração a partir dos dados coletados na SUSP-PMF

Os anos 50 abrem uma nova fase do processo de mercantilização da terra urbana. É o período em que ocorre o maior número de loteamentos num total de 106, correspondendo a 36,18 % do total, ou seja, de um total de 293 loteamentos ocorridos de 1940 a 2001 há uma concentração desta forma de parcelamento da terra urbana dos anos 50 aos 70.

Figura 17-A



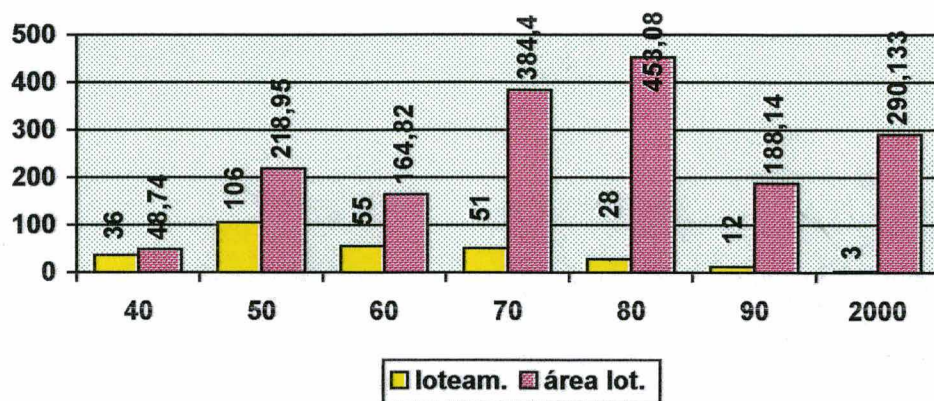
Fonte: adaptado de OLIVEIRA, Lisete. Formas de Vir-a-ser cidade: loteamentos e condomínios na Ilha de Santa Catarina, Tese de Doutorado, FAU-USP, 2000.

No período de 1940 a 2001 foram loteados um total de 1.838,87 hectares. Destes 432,51 hectares foram loteados até os anos 60. A partir dos anos 70 inicia-se um crescimento na comercialização da terra, apresentando 384,4 ha. Nos anos 80 a área total loteada atinge a cifra de

453,08 ha, vindo a reduzir-se nos anos 90, quando atinge a cifra de 188,14 ha loteados. Em termos percentuais, por década, percebemos que 26,36% nos anos 70; 31,08% do total ocorreu nos anos 80, o que resulta em 57,44% do total da área loteada. Nos anos de 2000 e 2001 foram loteados 290,133 ha, o que resulta em 16,59%.

**FIGURA 18**

**FLORIANÓPOLIS - N.º DE LOTEAMENTOS E ÁREA LOTEADA (HA) POR DÉCADA**



FONTE: Elaboração do autor a partir de informações colhidas na SUSP - PMF, 2001.

Obs.: o ano de 2000 corresponde aos anos de 2000 a 2001.

Portanto, como observado no gráfico acima, o período de maior concentração de loteamentos vai ocorrer nos anos 50, enquanto que em termos de total da área loteada esta concentra-se nos anos 70 e 80. Neste sentido, 84,65% dos loteamentos ocorrem até os anos 70. Mas quando trata-se da área total este percentual é de 74,03%. Isto significa que, segundo os dados oficiais, a maior parte dos loteamentos ocorrem na ausência de uma legislação municipal que regulamente os loteamentos; enquanto que a maior parte das terras são loteadas concomitante a existência desta legislação.

Nos anos 50 o crescimento populacional de Florianópolis era da ordem de mais de 2%, apresentando, sucessivamente, 2,16%; em 60, 2,52% e em 70, 2,53% de incremento populacional anual.

O aumento populacional, proporcionado pelos investimentos estatais, pode ser um dos fatores que mais tenha contribuído para o aumento do mercado de terras em suas diversas manifestações. Seja como uma mercantilização da terra na forma de loteamentos ou como condomínios fechados, desmembramentos etc. Nos anos 60 em diante são aqui instaladas a

Universidade Federal de Santa Catarina, a ELETROSUL, dentre outros órgãos públicos federal e estadual.

A análise dos dados, no que se refere aos loteamentos e desmembramentos ocorridos no mesmo período, chama a atenção o deslocamento que ocorre dos primeiros para os segundos. Ou seja, em termos de número de loteamentos realizados verifica-se uma queda brusca no número de loteamentos realizados dos anos 50 para os anos 60 de quase 50 %. Estes mantêm-se constante nos anos 60 e passam a decair nas décadas seguintes<sup>4</sup>.

Em fins dos anos 60 e início dos anos 70, ocorre uma elevação dos loteamentos, provavelmente relacionados ao crescimento econômico proporcionado pelo "milagre brasileiro" neste período, além do incentivo proporcionado pela atividade turística, que passa a ter seu impulso a partir dos anos setenta e atinge seu apogeu nas décadas seguintes, chegando aos anos noventa como uma forte atividade econômica em Florianópolis, mesmo que sazonalmente (o turismo de verão).

**FIGURA 19**

**FLORIANÓPOLIS – LOTEAMENTOS E DESMEMBRAMENTOS - 1940 a 2001**

<b>DÉCADA</b>	<b>Loteamentos</b>	<b>Desmembramentos</b>
1940	36	-
1950	106	05
1960	55	246
1970	51	215
1980	28	781
1990	12	15
2000/01	03	01
Sem data	02	-
<b>TOTAL</b>	<b>293</b>	<b>1.263</b>

Fonte: elaboração do autor a partir dos dados coletados na SUSP-PMF.

(\*) Refere-se até o ano de 2001.

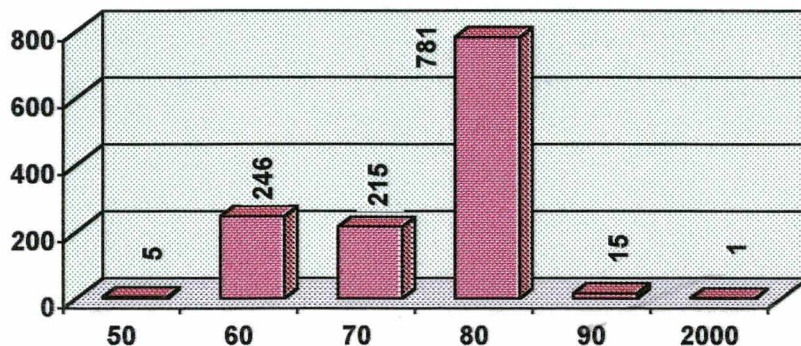
Comparando-se estes dois procedimentos da mercantilização da terra urbana, teremos uma melhor visualização do deslocamento de um para outro no decorrer das décadas, o que explicita, em parte, a ação dos agentes envolvidos nesta comercialização.

<sup>4</sup> O caso do movimento dos loteamentos para os condomínios é analisado por OLIVEIRA, Lisete Assem. Formas de vir-a-ser cidade: loteamentos e condomínios na ilha de Santa Catarina, Tese de Doutorado, FAU-USP, 2000. Para a autora este deslocamento encontra uma justificativa na mudança da legislação urbana, principalmente quando da aprovação do Plano Diretor dos Balneários.

Os gráficos que se seguem demonstram este movimento de deslocamento de uma prática de parcelamento da terra urbana para outra, quando em um período onde uma legislação urbana passa a viabilizar um maior controle sobre os loteamentos.

FIGURA 20

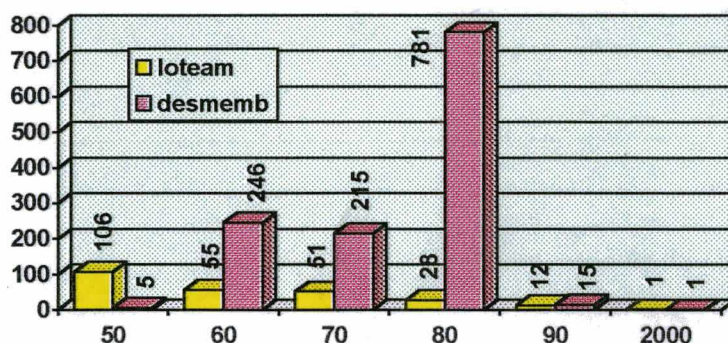
**FLORIANÓPOLIS - DESMEMBRAMENTOS POR DÉCADA (\*)**



FONTE: Elaboração do autor a partir dos dados coletados na SUSP, 2001.  
 (\*) a década de 2000 corresponde aos anos de 2000 a 2001.

FIGURA 21

**FLORIANÓPOLIS - LOTEAMENTOS E DESMEMBRAMENTOS**



FONTE: Elaboração a partir dos dados coletados na SUSP- PMF.

Este deslocamento se verifica mais claramente quando cruzamos os dados dos loteamentos e desmembramentos, como observado nos três gráficos acima.

Esta significativa diminuição dos loteamentos pode ter uma explicação no papel desempenhado pelo estado no que se refere ao controle que passa a ser realizado pelo mesmo sobre o mercado de terras, o que CAMPOS FILHO<sup>5</sup> vai identificar como sendo a "origem irregular" da comercialização de parcela significativa do espaço urbano, por buscarem fugir às leis urbanísticas.

<sup>5</sup> CAMPOS FILHO, Cândido Malta. Cidades Brasileiras: seu controle ou o caos, Nobcl, 1992.



Considerando o processo de horizontalização que se verifica na cidade de São Paulo, CAMOS FILHO<sup>6</sup> vai observar que ...

**"o processo de loteamentos, na expansão horizontal das cidades brasileiras, tem-se dado sem a obediência às leis urbanísticas, na grande maioria dos casos. Isso ocorre, pelo menos até recentemente, quando se deu a aprovação da lei federal de loteamentos nº 6.766/79 (lei Lehman)".**

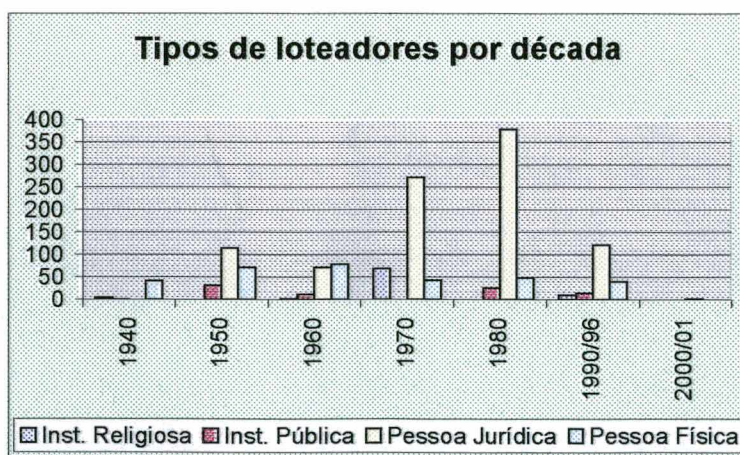
Mas apenas este fato em si não nos assegura afirmar, com certeza, que apenas estes processos se desenvolveram. Outros mecanismos foram usados como forma de burlar a legislação que passou a regular o mercado de terras a partir de meados dos anos setenta.

Dentre estes mecanismos podemos observar que um deles é o condomínio. Outro mecanismo é o loteamento clandestino<sup>7</sup>.

### 3.2. os personagens da ação – os agentes.

Um dos aspectos significativos no processo de produção do espaço urbano de Florianópolis, no tocante a comercialização da terra urbana, é participação mais intensa de proprietários individuais em relação às pessoas jurídicas ou empresas.

FIGURA 22



Fonte: adaptado de OLIVEIRA, Lisete Assem. Formas de vir-a-ser cidade: loteamentos e condomínios na ilha de Santa Catarina, Tese de Doutorado, FAU-USP, 2000.

<sup>6</sup> Op. Cit. Pág. 55

<sup>7</sup> Em fins de 1993, mais precisamente dezembro de 93, o Diário Catarinense publicou matéria sobre o comércio ilegal de terras em Florianópolis.

Em se tratando dos agentes loteadores veremos o papel destacado que tiveram as instituições públicas e religiosas nos anos 40 e 50. A partir dos anos 50 ganham importância as pessoas jurídicas.

Em termos de número de loteamentos estes foram realizados, em maior número, por pessoas físicas, mas com menor área; enquanto que aqueles realizados pela iniciativa de pessoas jurídicas são em menor número mas com maior área.

Sobre a ação destes agentes no parcelamento da terra urbana, Oliveira (2000) vai identificar o papel destacado tiveram as instituições religiosas e o poder público. A ação deste último foi uma forma de incentivar a ocupação de determinados espaços na ilha de Santa Catarina. Assim se expressa a autora ao discutir a ação da prefeitura no incentivo ao deslocamento para o interior da ilha.

**“...o primeiro dos três loteamentos (32,09 ha) é aproximadamente igual a metade do total da área loteada na década, é realizado pela Prefeitura Municipal, caracterizando o interesse, a iniciativa e o investimento direto do poder público para a criação de novas frentes de urbanização na ilha”.<sup>8</sup>**

A compreensão dos elementos acima levantados torna-se de significativa importância, por podermos, através deles, identificar a "migração" da renda da terra de um setor para outro, ou de uma atividade econômica para outra no processo de produção do espaço, o que merece um estudo mais aprofundado.

Estudos realizados em outras cidades, e exemplos que são por demais conhecidos para o caso, já dão conta desta "migração", mesmo que não identificando o volume, nem a quantidade precisa desta "migração", mas já se sabe que o capital acumulado com a mercantilização da terra urbana tem alimentado diversos outros setores da economia. Não nos esqueçamos do anúncio que proclamava a terra "como a melhor poupança", e que RANGEL já o demonstrava quando discutia o nascimento dos dois mercados: o de terras e o financeiro. Um antecipando-se ao outro, para o caso do Brasil.

---

<sup>8</sup> OLIVEIRA, Lisete Assem. Formas de vir-a-ser cidade: loteamentos e condomínios na ilha de Santa Catarina, Tese de Doutorado, FAU-USP, 2000.

Para o economista maranhense os investimentos oscilavam entre estes dois mercados, como uma forma de se obter um maior rendimento do capital. Ora o investimento dava-se no mercado de terras, para posteriormente, com o capital acrescido pela "valorização" da terra, direcionar-se para as atividades produtivas, como a construção civil, por exemplo, seguindo o movimento da dinâmica econômica.

Ainda hoje identificamos um significativo mercado de terras em Florianópolis. Basta observar os anúncios classificados dos jornais locais, onde são publicados dezenas de anúncios, diariamente, de venda de terrenos nas mais diferentes áreas da cidade. Estes, na maioria das vezes, são efetuados por empresas que também atuam no mercado de aluguéis de imóveis residenciais/comerciais, mas que se associam a empresas construtoras, enquanto um capital comercial, na venda da mercadoria espaço construído (apartamento, por exemplo)<sup>9</sup>, bem como por pessoas físicas.

Como afirmamos anteriormente, uma das formas de acumulação de capital é a que provém da mercantilização da terra, seja ela urbana ou rural, de acordo com o movimento dos dois mercados a que já referimos.

No processo de mercantilização legal da terra, quando da realização de um loteamento por um promotor imobiliário, este destina parte da área loteada para o poder público realizar as obras de infra-estrutura necessárias: ruas, praças, lazer etc., ou é realizado pelo próprio loteador. Ou seja, a parcela de terra destinada ao poder público constitui-se em uma fração da renda fundiária que deixará de ser realizada pelo promotor fundiário, ou que será transferida, para os outros lotes, o que fará crescer substancialmente o preço de cada unidade.

Mesmo que estes benefícios venham a possibilitar a transferência do investimento social para os lotes privados comercializados<sup>10</sup>, a fração exigida pela legislação apresenta-se como sendo uma barreira para uma otimização da realização da renda fundiária. Aqui podemos encontrar, portanto, uma das fontes da busca pela burla desta forma legal, como uma estratégia de obter uma maior apropriação da renda fundiária.

---

<sup>9</sup> Sobre este assunto existem diversos artigos. Dentre estes podemos citar: LEFEVRE, Rodrigo. Notas sobre o papel dos preços do terrenos em negócios imobiliários de apartamentos e escritórios, na cidade de São Paulo. IN: MARICATO, Ermínia. A Produção Capitalista da Casa (e da cidade) no Brasil Industrial, Alfa-Ômega, 1979. A leitura de Topalov também é instigante sobre esta temática.

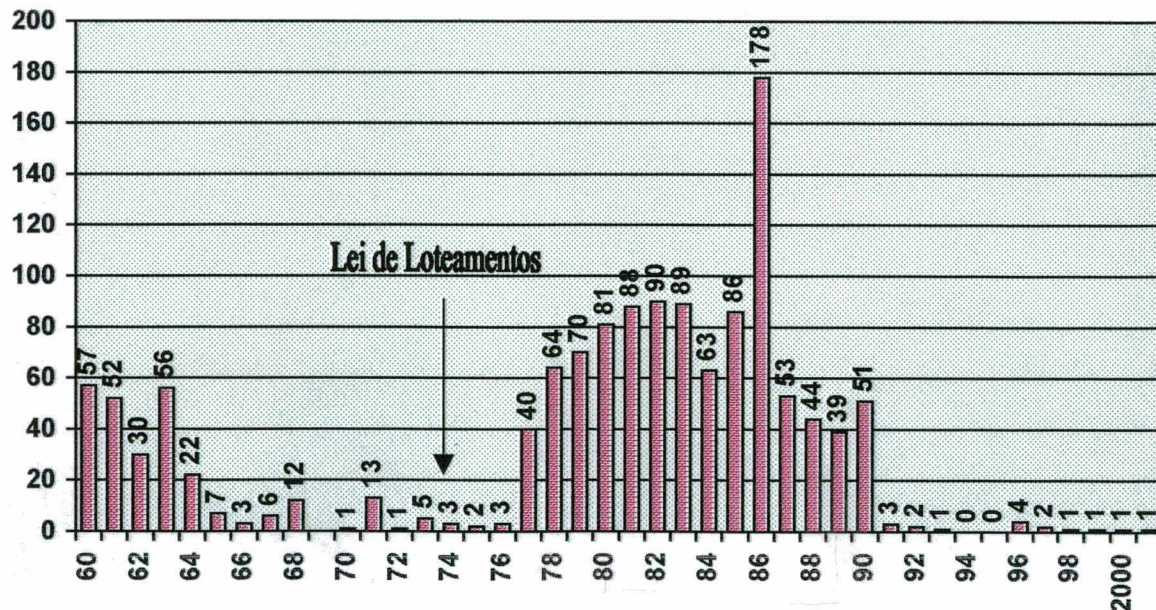
Considerando-se que apenas em 1974 vem a existir uma legislação que dê conta dos loteamentos<sup>11</sup> e que até esta data já tinham sido realizados 237 dos 293 loteamentos totais registrados na SUSP, deduzimos que 84,65 % destes foram efetuados na ausência de uma legislação. A partir da existência desta normatização há um movimento em direção a outras formas de parcelamento da terra urbana, como o desmembramento e o condomínio, por exemplo.

### 3.3. os metros quadrados desmembrados no período: os registros oficiais.

Os desmembramentos, em termos de número, constituíram-se numa forma de parcelamento bastante significativa a partir de fins dos anos 70 e início dos anos 80. Na década de 60 o número de desmembramentos corresponde a 245; nos anos 70 mantém-se no patamar de 202. Já nos anos 80 este número passa a ser da ordem de 862; e nos anos 90 somam apenas 15. O aumento destes desmembramentos, nos anos 80, vai coincidir com a entrada em vigor da Lei n.º 1.215 de 28 de maio de 1974, que passa a regulamentar os loteamentos.

FIGURA 23

#### FLORIANOPOLIS – N.º DE DESMEMBRAMENTOS POR ANO 1960 a 2001



Fonte: elaboração do autor a partir de dados coletados na SUSP.

<sup>10</sup> Sobre esta temática da apropriação dos investimentos públicos na forma de renda fundiária é instigante o artigo de MASSENA, Rosa. Uma Teoria da Causação Circular, Estudos Urbanos, São Paulo.

<sup>11</sup> Lei n.º 1215 de maio de 1974.

Os dados acima expostos nos dão conta de um procedimento que não é afeito apenas a Florianópolis, mas refere-se às diversas cidades brasileiras, onde estudos já comprovaram cabalmente tal fato. Este é o mecanismo que reafirma o funcionamento daqueles dois mercados que se articulam num movimento de mesmo sentido mas com direções opostas quando do investimento de capital.

Trabalhando-se com a quantidade de metros quadrados que foram desmembrados verifica-se uma concentração nos anos 80 da ordem de 71,9% do total, no período de 1960 a 1990. Ou seja, de um total de 21.845.877 metros quadrados, 14.628.945 metros quadrados foram desmembrados na década de 80, enquanto nos anos 60 foram desmembrados 1.124.330; na década de 70 foram 4.591.848; e nos anos 90 apenas 1.500.754 de metros quadrados.

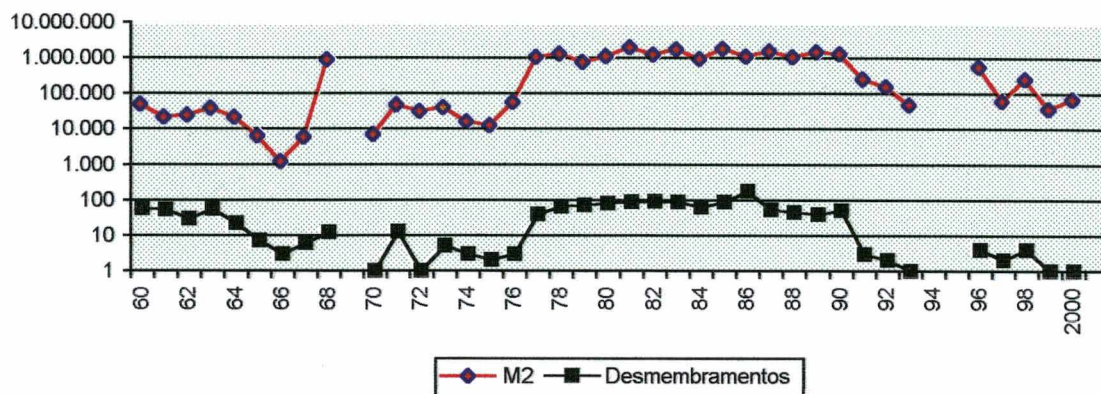
O ano de 1986 vai apresentar um pico no ritmo de crescimento desses desmembramentos - 178 ao todo -, em termos de números de ocorrências, mas cuja área média desmembrada vai ser a menor da década, com 6.322,78 metros quadrados para 178 desmembramentos (figura 26). O ponto máximo da década se concentrará nos anos de 87 a 89, com área média em torno de quase 30.000 metros quadrados.

É sintomático se observar que a partir de 1977 as áreas desmembradas passam a ser de mais de 1.000.000 de metros quadrados, quando o índice dos anos da década anterior estavam em torno de 50.000 metros quadrados, com raros movimentos espasmódicos. Isto mais que reafirma o movimento de deslocamento dos loteamentos para os desmembramentos que dentre outros aspectos foi determinado pela existência da legislação que passa a regular os loteamentos.

Observando-se este movimento, anualmente, percebemos que a partir de 1975 os metros quadrados desmembrados crescem-se mais de 300%, passando de aproximadamente 6.000 m<sup>2</sup> para 19.000 m<sup>2</sup> no ano seguinte. E aí se mantendo sempre em um crescente, com pequenas variações (figura 24 e 26).

Figura 24

**FLORIANÓPOLIS: M<sup>2</sup> DESMEMBRADOS E N.º DE DESMEMBRAMENTOS NO PERÍODO 1960 a 2001**



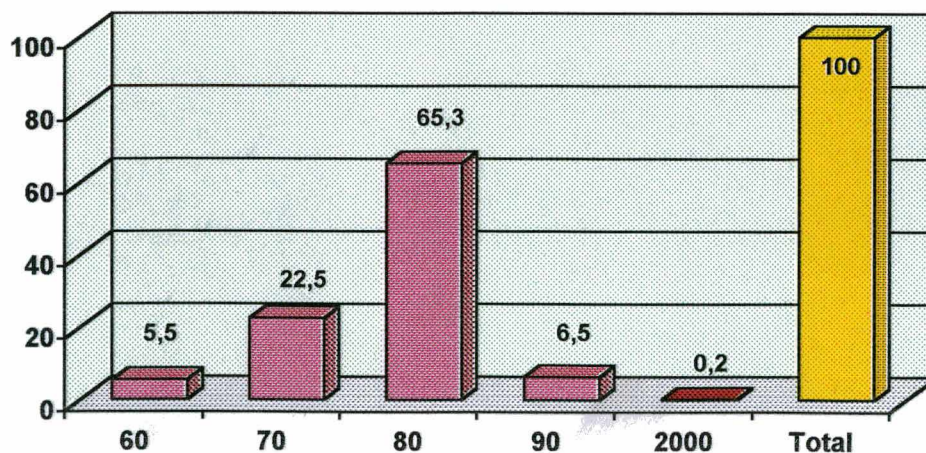
Fonte: elaboração do autor a partir de dados coletados na SUSP-Florianópolis, 2002.

Obs: os dados coletados para os desmembramentos são a partir de 1960. Não dispomos de informações anterior a este período. A descontinuidade nos anos de 1969, 1995 e 1996 decorre da não existência de valores para cada período.

Quando observamos o crescimento destes desmembramentos em metros quadrados, por ano e por década, percebe-se a concentração na década de 80 atingindo um percentual da ordem de 65,35% do total, para logo em seguida apresentar uma vertiginosa redução (figuras 25). Esta redução, a partir do início dos anos 90, fica evidente tanto no número de desmembramentos quanto na área desmembrada (figura 26)

FIGURA 25

**FLORIANÓPOLIS – % DAS ÁREAS DESMEMBRADAS POR DÉCADA.**



Fonte: elaboração do autor a partir dos dados coletados na SUSP.  
 (\*) corresponde aos anos de 2000 a 2001.

**FIGURA 26**

**Florianópolis – Número de Desmembramentos e área desmembrada por ano/década.**

Ano	Número de Desmembramentos	Metros Quadrados	Área Média (m <sup>2</sup> )	Área desmembrada por década (m <sup>2</sup> )
60	57	52.168	915,22	
61	52	22.787	438,21	
62	30	25.244	841,46	
63	56	40.223	718,26	
64	22	22.324	1.014,72	
65	7	6.775	967,85	
66	3	1.240	413,33	
67	6	6.095	1.015,83	
68	12	940.324	78.360,33	
69	-	-	-	
70	1	7.150	7.150	1.124.330
71	13	49.520	3.809,23	
72	1	33,00	33,00	
73	5	42.163	8.432,60	
74	3	16.909	5.636,33	
75	2	12.483	6.241,50	
76	3	57.845	19.281,66	
77	40	1.101.314	27.532,85	
78	64	1.365.121	21.330,01	
79	70	777.368	11.105,25	
80	81	1.161.942	14.344,96	4.591.848
81	88	2.040.385	23.186,19	
82	90	1.319.089	14.656,54	
83	89	1.787.742	20.086,98	
84	63	963.980	14.920,31	
85	86	1.858.503	21.610,50	
86	178	1.125.455	6.322,78	
87	53	1.579.118	29.794,67	
88	44	1.114.555	25.330,79	
89	39	1.504.868	38.586,35	
90	51	1.335.250	26.181,37	14.628.945
91	3	263.072	8.769,06	
92	2	161.600	808,00	
93	1	49.968	49.968	
94	-	-	-	
95	-	-	-	
96	4	591.947	147.986	
97	2	63.216	31.608	
98	1	268.560	268.560	
99	1	30.016	30.016	
2000	1	72.375	72.375	1.500.754
<b>Total</b>	<b>1.263</b>			<b>21.845.877</b>

Fonte: elaboração do autor a partir de dados coletados na SUSP, 2001.

### **3.4. os loteamentos clandestinos.**

Em artigo recente<sup>12</sup> um jornal local assim tratava da questão dos loteamentos irregulares em Florianópolis: “Os números são contraditórios, indicativo da falta de controle sobre os loteamentos irregulares. A Secretaria de Urbanismo e Serviços Públicos (SUSP) estima que existam cerca de 300 loteamentos irregulares em Florianópolis. Quantidade idêntica aos oficializados”. O quadro traçado na matéria jornalística destaca o papel que a “cidade real” representa no conjunto da “cidade oficial”. É uma outra cidade.

Oliveira (2000) abordando a problemática dos loteamentos e condomínios na Ilha de Santa Catarina, identifica a contraposição entre o “parcelamento legal e o parcelamento ilegal”, que representava, no caso dos parcelamentos ilegais, 80% da área urbanizada até o ano de 1996. Isto significa dizer que o parcelamento da terra, na forma de loteamento, teve e tem um papel destacado na estruturação do espaço urbano de Florianópolis.

### **3.5. o condomínio.**

O condomínio tem sido outra forma de parcelamento. Esta estratégia também visa a uma apropriação de um diferencial de renda, que talvez não fosse possível de outra forma, já que a terra, que seria destinada ao poder público, passa a ser motivo de comercialização, o que faz aumentar a renda diferencial, por se constituir em um espaço de exclusividade.

É importante destacar que não tratamos dos condomínios como uma forma “ilegal” de parcelamento da terra, por ser este um mecanismo considerado “legal” pela legislação vigente. Constitui-se em uma forma de parcelamento do solo urbano que embute, nesta estratégia, uma forma de apropriação de uma maior fração da renda fundiária urbana.

Como afirma CAMPOS FILHO<sup>13</sup> em seu estudo sobre São Paulo, e analisando o descontrole vertical e horizontal, ...

**“... a falta de controle da expansão horizontal das cidades pela falta de controle dos loteamentos, como também através do controle insuficiente dos usos urbanos isolados (como os condomínios horizontais,**

---

<sup>12</sup> Diário Catarinense, 25.03.2001.



**verdadeiros loteamentos, e mesmo condomínios verticais, que recentemente passaram (...) a ser implantados na periferia dos espaços urbanos, combinando expansão vertical com horizontal)..."**

Associe-se a isso a pressão exercida pelos promotores imobiliários no sentido da mudança dos índices de aproveitamento dos terrenos, principalmente nas áreas centrais, como forma de apropriar-se de uma maior fração do preço dos terrenos (renda da terra)<sup>14</sup>.

Em Florianópolis, os condomínios expandem-se substancialmente a partir dos anos 80. No período de 1982 a 1989, nas zonas balneárias norte e leste, são implantados 32 e 19 condomínios, respectivamente. Nestes dois casos os valores percentuais são bastante significativos. Na zona balnearia norte, os condomínios correspondem a 50% no período 82 a 85 e 52% de 85 a 89. Enquanto que na zona balnearia leste estes são da ordem de 32% no período de 82 a 85 e 28% entre 85 e 89 (figura 28).

A expansão desta forma de ocupação no espaço urbano de Florianópolis está diretamente relacionada à expansão das empresas estatais, tanto federal quanto estadual, a partir dos anos 50/60, conforme frisado no capítulo 2.

É importante destacar que os condomínios constituem-se em uma forma de "segregação espacial positiva"<sup>15</sup>, no dizer de Lobato Correia, que visa a uma apropriação diferencial da renda fundiária urbana. A expansão desta forma de parcelamento da terra está relacionada ao crescimento de uma camada média urbana. São enclaves de espaços de exclusividade, que apresentam circulação, segurança e outros aspectos como um fator de diferenciação espacial do conjunto da cidade.

---

<sup>13</sup> CAMPOS FILHO, pág. 57.

<sup>14</sup> No Brasil, a partir da Constituição de 1988, tem aumentado o debate sobre a instituição de mecanismos que regulem a estrutura do espaço urbano. O "solo criado" ganhou mais força a partir deste período. Importantes estudos existem sobre este instrumento, inspirado no exemplo francês.

<sup>15</sup> Expressão usada por Roberto Lobato Correia para designar os espaços de exclusividade criados pelas camadas média e alta, em contraposição aos espaços de exclusão das favelas, que denomina como uma "segregação espacial negativa".

FIGURA 27

Florianópolis – Condomínios Aprovados 1978 a 1992

Período	78 a 81	%	82 a 85	%	86 a 89	%	90 a 92	%	Subtotal	%
<b>Localidade</b>										
<b>Continente I e II</b>	-	-	1	3%	-	-	1	11%	2	2%
<b>Ilha – Centro</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Distrito Sede: Leste e Nordeste</b>	2	13%	4	12%	6	21%	1	11%	13	15%
<b>Distrito Sede – Sul</b>	2	13%	1	3%	-	-	-	-	3	3%
<b>Balneários Norte</b>	8	50%	17	50%	15	52%	6	67%	46	52%
<b>Balneários Leste</b>	2	13%	11	32%	8	28%	1	11%	22	25%
<b>Balneários Sul</b>	2	13%	-	-	-	-	-	-	2	2%
<b>TOTAL</b>	16	100%	34	100%	29	100%	9	100%	88	100%

Fonte: OLIVEIRA, Lisete Terezinha Assen de. Rio Vermelho no seu vir-a-ser cidade: estudo da dinâmica da organização espacial. Dissertação de Mestrado, FAU-USP, 1992.

OLIVEIRA (2000) destaca que os condomínios implantados na ilha de Santa Catarina apresentam duas características: uma delas refere-se a ocorrência espacial dos mesmos. Estes passam a ocorrer nas áreas onde “a ocupação por desmembramentos e sobreparcelamentos”<sup>16</sup> é mais evidente. A segunda diz respeito ao predomínio, destes condomínios, onde “se verifica a presença de áreas de preservação permanente”<sup>17</sup>.

Tratando, ainda, da expansão desta forma de parcelamento – o condomínio – a autora vai identificar que com a aprovação do Plano Diretor dos Balneários, em meados dos anos 80, as “relações se modificaram porque os padrões para loteamentos sofreram alterações”<sup>18</sup>. Neste sentido, a alteração proporcionada pela legislação pode favorecer a implantação de condomínios em detrimento dos loteamentos.

### 3.6. a valorização fundiária.

Pelo quadro abaixo percebe-se que o processo de valorização fundiária, no setor norte da Ilha de Santa Catarina, aumenta a partir dos anos 80. A pressão sobre a terra, promovida pela

<sup>16</sup> OLIVEIRA, Lisete Assen. Formas de vir-a-ser cidade: loteamentos e condomínios na ilha de Santa Catarina, Tese de Doutorado, FAU-USP, 2000. A autora define sobreparcelamento consistindo “no parcelamento de terrenos através da divisão da testada e a manutenção da profundidade” (pág., 39).

<sup>17</sup> Op. Cit. Pág. 107.

<sup>18</sup> Op. Cit. Pág. 108.

expansão da atividade turística, conduz a uma grande valorização da propriedade fundiária, principalmente em Ingleses, Jurerê e Canasvieiras, conhecidos balneários turísticos.

No início da década de 80 o balneário de Ingleses apresentava um dos mais baixos valores por metro quadrado. No início da década seguinte – anos 90 – o processo de valorização atingiu um percentual da ordem de 528,08%, seguido da Praia Brava, com 400%; Jurerê, com 346% e Canasvieiras, com 340,62%. A apropriação destes espaços, anteriormente ocupados com atividades tradicionais, passam a sofrer um intenso processo de valorização fundiária.

**FIGURA 28**

**FLORIANÓPOLIS: VALORIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA (Zonas Balneárias)  
(VALORES EM US\$)**

	1981	1993	Variação no período 81-93	Cresc. Anual (%)
<b>LOCALIDADE</b>				
Lagoa da Conceição	33,60	45,00	133,93%	2,46%
Canasvieiras	55,78	190,00	340,62%	10,75%
Cachoeira do Bom Jesus	28,21	80,00	283,59%	9,07%
Jurerê	20,18	70,00	346,88%	10,92%
Daniela	35,78	55,00	153,72%	3,65%
Ingleses	26,89	142,00	528,08%	14,87%
Praia Brava	25,00	100,00	400,00%	16,65%
Campeche	5,95	20,00	10,63%	10,63%

Fonte: Adaptado de OLIVEIRA, Lisete Terezinha Assen de. Rio Vermelho no seu vir-a-ser cidade: estudo da dinâmica da organização espacial. Dissertação de Mestrado, FAU-USP, 1992. (grifos nossos).

Quando observamos os dados para o Distrito Sede, percebe-se um aumento significativo na Av. Paulo Fontes, cuja variação no período de 1973 a 1993 foi de 4.305%. Segue-se com aumentos destacados na Frei Caneca, com 2.829%; Trindade, com 3.472%; Agrônômica, com 7.692%; Pantanal, com 2.534%; o Centro, com 6.165%. Pelos valores percentuais observa-se o processo de valorização fundiária pelo qual passou estas áreas. Mas quando analisa-se a evolução pelo preço do metro quadrado, estes dados, também, são bastante significativos. Atingindo-se o mesmo período – 1973 a 1993 – na Frei Caneca o valor do metro quadrado era, em 1973, US\$ 16,26. Em 1993 o preço do metro quadrado passou para US\$ 460,00. Na Trindade o metro quadrado valia US\$4,34, em 1973; enquanto que em 1993 o valor era de US\$ 150,00. Mesmo em dólar estes valores servem como uma referência para analisar o fenômeno em questão.

FIGURA 29

**FLORIANÓPOLIS: VALORIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA DO DISTRITO SEDE  
(VALORES EM US\$ O m<sup>2</sup>)**

LOCALIDADE ILHA	1970	1976	1982	1993	Varição no período 1970 a 1993 (%)
Av. Paulo Fontes	16,26	37,00	-	700,00	4.305
Ponte	7,60	28,18	-	460,00	6.052
Alm. Lamego	21,73	28,18	167,00	350,00	16,10
Frei Caneca	16,26	20,09	183,00	460,00	2.829
Agronômica	3,25	17,36	43,50	250,00	7.692
Penitenciária	4,34	19,63	-	150,00	3.456
Santa Mônica / UFSC	4,34	19,36	36,87	90,00	2.083
Trindade	4,34	20,09	39,40	150,00	3.472
Carvoeira	3,25	25,00	33,75	35,00	1.077
Pantanal	2,17	-	37,46	55,00	2.534
Jardim Anchieta	1,73	-	30,21	49,00	2.832
Saco dos Limões	7,60	-	21,50	30,00	394
Itacorubi	1,52	8,69	-	21,00	1.381
Centro	43,47	-	-	268,00	6.165
<b>CONTINENTE</b>					
Coqueiros	10,80	-	39,11	46,00	426
Capoeiras	4,34	-	31,59	33,00	760

Fonte: Adaptado de OLIVEIRA, Lisete Terezinha Assen de. **Rio Vermelho no seu vir-a-ser cidade: estudo da dinâmica da organização espacial**. Dissertação de Mestrado, FAU-USP, 1992.

OBS: A consideração de valores em US\$ visa a dar uma idéia do processo de valorização. A dificuldade na elaboração de uma planta genérica de valores decorre do fato da Secretaria de Finanças trabalhar com uma planta elaborada em 1988. Outro aspecto a destacar é que os valores são atribuídos para cada logradouro, podendo existir valores diferentes.

### 3.7. O espaço conflituoso da legislação.

Os conflitos de interesses que se estabelecem na sociedade em geral, e mais particularmente no que se refere ao uso do espaço urbano, tem sua produção determinada por diversos momentos, que estão intimamente imbricados. Um desses momentos ocorre quando da definição do arcabouço normativo de ordenamento do uso do solo urbano.

Consideramos a definição deste arcabouço normativo um momento muito importante, quem sabe até um dos mais fundamentais, por entendermos que, por uma tradição de desconhecimento sobre o que ocorre e se produz nos espaços legislativos nos diversos níveis, não apreendemos a "verdadeira" dimensão da produção do espaço no qual vivemos.

Neste sentido, neste capítulo desenvolveremos uma análise da legislação urbana, no que se refere especificamente aos **loteamentos** e/ou **alteração dos gabaritos** da taxa de ocupação do solo urbano para construção de edifícios, como uma forma de buscar entender um dos momentos desta produção que acima nos referimos.

É curioso observar que a primeira legislação, em nível nacional, que vai surgir como forma de regulamentar a ocupação de terras no espaço urbano, data de 1979; enquanto que a primeira legislação que tem o mesmo objetivo para o espaço urbano de Florianópolis vai ocorrer em 1974, portanto, cinco anos antes.

A partir disto podemos afirmar que apenas 52 de um total de 281 loteamentos<sup>19</sup>, tidos como "legais" (ou regularizados?) em Florianópolis, ocorreram sob a vigência de alguma legislação que desse conta da ocupação do solo urbano. Se tratarmos em termos de números relativos perceberemos que dos 100% dos loteamentos apenas 18,5% destes podem ser considerados como sendo realizados quando em vigor a lei de loteamentos (1215/74), já que os demais foram "regularizados" após sua ocorrência.

---

<sup>19</sup> Nos referimos apenas a área de estudo. Se ampliarmos estes dados para todo o município de Florianópolis estes valores serão diferentes mas não alterarão a proporcionalidade do fenômeno.

Estes dados refletem um padrão de mercantilização da terra urbana que não é particularidade de Florianópolis, mas de todo o Brasil, como podemos perceber nas diversas dissertações e teses que foram desenvolvidas para outras capitais brasileiras<sup>20</sup>.

### **3.7.1. Um momento da produção do “espaço abstrato”: a legislação.**

Como em todas as cidades brasileiras, cada uma delas com sua particularidade, individualidade histórica, vamos encontrar, também, em Florianópolis aspectos que são marcantes no produção de seu espaço urbano no que se refere à legislação urbanística.

Registros desse “jogo” de interesses entre o “espaço abstrato” e o “espaço social” foram apresentados por RIZZO<sup>21</sup>, mesmo que de forma sucinta, em sua dissertação de mestrado. Apresentaremos a seguir alguns exemplos do que afirmamos acima, registrando com um pequeno ensaio fotográfico.

- Decreto nº 45/79: estabelece como área do patrimônio histórico municipal todo o imóvel onde localiza-se o Santa Catarina Country Club, situado no bairro da Agrônômica. Este imóvel encontra-se numa das regiões mais nobres da capital, a Beira-Mar Norte. Os interesses imobiliários de incorporadores e construtores provocaram alterações na legislação.

A partir do decreto municipal 041/90 o referido imóvel foi dividido em duas áreas: a primeira, que permaneceria inalterada; a segunda, receberia o tratamento que estivesse estabelecido no Plano Diretor da cidade para aquela área. É o que podemos perceber da foto abaixo.

---

<sup>20</sup> Na bibliografia por nós consultada existem vários estudos sobre o aspecto acima referenciado, apesar de todos defrontarem-se com a dificuldade de dados no que se refere ao preço da terra urbana. Para o caso de Florianópolis desconhecemos qualquer estudo que diga respeito a estruturação do espaço urbano a partir da renda fundiária urbana. A maior parte dos estudos voltam-se para uma visão mais histórica e urbanística sem deter-se nos mecanismos dos diversos capitais. Daí nossa imensa dificuldade.

<sup>21</sup>RIZZO, Paulo. Do Urbanismo ao Planejamento Urbano: utopia e ideologia. Caso de Florianópolis - 1950/1990. Dissertação de Mestrado, Geociências, UFSC, 1993.



**Foto 5** – Construção antiga – Country Club – que dá lugar a expansão imobiliária.

- Lei nº 1515/77: Estabelecia como áreas verdes o Campo da Liga e a Ponta do Coral, ambos na Beira-Mar Norte.

Os mesmos procedimentos foram aplicados a estas duas áreas. Alterações legais possibilitaram a construção do Shopping Beira-Mar, onde antigamente ocorriam os jogos do clube de futebol Avaí. Enquanto que a Ponta do Coral “foi vendida pelo governo do estado para o empresário R. Guglielmi, para ali construir um hotel”<sup>22</sup>. Em março de 2001, o Jornal “A Notícia”<sup>23</sup>, assim se referia: “Pouco restou da Ponta do Coral como os antigos moradores do bairro da Agrônômica a conheceram, há algumas décadas. Hoje, uma placa anuncia que é proibida a entrada na área que já foi freqüentada pela comunidade, que costumava passar os finais de semana tomando banho nas águas limpas da baía norte. Como toda a avenida Beira-Mar Norte a Ponta do Coral, que também já foi conhecida como Ponta do Recife, não escapou ilesa da especulação imobiliária. Em 1980, foi vendida para a empresa Carbonífera Metropolitana, através de concorrência pública, que pretendia construir ali um hotel”.

<sup>22</sup> Durante a campanha municipal de 1996 o nome do empresário esteve ligado ao do candidato do PFL, Vinicius Lummertz à prefeitura de Florianópolis.

<sup>23</sup> Jornal A Notícia, 11/03/2001.

Hoje, ainda constitui-se em uma área de conflito entre os interesses públicos e privados. Proposta de um vereador da oposição procura manter o que foi estabelecido pelo IPUF e Fundação Municipal de Meio Ambiente, ou seja, assegurar um espaço público de lazer para a área.

- Lei 2090/84: permite a construção de edificações com 18 pavimentos na Beira-Mar Norte.

A alteração no gabarito das construções permite que em um mesmo espaço ocupado, em uma mesma taxa de ocupação do terreno, haja um acréscimo da renda diferencial via legislação. Um dos princípios que norteou boa parte da discussão no Plano Diretor foi o “solo criado”, não levada a efeito plenamente, quando da elaboração do atual Plano Diretor de Florianópolis<sup>24</sup>.

- Lei 3213/89: altera de verde para área turística exclusiva a Ponta do Coral.

Com os exemplos acima referenciados, que apenas abarcam uma fração da cidade, chama a atenção que várias normas urbanísticas tenham se direcionado para a área da cidade que é conhecida pelo seu alto valor imobiliário: a Beira-Mar Norte.

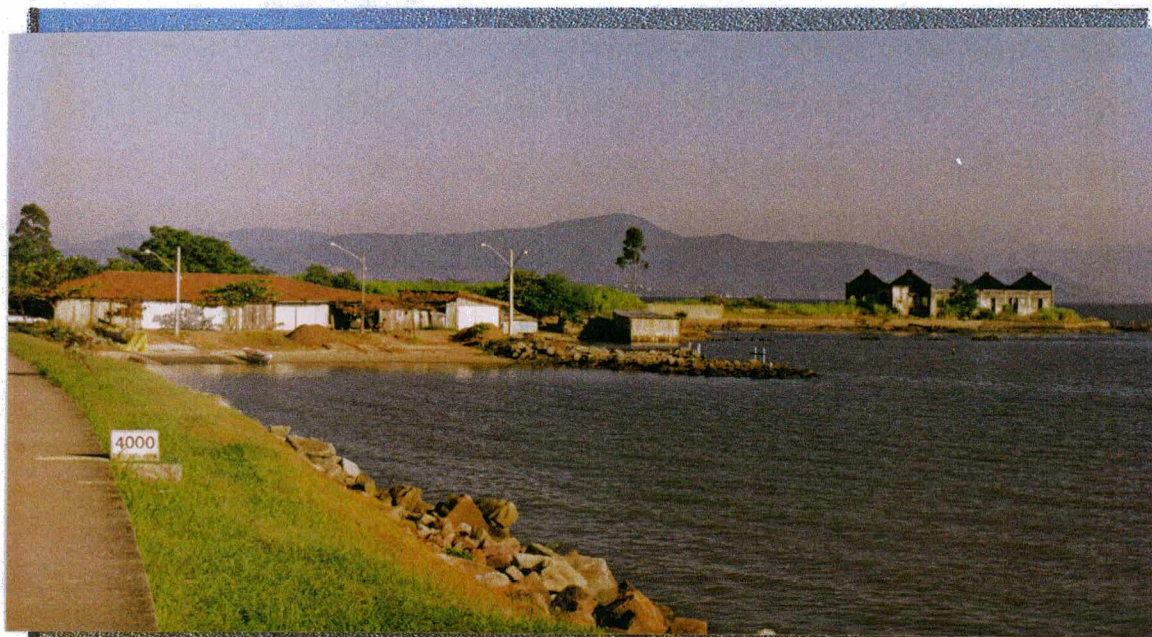


Foto 6 – Ponta do Coral. Na foto ainda está presente a construção que atualmente não mais existe.

<sup>24</sup> Sobre a problemática do solo criado ver artigo de PIMENTA, Luiz Fugazzola, PIMENTA, Margaregh C. A. Florianópolis precisa de um Plano Diretor. IN: TEIXEIRA, José Paulo (org.). O Futuro da Cidade, Florianópolis, Instituto Cidade Futura, 1999.



Nesta área da cidade a “terra produzida”<sup>25</sup> pelo aterro gerou um processo de valorização nas adjacências. Mesmo sendo um espaço público o valor-trabalho ali realizado proporcionou a realização de renda fundiária em outros espaços.

Exemplo disto pode ser observado com o aterro da baía sul e a intensa valorização por que passa o sul da ilha de Santa Catarina. Em 1994, um lote de 360m<sup>2</sup> no Campeche valia R\$ 5.000,00. Em 1997, este mesmo lote teve o seu preço estipulado em R\$ 20.000,00.

### **3.7.2. a legislação urbana: loteamentos e desmembramentos.**

A primeira legislação urbana que vai regular o parcelamento de terras em Florianópolis surge no ano de 74. É a lei n.º 1.215 de 28 de maio de 1974. Esta lei vai regular tanto os loteamentos quanto os desmembramentos, além de estabelecer os arruamentos dos terrenos.

Curioso perceber é que na própria lei, em seu artigo 1º, afirma que os loteamentos e desmembramentos que "são regidos pela presente lei, obedecida a Legislação Federal sobre a matéria", que só vai surgir em 1979, portanto, cinco anos depois.

Como definição de loteamentos esta lei vai considerar como sendo **"a subdivisão de área em lotes, destinados à edificação de qualquer natureza e que não se enquadrem no parágrafo 2º deste artigo"**.

A mesma legislação vai considerar como sendo desmembramentos **"a subdivisão de área urbana em lotes para edificação, aproveitando-se o sistema viário oficial e não se abrindo novas vias ou logradouros públicos, nem se prolongando ou modificando os existentes"**.

Não se tem registro de que o poder público municipal tenha tornado efetivo o art. 5º da referida lei quando diz que a "Prefeitura cobrará do loteador tudo quanto tiver de despende com

---

<sup>25</sup> Estamos nos referindo ao aterro executado pelo estado. Utilizamos-nos da expressão “terra produzida” com o objetivo de caracterizar aquela área como sendo resultado do trabalho humano, portanto, com um valor- trabalho realizado.

equipamentos urbanos ou expropriações para regularizar o loteamento promovido à sua revelia ou executado em desacordo com as normas de aprovação", além de requerer uma área correspondente a 35% da gleba a ser loteada, que será destinada ao lazer, recreação, sistema de circulação etc, quando se tratasse da zona urbana, e de 45% quando o loteamento se encontrasse na zona de urbanização prioritária (balneários)<sup>26</sup>.

Esta norma define ainda uma identificação dos loteamentos quanto ao seu tamanho, classificando-os em:

1. Vila: os loteamentos cuja área seja inferior a 50.000 m<sup>2</sup>;
2. Jardim: os loteamentos com área entre 50.000 e 500.000 m<sup>2</sup>;
3. Parque: os loteamentos superiores a 500.000 m<sup>2</sup>.<sup>27</sup>

O decreto 135 de 23 de setembro de 1977, que regulamenta a lei 1.215 (loteamentos e desmembramentos), vai considerar que o parcelamento da terra urbana só poderá ocorrer através das duas maneiras acima descritas: loteamentos e desmembramentos.

O caput deste decreto é repleto de "considerandos": o desrespeito à lei vigente, enérgicas medidas no controle do parcelamento, a adaptação das leis 1.515 e 1.516 ao que dispõe a lei 1.215, além de atrelar o parcelamento do solo à aprovação pelo Instituto de Planejamento Urbano de Florianópolis, IPUF, então recém criado.

Apesar de todos os "considerandos", um dos maiores problemas da prefeitura municipal é o controle no parcelamento da terra urbana, seja por loteamentos regulares e irregulares ou por desmembramentos.

Como já afirmamos, quando da publicação de uma lei que regulasse os loteamentos em Florianópolis, este procedimento desloca-se para os desmembramentos. O processo de fracionamento da terra urbana vai também deslocar-se para outras áreas da ilha de Santa Catarina, quando de um certo esgotamento das terras na região central e continental da capital.

---

<sup>26</sup> Regulamento geral do uso e parcelamento do solo - loteamentos e desmembramentos, como parte do Decreto nº 135 de 23 de setembro de 1977.

<sup>27</sup> Lei n.º 1.215 de 28 de maio de 1974.

No tocante ao acima exposto, até fins dos anos 60 a concentração de loteamentos vai ocorrer no Triângulo Central e na parte continental da Capital. Após esta década ocorre um deslocamento para as zonas balneárias. O crescimento nos balneários vem coincidir com o crescimento da atividade turística na Ilha de Santa Catarina<sup>28</sup>.

A ausência de informações nos órgãos públicos dificulta uma análise sobre a quantidade de metros quadrados envolvidos no período<sup>29</sup> acima descrito.

### **3.7.3. A instância legislativa e a (re)produção do espaço urbano.**

Quando se fala em alteração das normas que regulam a produção do espaço urbano, logo um acirrado debate se estabelece, como o que percebemos com o atual Plano Diretor de Florianópolis, que há muito é discutido com a população tendo sido, por substitutivo, alterado sua essência<sup>30</sup>.

Aqui buscou-se desenvolver comentários sobre a Lei 1215/74, que versa especificamente sobre loteamentos e desmembramentos. Com este resgate, que se fundamentou nos arquivos da Câmara Municipal de Florianópolis, procuramos entender, um pouco, deste momento da produção do espaço urbano da capital catarinense.

Entender este momento é importante até para afastar as opiniões mais comuns de que o estado apenas não aplica as normas geradas e/ou aprovadas pelo legislativo. Neste sentido temos a percepção que ao criar as ordens normativas, o estado, cria também os conflitos. É o que nos mostra MARICATO (1996.) quando afirma que...

---

<sup>28</sup> Este processo foi descrito por OURIQUES, Helton Ricardo. O Turismo em Florianópolis: uma crítica à indústria pós-moderna, Dissertação de Mestrado, Mestrado em Geografia, UFSC, 1996.

<sup>29</sup> O não sistematização de dados nos diversos órgãos municipais por demais dificultou nossa pesquisa de campo. Quando entrevistamos um funcionário da SUSP este nos informou que a Prefeitura da Capital sequer possui um controle anual de registros com os loteamentos que se desenvolvem ilegalmente na área urbana.

<sup>30</sup> O debate, em alguns momentos, ganhou proporções que beiravam a histeria. O mais importante é que dentro do espaço legislativo ocorreram as alterações que relegavam a um segundo plano o papel da participação popular na gestão da cidade. Não é de se estranhar que assim tenha sido, haja vista que tais medidas passaram a ser implantadas na Administração Popular (frente de partidos de esquerda e centro-esquerda), com o Planejamento Participativo etc.

**“Uma legislação rigorosa e detalhista sobre o uso do solo urbano convive com um processo anárquico e desastroso de ocupação do solo, causador de dramas e tragédias a cada chuva que apresente intensidade pouco maior”<sup>31</sup>.**

Mesmo que pouco se possa depreender da leitura das Atas das Reuniões da Câmara Municipal de Florianópolis, quando da discussão e aprovação da lei 1215/74 (loteamentos), nestas encontramos presentes um certo primor pelo detalhismo, que eram apresentados por diversos vereadores. Este procedimento não cria condições para a negociação entre os interessados, daí o conflito. É a isto que se refere Ermínia Maricato na citação acima.

É o que no dizer de Roberto Schwarz seria uma **“combinação amalucada de normas prestigiosas da modernidade com relações sociais de base que discrepam muito delas”**. E aí o resultado não pode ser outro senão o conflito entre um dos momentos do “espaço abstrato” e do “espaço social”, para usar as expressões de Henri Lefebvre.

Neste sentido entendemos o estado não apenas como uma instância de mediação de conflitos, mas, principalmente, como um “espaço” (campo) de forças entre os diversos atores sociais, que precisa ser compreendido nas suas diversas instâncias: executiva, legislativa, judiciária, policial-militar e ideológica.

Esta instância da produção do espaço torna-se por demais importante. Nela estabelecem-se os patamares de apropriação do diferencial de renda fundiária urbana.

"A cidade que não se programar convenientemente o seu espaço público e o uso de seu solo, reservando áreas para o lazer, estará condenando sua população a uma sub-vida, submersa numa atmosfera irrespirável".

"Proporcionalmente construiu-se mais na última década em Florianópolis que em São Paulo"<sup>32</sup>.

---

<sup>31</sup> MARICATO, Ermínia. *Metrópole na periferia do capitalismo*, HUCITEC, São Paulo, 1996.

<sup>32</sup> *Jornal O ESTADO*, 10.12.78.

"... antes dessas leis, a fração ideal de terreno pesava apenas 10 a 15% no custo total de um apartamento, mas a partir de 1972, quando elas começaram a surgir, pulou para 30% ou mais..." e continua "... esses são os motivos porque os custos dos imóveis subiu 535% nos últimos anos..."<sup>33</sup>

"o DER fará a desapropriação no valor dos imóveis em cima do valor bruto do imposto predial à época da escrituração do terreno, o que daria um preço defasado..."<sup>34</sup>

"Florianópolis será uma metrópole até o ano 2000 e se não houver um planejamento sobre a ocupação dos espaços, esta cidade se transformará num caos"<sup>35</sup>.

As citações acima referenciadas poderiam ser completadas por outras mais, que nos dão conta da discussão a que esteve submetida a reprodução do espaço urbano de Florianópolis.

Dentre tantas outras, algumas de décadas passadas, nos mostram o apologismo através dos quais era traçado o crescimento urbano da capital. Como um verdadeiro libelo ideológico aludia-se a necessidade das grandes obras e do crescimento, mostrados como sinônimos de desenvolvimento. Era a necessidade para a entrada na "modernidade", afinal, Florianópolis não poderia, como capital do estado, ser uma cidade provinciana. Estes fatos estão registrados nos diversos jornais da época, pelos seus cronistas.

Outras, mais recentes, nos mostram o impacto destas obras que alteraram significativamente a estrutura urbana da cidade e que aguçaram o interesse dos especuladores imobiliários na apropriação da renda diferencial fundiária urbana, além de alterarem o gradiente desta renda, a partir das grandes obras que impactaram a estrutura urbana da capital catarinense.

---

<sup>33</sup> Jornal O ESTADO, 14.01.79.

<sup>34</sup> Op. cit, 30.01.79.

<sup>35</sup> Op. cit, 18.11.84.

Das citações acima podemos depreender, como nos mostra Lefebvre, que a evidência destes fatos está na disputa entre o espaço abstrato e o espaço social. Ou como referencia MARICATO<sup>36</sup>: é o confronto da “cidade hegemônica”, que é capitalista, mediada pela renda fundiária urbana e a “cidade real”, não capitalista, mediada pelo “direito à terra urbana”. A manchete de um jornal dá a idéia deste conflito: **“DONA MARIA DEFENDE SEU BARRACO DE FACÃO NA MÃO”**<sup>37</sup>. Aos espaços das relações capitalistas se impõem as negociações das regras normativas dos planejamentos e planos diretores, que mesclam interesses vários. Aos espaços não-capitalistas as garras da lei.

Assim sendo, uma instância fundamental na formação de um mercado de terras é a legislativa. Neste aspecto, que analisamos acima sobre as leis urbanísticas e as discussões a partir de informes jornalísticos, podemos afirmar que a produção do espaço ocorre em diversas instâncias, dentre elas o legislativo, e que sua materialidade, no espaço territorial, é o resultado deste momento de sua produção.

A presença desta “disputa” entre o “espaço social” e o “espaço abstrato” na paisagem urbana é visível na sua materialidade, mas não no seu todo, que só poderá ser perceptível na apreensão da dinâmica do processo social. É o que nos revela, em parte, as matérias jornalísticas, que mostram um deslocamento para o interior da ilha de Santa Catarina.

“O plano divide a área para loteamentos por classes sociais - A (7%), B (45%), C (27%), D (21%). Os lotes mais valorizados, junto ao mar, são destinados ao segmento de alto poder aquisitivo, enquanto Tapera e Alto Ribeirão devem receber os bairros populares...”<sup>38</sup>

E continua, com um elenco de declarações de vários especialistas sobre o processo de ocupação que está sendo planejado para Florianópolis, cujo espaço, no centro, encontra-se totalmente esgotado e com grande adensamento.

Esta reportagem confirma as afirmações por nós levantadas anteriormente, que é no espaço do planejamento, seja estatal ou privado, e no legislativo, que ocorrem importantes momentos da

---

<sup>36</sup>MARICATO, Ermínia. *Metrópole na periferia do capitalismo*, HUCITEC, São Paulo, 1996

<sup>37</sup>Jornal O ESTADO, 1975.

<sup>38</sup>Jornal FOLHA DA LAGOA, junho de 1997.

produção do espaço. Com isso queremos afirmar que o econômico pode representar um papel importante, mas não exclusivo, determinante da produção do espaço.

Atualmente Florianópolis conta com um plano diretor, aprovado em 1998, após intenso debate, que envolveu entidades comunitárias, Instituto de Planejamento de Florianópolis, Câmara Municipal, partidos políticos, ONG's, Universidades, arquitetos, o que criou uma grande efervescência cultural na discussão da nova normativa que regularia o crescimento urbano da cidade. Neste sentido, o espaço da cidade passou a fazer parte da discussão cotidiana da população. Dentre os diversos aspectos deste debate, aquele que mais chamou a atenção foi o do substitutivo que alteraria o gabarito de 12 para 18 andares no centro da cidade.

A discussão deste plano gerou uma série de pareceres que abordaram a formação de ilhas de calor e frio, o instrumento do solo criado, da preservação de ecossistemas frágeis – como os mangues –, áreas de lazer, abastecimento de água, etc, além de aspectos técnicos relativos ao plano.

#### **3.7.4. Plano Diretor: espaço de conflito e de interesses.**

No início deste trabalho, quando desenvolvemos os aspectos ligados à Teoria do Espaço, procuramos mostrar como a intervenção do estado viabiliza, pela legislação urbanística, a suplantação do espaço social pelo espaço abstrato. Neste sentido entendemos o espaço legislativo como “um momento” da produção do espaço, onde interesses divergentes estão presentes e até mesmo onde os interesses privados se sobrepõem aos públicos. Este aspecto nos parece importante por considerarmos que a produção do espaço não ocorre apenas no âmbito econômico, mas, com a mesma importância, em outras instâncias, como o político e o simbólico.

Estes conflitos de interesses estão expressos nos diversos empreendimentos que atualmente identificamos em Florianópolis. Dentre estes são ilustrativos o Projeto do Porto da Barra (Portobello), na Barra da Lagoa, o que tem conduzido a uma negociação de interesses entre a empresa, o poder público, a comunidade e entidades não governamentais (ONG's), dentre tantos outros.

Outro exemplo, localiza-se na Beira-Mar Norte. É o projeto de construção de um hotel, na Ponta do Coral, área que aparece no atual Plano Diretor como área turística, o que não estava previsto no plano diretor de 1976 e que vai ser alterado no plano diretor atual. A área em questão vai passar a ser considerada ATR – Área Turística e Residencial.

# Ponta do Coral

## um equívoco na história

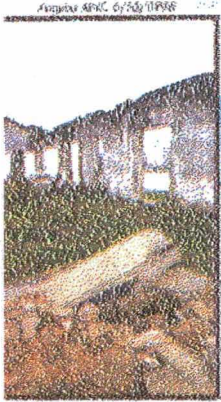


Foto 7 – Fonte: Jornal “A Notícia”, 11.03.2001

Por fim, poderíamos dizer que a alteração dos índices de ocupação dos terrenos e dos gabaritos, como propostos para o plano diretor ora vigente, tem como base uma questão, também, de fundo econômico: o aumento de uma renda diferencial urbana.



## Capítulo 4 – A TERRA URBANA NO ESPAÇO REAL: Ingleses e Rio Vermelho.

A discussão que desenvolvemos a seguir se fundamenta em informações primárias e secundárias, onde buscamos estabelecer um melhor conhecimento sobre o parcelamento da terra urbana em Florianópolis.

Procuramos, contudo, abordar as formas diferenciadas na comercialização da terra, que para efeito de análise classificamos de duas formas: a capitalista e a não capitalista. Entendemos a primeira forma a partir de uma realização da renda fundiária urbana em moldes capitalistas, ou seja, como uma realização de uma mais-valia, onde proprietários privados individuais ou empresas, usam a terra como uma mercadoria específica. As formas não capitalistas, por outro lado, procuramos estabelecer como sendo aquelas onde pequenos proprietários realizam a renda fundiária dentro de uma lógica que não é especificamente capitalista (busca de lucro, realização da mais-valia).

A existência destes dois “momentos”, de um mesmo processo, aproxima-se daquilo que Maricato (2000) vai chamar de “idéias fora do lugar e o lugar fora das idéias”, apropriando-se do argumento lançado por Roberto Schuwarz.

Para a autora, as idéias estão fora do lugar pelo fato das normas urbanísticas das cidades brasileiras estarem voltadas para “uma parte da cidade, apenas”. Mas ao mesmo tempo também as idéias estão no lugar. Ou como afirma...

**“Podemos dizer que se trata de idéias fora do lugar porque, pretensamente, a ordem se refere a todos os indivíduos, de acordo com os princípios do modernismo ou da racionalidade burguesa. Mas também podemos dizer que as idéias estão no lugar por isso mesmo: porque elas se aplicam a uma parcela da sociedade reafirmando e reproduzindo desigualdades e privilégios”<sup>1</sup>.**

---

<sup>1</sup> MARICATO, Ermínia. As idéias fora do lugar e o lugar fora das idéias. IN: ARANTES, Otília et al. A Cidade do Pensamento Único: desmanchando consensos, Petrópolis, Rio de Janeiro, Editora Vozes, 2000.

E continua, estabelecendo uma diferenciação entre a ordem urbanística e a cidade real, bem como de sua ausência e a cidade ilegal.

**“Para a cidade ilegal não há planos, nem ordem. Aliás ela não é conhecida em suas dimensões e características. Trata-se de um lugar fora das idéias”<sup>2</sup>**

Seguindo nesta linha de raciocínio, a autora em questão, traça um perfil no processo de reprodução do espaço urbano, onde as normas urbanas encobriram a ‘cidade real’ e criaram um mercado imobiliário especulativo e restrito. Para a autora a “abundância do aparato regulatório” convive com uma forte flexibilidade da ‘cidade ilegal’. E conclui afirmando que “o chamado Plano Diretor está desvinculado da gestão urbana”.

Aproveitando-nos destas idéias, identificamos aqueles dois momentos como traçados teoricamente acima. Estas conceituações adaptam-se perfeitamente ao que estamos desenvolvendo. Caem como a “mão e a luva” a realidade das áreas. Enquanto a forma capitalista de reprodução do espaço urbano, predomina em Ingleses do Rio Vermelho, as formas não capitalistas passam a ser mais freqüentes em São João do Rio Vermelho<sup>3</sup>.

Nas formas, que estamos chamando de capitalistas, as normas urbanísticas estabelecem os parâmetros da ‘cidade oficial’; enquanto que na ‘cidade real’, os planos urbanos inexistem, bem como os números desta forma de reprodução do espaço urbano<sup>4</sup>.

É seguindo esta linha de interpretação que buscaremos entender, a seguir, a proliferação destas formas nas duas localidades escolhidas para este estudo.

---

<sup>2</sup> MARICATO, Ermínia. As idéias fora do lugar e o lugar fora das idéias. IN: ARANTES, Otilia et alli. A Cidade do Pensamento Único: desmanchando consensos, Petrópolis, Rio de Janeiro, Editora Vozes, 2000.

<sup>3</sup> Interessante observar que o Instituto de Planejamento Urbano de Florianópolis – IPUF – executa, exatamente, em São João do Rio Vermelho o projeto pioneiro na cidade de informação digital do espaço urbano. Isto coincide com a tramitação do projeto de regularização de todas as construções ilegais existentes bem como da aprovação no Congresso Nacional do “Estatuto da Cidade”.

<sup>4</sup> Exemplo disso é a imprecisão e/ou inexistência de dados nos órgãos de planejamento municipal da cidade de Florianópolis. Sobre isto tratamos no capítulo anterior. Estes aspectos são demasiadamente tratados por MARICATO, Ermínia. Metrópole na periferia do capitalismo, HUCITEC, São Paulo, 1996.

#### **4.1. A inserção das localidades na produção capitalista e não-capitalista do espaço.**

A inserção da área de Ingleses do Rio Vermelho na produção capitalista do espaço vai intensificar-se, mais ainda, quando da abertura da SC-401. Na visão dos que perceberam a importância deste fato, as terras ali localizadas constituíam-se em “uma praia que não tinha ninguém”, era ‘apenas’ uma “comunidade ligada à pesca”, cuja articulação com Florianópolis era pequena, estando mais fortemente associada além dos limites do estado, principalmente com os portos de Santos, Paranaguá e Rio Grande.

Mesmo considerando que naquela área “não existia ninguém”, um empreendedor imobiliário e participante da construção da citada rodovia, vai adquirir terras após verificar que “em Ingleses haviam áreas mais ou menos extensas e que as pessoas – os pescadores – estavam dispostos a vender essas áreas”. É o início da transformação destes espaços de “terra de trabalho” em “terra de exploração”. A não sucessão, pelos filhos dos antigos ocupantes destas áreas nas atividades da pesca, agricultura de subsistência e nos engenhos, vai induzir a um novo uso do espaço. A superação destas formas ‘não capitalistas’ pelas formas capitalistas no uso do espaço, promove, também, um deslocamento da população para áreas mais interiores do distrito de Ingleses.

É na perspectiva da realização de uma renda futura – renda de expectativa, segundo Ignácio Rangel – que profissionais liberais, ex-professores universitários, empresários e outros, vão investir, nos anos 70 na aquisição de terras. Um deles assim identifica esta mudança.

**“Eles [os pescadores] tinham uma tendência de procurar morar lá no Sítio, na comunidade, próximo de amigos e parentes e sair do isolamento em que se encontravam aqui na frente da praia, na área norte de Ingleses”<sup>5</sup>.**

Neste sentido, e participando da produção do espaço em uma de suas instâncias – a do planejamento – este empreendedor vai perceber que esta área, uma vez interligada pela rodovia ao centro de Florianópolis, passaria a ter uma procura muito grande num futuro próximo, o que o levaria a realizar uma parcela significativa da mais-valia social em forma de renda fundiária.

---

<sup>5</sup> Sr. Antônio Carlos Werner em entrevista a Moretto Neto, 1993.

A identificação destas áreas com as formas ‘não-capitalistas’, como era o caso da pesca ali desenvolvida, em contraponto com as terras mais ao interior, destinadas, principalmente, a agricultura, coloca-as como “um espaço fora das idéias” da reprodução capitalista.

Um outro empreendedor do mercado imobiliário vai identificar as terras como um espaço “que era virgem”, no início dos anos 70, e passa a adquirir terras como forma de investimento. O interesse pelas terras nascem de um ‘passeio’ que este realiza na área. Percebendo a baixa ocupação vai interessar-se na aquisição de terras. As áreas adquiridas – na ordem de 100.000 m<sup>2</sup> – localizam-se de frente para o mar. Assim este profissional liberal expressa seu interesse.

**“...nós tínhamos disponibilidades financeiras, a área era muito boa e com perspectiva de valorização imediata, havia previsão de ser implementado o acesso pavimentado. O asfalto vem valorizar sobremaneira o espaço, a coisa fica melhor”.<sup>6</sup>**

Depreende-se daí que o investimento realizado na área revertia-se no investimento de recursos financeiros que converte-se em capital a ser reproduzido de forma ampliada. Ainda fica evidenciado o acesso a informações privilegiadas que influenciarão no processo de valorização fundiária<sup>7</sup>. Neste processo as formas de conhecimento são as mais diversificadas, vão desde a participação em instâncias do poder público, bem como na transmissão de informações a parentes e amigos, envolvendo desde profissionais liberais – médicos, engenheiros, advogados, etc., até empresários da construção civil.<sup>8</sup>

As áreas adquiridas “quase de graça”, como no dizer de um dos proprietários fundiários da área, assumem hoje um elevado preço de mercado, o que possibilitou e possibilita a realização de uma elevada renda fundiária.

Quando trabalhamos com as informações sobre a ocupação inicial da praia de Ingleses, estas são por demais conflitantes e contraditórias. É cada um construindo a história que melhor se adequa

<sup>6</sup> Sr. Álvaro de Oliveira Neto Souza, médico e proprietário fundiário em Ingleses. IN: MORETTO NETO, Luis A. Atividade Turística e o Desenvolvimento Sustentado. Estudo de Caso: O Balneário dos Ingleses e o Projeto Costa Norte – Ilha de Santa Catarina, no período de 1960 a 1990, Departamento de Geociências, UFSC, Florianópolis, Dissertação de Mestrado, 1993.

<sup>7</sup> Sobre este aspecto é interessante o artigo de RIZZO, Paulo e PERES, Lino. O que se passa na corte não chega ao interior da ilha, Jornal da APUFSC, 2000.

<sup>8</sup> Dentre estes são citados os médicos Luiz Fernando Di Vicenzi e Cláudio Di Vicenzi, Álvaro de Oliveira Souza e Raul Chatgnier Filho; os engenheiros/empresários da construção civil Jaime Antunes; administradores como o Dr. Zanatta, dentre outros. As relações com o poder público fica explicitado quando observa-se a formação do Projeto Costa Norte.

aos seus interesses. Ora as áreas adquiridas eram pequenas e os antigos ocupantes não tinham muito o que depender delas, como no caso dos pescadores, cujas áreas, muitas vezes, estavam voltadas apenas para a proteção da embarcação e uma pequena moradia. Em outros momentos, as áreas eram grandes, mas os que ali estavam não encontraram sucessores para suas atividades conduzindo-os à venda das terras, e assim por diante.

Torna-se difícil entender como aqueles que quase não tinham terras, puderam adquirir outras em áreas mais para o interior, principalmente no Sítio Capivari, em proporções maiores, quando de sua ‘expulsão’ da beira da praia. É nestes termos que um proprietário vai expressar-se.

**“O pescador da beira da praia não era proprietário de áreas muito extensa. Normalmente ele tinha área que dava cobertura à sua casa e rancho para a pesca. Com a chegada dos turistas os pescadores compraram grandes áreas mais retiradas, onde se colocaram com as suas famílias”.**<sup>9</sup>

Transforma-se, assim, não apenas o uso do território, mas também modificam-se as atividades econômicas e de trabalho. Os que antes se dedicavam a atividade da pesca, e de subsistência, agora constituem um ‘banco de mão de obra’ para o setor de bares, restaurantes e hotéis, quando da alta temporada de verão. É como se expressou aquele empresário: “houve expulsão da praia, mas não do distrito”.

#### **4.1.1. Exemplos: loteamentos em Ingleses e Rio Vermelho.**

As formas de apropriação descritas acima vão reaparecer na forma de parcelamento da terra urbana, tanto em Ingleses do Rio Vermelho quanto em São João do Rio Vermelho. Muitos dos citados neste texto se constituem em importantes parceladores da terra urbana, como é o caso dos Srs. Cláudio de Vicenzi e Antônio Carlos Werner, para o caso de Ingleses.

Neste aspecto buscamos analisar dois casos, um em cada área, onde nos fosse possível estabelecer alguns parâmetros de análise, a partir das realidades destes loteamentos.

---

<sup>9</sup> Sr. Aroldo Gentil, proprietário de terras e empresário de hotel em Ingleses. IN: MORETTO NETO, Luís A. Atividade Turística e o Desenvolvimento Sustentado. Estudo de Caso: O Balneário dos Ingleses e o Projeto Costa Norte – Ilha de Santa Catarina, no período de 1960 a 1990, Departamento de Geociências, UFSC, Florianópolis, Dissertação de Mestrado, 1993.

#### 4.1.2. O Loteamento Estrela do Mar – Village II (Ingleses do Rio Vermelho).

Este loteamento foi aprovado na SUSP – Secretaria de Urbanismo e Serviços Públicos – em 2001, sob o processo n.º 49.493, sendo o proprietário a JAT Engenharia e Construção, que também investe, neste balneário, no setor hoteleiro. Esta é proprietária do Hotel Estrela do Mar. Com uma área total de 123.740,00 metros quadrados de área, estando assim distribuídas: 48.164,640 metros destinados aos lotes; 25.308,510 metros para o arruamento; 10.311,380 metros destinados a áreas verdes; 8.362,810 metros correspondente a áreas institucionais e comunitárias; 16.373,30 metros quadrados para as áreas de preservação permanente. As áreas remanescentes não loteadas correspondem a 31.542,660 metros quadrados<sup>10</sup>.

O total de lotes, neste loteamento, é de 100 distribuídos em 07 quadras. Os lotes menores apresentam uma área de 456,13 metros quadrados; enquanto que os lotes maiores possuem uma área de 893,54 metros quadrados<sup>11</sup>.

Ainda segundo o referido projeto, de número supra citado, este loteamento apresenta um histórico que data seu início de apropriação no ano de 1976. Neste ano, com uma área de 51.480,00 metros quadrados, é adquirido pela Imobiliária Inglesa LTDA, pelo valor correspondente a CR\$ 40.000,00 (quarenta mil cruzeiros).

No ano de 1979 a área acima é adquirida, pela JAT Engenharia e Construção LTDA, pelo valor de 2.000.000,00 (dois milhões). Destacamos que no processo, segundo os dados constantes no registro do cartório de imóveis, não se encontra especificada a moeda utilizada.

No ano seguinte – 1980 – o referido terreno passa a ter suas dimensões alteradas. A área passa a medir 123.740,00 metros quadrados. O acréscimo é de 72.260,00 metros quadrados. Esta retificação data de 25.01.1980, por mandato expedido pelo juiz Valdomiro Antônio, da 2ª Vara Cível.

Em 1996, o imóvel é dado utilizado como garantia de empréstimo realizado junto ao BRDE (Bando Regional de Desenvolvimento), no valor de R\$ 1.013.750,00 (hum milhão, treze mil, setecentos e cinquenta reais), conforme cédula sob o n.º 2.766, datada de 09.05.1996.<sup>12</sup>

<sup>10</sup> Dados coletados no processo n.º 49.493, na SUSP.

<sup>11</sup> Dados coletados no processo n.º 49.493, na SUSP.

<sup>12</sup> Cédula de crédito industrial n.º SC-8090.

Na data de 17 de agosto de 2000, a empresa proprietária do imóvel é executada pelo BRDE, tendo como objeto da penhora o imóvel de área correspondente a 123.740,00 metros quadrados dado como garantia de empréstimo. O valor da avaliação do imóvel, feita na época e constante do processo, é da ordem de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais)

Em 10 de janeiro de 2001, procede-se a averbação “nos termos do Termo de Liberação da Garantia” expedido pelo BRDE no dia 02 de janeiro de 2001. No registro consta a liberação e cancelamento da hipoteca. Neste mesmo ano é realizado o loteamento, localizado na parte norte de Ingleses.

#### **4.1.3. Loteamento Della Giustina (Ingleses do Rio Vermelho).**

O loteamento em questão foi aprovado em 1997, sendo registrado em nome do Sr. Valmor Della Giustina. Com uma área total de 200.000,00 metros quadrados este loteamento está dividido em duas partes: loteamento 1 e 2. Esta divisão é em função das áreas estarem separadas. Entre elas encontra-se um outro loteamento, pertencente ao Sr. Valdir Francisco.

No loteamento 1 a área total é de 95.040,00 metros quadrados, sendo que a área de lotes ocupa 35.219,640 m<sup>2</sup>; a parcela destinada ao arruamento corresponde a 15.209,200 m<sup>2</sup>; a área verde a 38.125,00 m<sup>2</sup> e a área comunitária institucional equivale a 6.485,415 m<sup>2</sup>.

No tocante a área média dos lotes, estes apresentam duas dimensões. Os lotes destinados às construções unifamiliar, medem 450 m<sup>2</sup>. E os lotes destinados às construções multifamiliar, medem 1.000,00 m<sup>2</sup>. No loteamento 1 do total de 61 lotes, 51 estão destinados a residências unifamiliares; enquanto que 10 lotes voltam-se para construções multifamiliares.

O loteamento 2 apresenta uma área total de 108.600,00 metros quadrados, estando assim distribuídos: 85.899,760 m<sup>2</sup> para os lotes; 17.696,276 m<sup>2</sup> para o arruamento; 5.539,977 m<sup>2</sup> para a área comunitária institucional e 4.383,296 destinados a área verde e de lazer. Este loteamento conta com 79 lotes, sendo que 20 lotes são destinados às construções multifamiliar e 59 lotes às unifamiliares. As dimensões dos lotes são as mesmas do loteamento 1, ou seja, 1000 m<sup>2</sup> para os primeiros e 450 m<sup>2</sup> para os segundos.

Em ambos os loteamentos, o preço médio dos lotes, tanto para os lotes unifamiliares quanto para os multifamiliares, está estipulado em R\$ 150,00 (cento e cinquenta reais) o metro quadrado,. Tomando-se como base estes valores conclui-se que os lotes unifamiliares têm um preço de R\$ 67.500,00 (sessenta e sete mil e quinhentos reais) e os lotes multifamiliares R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais).

Considerando-se o valor do metro quadrado do lançamento (R\$ 150,00) para o conjunto dos lotes, estes possibilitarão um rendimento da ordem de R\$ 11.295.000,00 (onze milhões, duzentos e noventa e cinco mil reais)<sup>13</sup>.

---

<sup>13</sup> Estes dados apenas servem para dar uma dimensão geral do loteamento pois sabe-se que após os preços aumentam significativamente após a venda das primeiras unidades e quando do surgimento das primeiras construções.



Estas terras, como tantas outras no Balneário de Ingleses, foram adquiridas nos anos 70 e possuem uma história que assim foi contada pelo entrevistado<sup>14</sup> o Sr. Marcos Della Giustina, filho do Sr. Valmor Della Giustina e um dos responsáveis pelo projeto.

Pergunta – Quando estas terras foram adquiridas? Qual a área?

Entrevistado – Isso foi comprado no ano de 1975, 76... A área de um dos terrenos é de 88 metros por 1.200 metros. Na verdade o loteamento só vai até 1.000 metros de profundidade. É que tem 200 metros de uma posse lá no final.

Pergunta – Mas quando compraram sabiam disso, ou só apareceu agora?

Entrevistado – Quando a gente comprou agente já sabia que era dele. Então, tinha a escritura mas já se sabia que ele estava lá.

Pergunta – Na verdade na escritura vai até 1.200 metros mas na verdade só vai até 1000 metros de profundidade, a partir da rua, porque nos últimos 200 tem a posse lá?

Entrevistado – É, tem a outra pessoa... então agente não quer discutir isso porque agente sabe que é dele... naquela época não tinha medição certa, né, então...era feito tudo meio...

Pergunta – A quem elas pertenciam, você se lembra?

Entrevistado – Era de um senhor daqui mesmo. Ele vivia com a família por aqui. O nome dele é Manuel Guilherme Gomes. Ele era pescador.

Pergunta – Como foi isso? Como seu pai tomou conhecimento destas terras?

Entrevistado – Era... o meu pai era advogado e daí ele foi fazer a partilha dos bens deles, da família, né. Eles são pescador daqui. Tem até o filho dele que ainda mora aí. Daí o pai foi fazer a partilha e aí comprou. Isso foi em... a compra do terreno foi em ... foi mais ou menos em 1976. Aqui são dois terrenos, né. Este aqui que tem 88 por 1.200 metros e o outro que tem 60 por 1.800 metros.

Pergunta – Você se lembra do valor na época?

Entrevistado – Até na época, o valor pago na época, não foi tão barato. Todo mundo fala, ah comprou barato, comprou barato. Mas não era tão barato. As duas glebas, no final, custou US\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil dólares). Meu pai sempre marcou em dólares.

---

<sup>14</sup> Entrevista realizada pelo autor. Esta não corresponde a uma transcrição literal.

Pergunta – Na época? Em 76?

Entrevistado – É... em 76. Meu pai sempre marcou em dólares o valor.

Pergunta – Qual o objetivo de teu pai ter comprado estas glebas de terra?

Entrevistado – Prá sítio. Era o sítio da família. Aqui se criava galinha, tinha cavalo, que nós íamos para a praia de cavalo. Hoje não dá mais prá ir.

Pergunta – E a idéia de fazer o loteamento, quando veio?

Entrevistado – É que não dava mais para sítio. Estava caro manter o sítio, então meu pai, um irmão meu e eu resolvemos lotear. Eu contratei pessoas que fizeram os projetos para ser apresentado na prefeitura. Hoje você vê só tem essa área aqui. Tá tudo ocupado com casas, prédios. Aí surgiu a idéia de fazer um loteamento. Foi aprovado em 97, faltou dinheiro prá tocar...

Pergunta – De onde vieram os recursos para adquirir estas terras? Teu pai tinha outras atividades que não a advocacia...

Entrevistado – Não, ele sempre foi advogado trabalhista, autônomo... A intenção dele era comprar prá ser um sítio. Isso sempre funcionou como sítio. Tinha nossa casa lá na frente, uma casa boa, nós tiramos agora, tinha a casa do caseiro, que também se tirou.

Pergunta – Quando foi adquirido foram os dois lotes juntos?

Entrevistado – Foi. Aquele ali foi logo em seguida, uns seis meses depois desse aqui.

Pergunta – O outro também era de pessoas daqui? De pescadores?

Entrevistado – Era... era também de pescadores.

Pergunta – Percebe-se que o loteamento apresenta uma infraestrutura de ruas asfaltadas, luz, etc. Com a venda dos lotes vocês pretendem...

Entrevistado – É... o meu pai e meus irmãos são advogados, eu fiz administração e tomo conta disso aqui. A minha intenção é vender alguma coisa, construir, casas, prédios...fazer alguma coisa. Eu pretendo com a venda dos lotes construir casas, prédios... não sei... tem que esperar para ver como é que vai ser. Mas a intenção é fazer alguma coisa a partir daqui.

Pergunta – Você então tem interesse em continuar a...

Entrevistado – Sim, eu tenho intenção de continuar fazendo, agora em outras áreas eu não sei.

Entrevistado – Sim, eu tenho intenção de continuar fazendo, agora em outras áreas eu não sei. Fiz isso aqui porque tinha aqui. Agora, a intenção é mais em construir, até prá vender, mas se aparecer outro loteamento pode ser até viável ser feito.

A área em questão faz parte daquele conjunto de terras que deixaram de ser comunais e se tornaram privadas, aspecto que mereceria um estudo mais aprofundado sobre esta transposição. Chamamos a atenção para o fato de parte do terreno – 200 metros –, como apontado nas declarações, estão sob a posse de outro, quando na escritura pública esta área consta como propriedade dos loteadores.

Depreende-se, ainda, que o capital adquirido com a comercialização dos lotes podem possibilitar o investimento em outras atividades, como a construção, e posterior comercialização, de casas ou apartamentos.

Neste exemplo, a título de ilustração, podemos perceber o intenso processo de valorização da terra, no período de 1976 a 2001. Observe-se que a época da aquisição das glebas correspondem ao período de incorporação de novas áreas ao tecido da cidade, principalmente no norte da ilha.



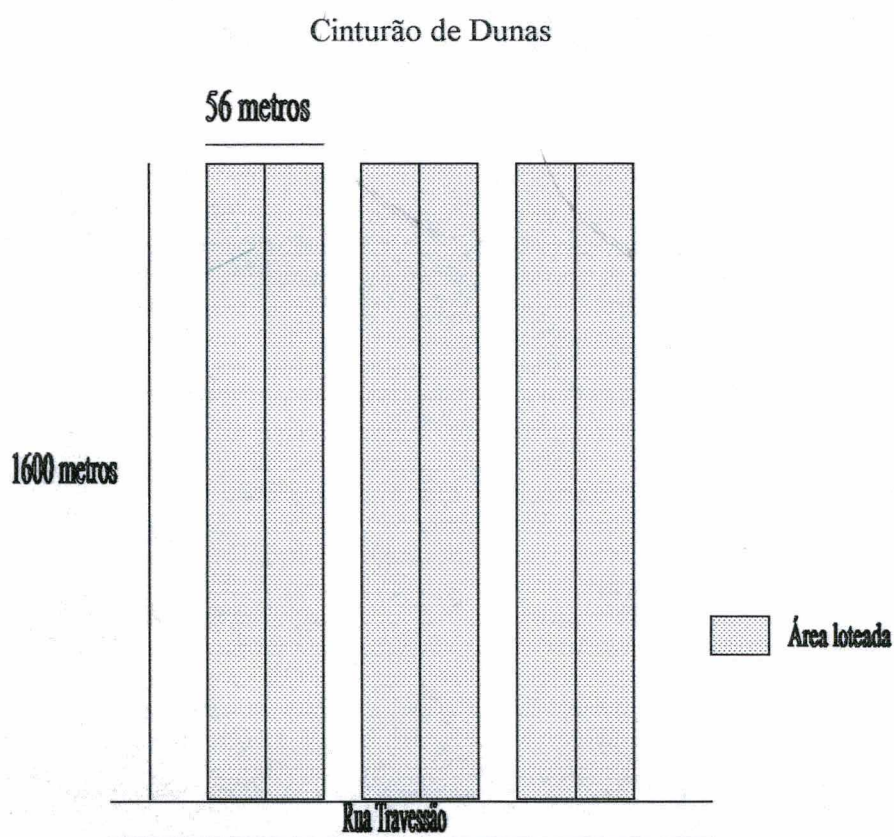
Foto 08 – Loteamento Della Giustina, em Ingleses (foto do autor)



**Foto 09** – Localização do Loteamento Della Giustina, em Ingleses (foto do autor)

#### 4.1.4. Loteamento em São João do Rio Vermelho<sup>15</sup>.

O segundo caso se refere a um loteamento localizado no distrito de São João do Rio Vermelho. Pertencente ao Sr. Jeremias, a área mede 320.000,00 metros quadrados dividida em três quadras, num processo de sobreparcelamento, a partir da Rua Travessão, em direção as dunas (vide esquema). Este loteamento possui três quadras. Cada uma delas apresenta 56 metros de frente por 1.600 metros de profundidade. Ao todo são aproximadamente 600 lotes em cada uma das quadras. Cada lote mede 15 metros de frente com 28 metros de fundo, totalizando 420 metros quadrados. Entre as quadras existem ruas de aproximadamente 9 metros de largura e nenhuma infra-estrutura de água, calçamento, saneamento, etc.



A Rua Travessão é paralela a rua principal do Rio Vermelho. Toda área, desta rua até ao cordão de dunas encontra-se em processo de parcelamento. Ora sob a forma de sobreparcelamento, conforme definido anteriormente, ou como loteamentos. Em todas as áreas são abertas ruas, na maioria dos casos estreitas. Neste loteamento os lotes são vendidos ao preço de R\$ 8.000,00 (oito mil reais) à vista ou parcelado direto com o loteador em até 24 vezes, em parcelas iguais.

<sup>15</sup> Por diversas vezes tentamos entrar em contato com o loteador, Sr. Jeremias, que nunca estava disponível para um contato. As informações foram, portanto, obtidas junto a pessoas que adquiriram o lote.

#### 4.1.5. Outros exemplos.

Em um loteamento, realizado por um proprietário individual em Ingleses do Rio Vermelho (fotos 09, 10 e 11), as terras também estão voltadas para a ocupação em dois tipos de unidades: multifamiliares e unifamiliares. Para as primeiras os lotes medem, em média, 560 m<sup>2</sup> ao preço de R\$ 65.000,00 (valores de 2001), correspondendo a um custo de R\$116,07 o m<sup>2</sup>. Nas áreas destinadas as unidades unifamiliares, a área média é de 500 m<sup>2</sup> ao custo de R\$ 55.000,00 (2001), correspondendo a R\$ 110,00 o m<sup>2</sup>. Neste espaço paga-se pela infra-estrutura existente, além da possibilidade da devida regularização fundiária nos órgãos públicos. São áreas com a titularidade da escritura pública. Este loteamento é limítrofe ao “loteamento Della Giustina”.

Ainda em Ingleses, identificamos outras formas de comercialização da terra, que chamamos de “não-capitalistas”. Em uma dessas áreas encontramos pequenos proprietários que comercializaram partes de suas terras em função de necessidades financeiras. Estes fazem parte daqueles segmentos que foram “expulsos da praia mas não do distrito”.

No trabalho de campo identificamos um lote de aproximadamente 200 m<sup>2</sup>, vendido ao preço de R\$8.000,00 (2000)<sup>16</sup>. O metro quadrado, no caso, corresponde a R\$ 40,00. É mister observar o tamanho do lote de apenas 200 m<sup>2</sup>. No caso em questão, o proprietário dividiu seu lote, cuja origem é de posse, e, portanto, não existe a titularidade da propriedade via escritura pública. A terra, neste caso, não se constitui em terra de exploração, de realização de uma renda capitalista, mas em uma terra onde se realiza uma renda não-capitalista da terra.

Comparando-se, nos dois casos acima citados, a diferença no preço do metro quadrado, percebe-se que este não corresponde a uma mera questão de titularidade da propriedade fundiária, mas antes, a uma questão de realização de um capital investido para possibilitar um lucro, no primeiro caso; e aquele que não obedece a esta mesma lógica, ao mesmo tempo que produzem a “cidade real”.

Ainda dentro destas formas de produção do espaço, identificamos variações que misturam formas capitalistas e não-capitalistas. Em alguns casos os proprietários de terras passaram a ‘vender’ suas propriedades em troca de áreas construídas (apartamentos), pois objetivavam

---

<sup>16</sup> Nestes casos o preço médio da terra, mesmo não sendo para uma reprodução de um capital, obedece a uma lógica capitalista de mercado. Muitas vezes a negociação entre comprador e vendedor é que determina o preço da terra bem como as diferentes formas de pagamento.

aumentar suas rendas sob a forma de aluguéis, quando da temporada de verão. Mesmo não sendo promotores de loteamentos, buscavam uma forma participar do mercado imobiliário.

No caso, por nós identificado, há uma relação capitalista e uma não-capitalista. A relação capitalista se estabelece entre o capital construtor e o mercado de imóveis; enquanto que a relação não-capitalista dá-se entre o antigo proprietário de terra e o capital construtor. O primeiro não visa a uma reprodução ampliada de sua propriedade, mas o segundo objetiva a uma reprodução ampliada de seu capital<sup>17</sup>.



Foto 10 – Loteamento, localizado em Ingleses. (foto do autor).

A área acima exposta está localizada próxima ao loteamento Della Giustina e conta com uma infra-estrutura de arruamento asfaltado, luz elétrica e saneamento.

<sup>17</sup> No caso citado os proprietários dos apartamentos estão com dificuldades de cumprir as despesas do condomínio em função da retração do mercado de aluguel, segundo nos informaram.



**Foto 10A**-Loteamento em Ingleses paralelo à Rua das Gaiivotas. (foto do autor).



**Foto 11** – Parcelamentos por pequenos proprietários em Ingleses (foto do autor).

O que neste trabalho estamos denominando de formas “não-capitalistas” de produção do espaço, refere-se às práticas de comercialização da terra onde não está presente uma lógica



capitalista de reprodução do capital.

Estas formas atraem uma parcela da população, profissionais autônomos, da iniciativa privada, funcionários públicos, entre outros, que buscam encontrar, no interior da ilha, um certo bucolismo com baixo custo, muitos dos quais vindos de outros estados. O trecho da entrevista a seguir procura dar conta deste processo.

Fernando, professor de ensino médio e morador no Rio Vermelho<sup>18</sup>.

P – De onde você é ?

R – Sou de Porto Alegre.

P – Há quanto tempo está em Florianópolis?

R – Aproximadamente há 06 anos.

P – Onde você mora?

R – No Rio Vermelho.

P – Há quanto tempo você mora lá?

R – Há poucos meses. Comprei um terreno e construí uma casa.

P – Foi auto-construção?

R – Sim.

P – Qual a área do lote que você comprou?

R – É pouco mais de 500 metros quadrados.

P – Qual o preço que você pagou pelo terreno (se quiser informar) ?

R – R\$ 12.000,00 (doze mil reais).

P – Era em loteamento?

R – Não, foi de uma pessoa de lá mesmo. Na rua todos são da família dele. Eu sou o único que não. É daquelas áreas que vão da rua principal até a margem da Lagoa.

P – Como você soube deste terreno para a venda?

R – Eu trabalhava em uma escola que tinha uma pessoa de lá. Ela me disse que conhecia um senhor que estava vendendo um terreno que era barato, e já que eu não tinha muitos recursos.

P – O terreno tem escritura pública?

R – Não. O terreno é de posse. Ele é daquelas pessoas antigas do Rio Vermelho.

P – Na verdade você não tem garantia jurídicas sobre o que você comprou?

---

<sup>18</sup> Entrevista concedida ao autor em setembro de 2001. As respostas são uma reconstrução, pelo autor, a partir das anotações realizadas.

R – É verdade, mas estou tentando regularizar a situação.

P – A casa que você construiu foi feita dentro da auto-construção, você mesmo é que bancou tudo? Legalmente a casa também não existe?

R – Sim, é verdade.

P – O que o fez vir para esta área?

R – Queria construir uma casa. E aí entra a questão financeira, não é? Além disso é um lugar calmo, tranquilo.

P – Onde você morava antes?

R – Antes de vir para cá eu morava em Ponta das Canas.

#### **4.1.6. Áreas em pousio imobiliário.**

Algumas áreas ainda se encontram, atualmente, em processo de valorização em Ingleses do Rio Vermelho. Transformadas que foram em propriedades privadas, agora estão à espera de um processo de realização da renda fundiária.

Alguns loteamentos estão presentes na área em questão. Outros espaços, localizados próximos à praia estão em pousio imobiliário. Esta conformação está bem visível na paisagem de Ingleses. Aquelas terras, as quais nos referimos anteriormente, no início deste capítulo, agora entram no mercado de terras. Associe-se a isso toda a infra-estrutura que atualmente passou a dispor o balneário de Ingleses, o que, com os investimentos públicos, caso da implantação da rede de esgotos, por exemplo, aumentou o gradiente da renda fundiária.

Dentre estes espaços remanescentes, ainda não loteados, encontram-se terrenos pertencentes a proprietários individuais que ainda não introduziram estas terras no processo de parcelamento. Este é o caso das terras limítrofes ao loteamento da JAT Engenharia e Construções, que pertencem, segundo os dados contidos no projeto de loteamento Estrela do Mar – Village II, aos Srs. Cláudio de Vicenzi e outros, de um lado; e Antônio Carlos Werner, de outro.

Na figura 31 observa-se que as áreas em processo de valorização e em pousio imobiliário se encontram numa faixa entre as quadras próximas ao mar e o sopé do morro da Feiticeira e encostas, nas áreas de preservação limitada, na parte norte de Ingleses.

INGLESES NORTE E SUL  
ÁREAS EM PROCESSO DE VALORIZAÇÃO

- Áreas em pousio imobiliário ou em processo de parcelamento
- Área construída



## ESPAÇOS EM PROCESSO DE VALORIZAÇÃO



**Foto 12** – Terreno próximo ao Morro da Feiticeira, na parte norte da praia de Ingleses. Área voltada para empreendimento multifamiliar.. (foto do autor).



**Foto 13** – Terra em pousio imobiliário na parte norte de Ingleses. (foto do autor)



**Foto 14** – Terra em pousio imobiliário na parte norte de Ingleses. (foto do autor)

#### **4.1.7. Dos conflitos.**

A aprovação recente de uma lei federal sobre a regularização das áreas de marinha no território brasileiro provocou uma intensa mobilização na ilha de Santa Catarina, o que conduziu à formação de uma associação de defesa dos interesses dos proprietários de imóveis nestas áreas, em uma preparação para o Estatuto da Cidade<sup>19</sup>. Esta lei colocou em evidência o confronto entre uma ocupação, realizada anteriormente, e as necessidades sócio-ambientais do período atual.

Quando resgatamos a transformação dos espaços em estudo, identificamos a forma como estas áreas foram incorporadas aos patrimônios privados. Num certo momento um dos empresários do ramo hoteleiro, e ex-empresário da pesca em Ingleses, assim se refere às terras de marinha: “aqui defronte do meu hotel, o terreno de marinha eu havia requerido e pago os impostos”<sup>20</sup>.

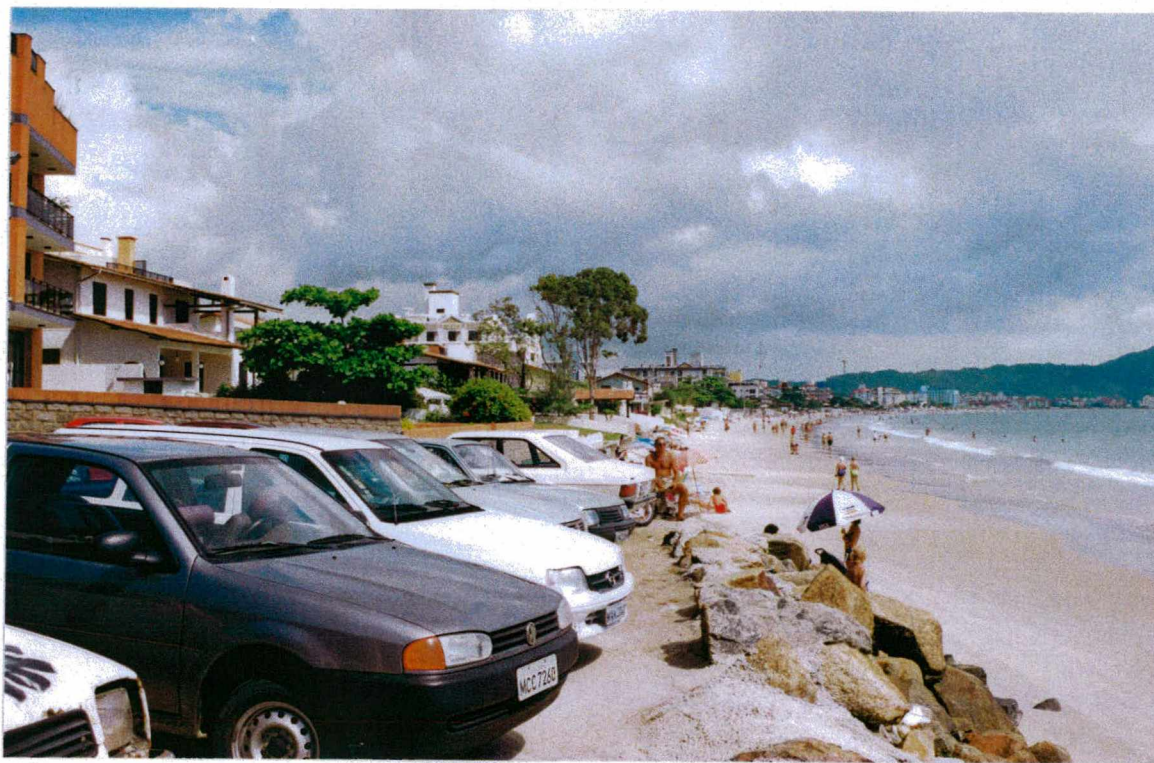
Interessante observar que em sendo o terreno de marinha o imposto, a que se refere o entrevistado, diz respeito direito de uso sendo é pago a União. A questão de fundo está em uma

<sup>19</sup> Referimo-nos a lei n.º Lei N.º 10.257, de 10 de julho de 2001.

<sup>20</sup> É uma espécie de “foro” pago pelo uso sem o direito de posse efetiva. Sr. Aroldo Gentil, proprietário de terras e empresário do ramo hoteleiro em Ingleses. IN: MORETTO NETO, Luís A. Atividade Turística e o Desenvolvimento

outra afirmação quanto ao uso do terreno. Ao conceder o direito de usufruto por outra pessoa, este empresário “via que muita gente usava, então eu precisei do terreno”. A questão central não é apenas a da propriedade ou o direito de posse, mas o que esta propriedade e/ou posse pode possibilitar na realização de um rendimento ou lucro possível.

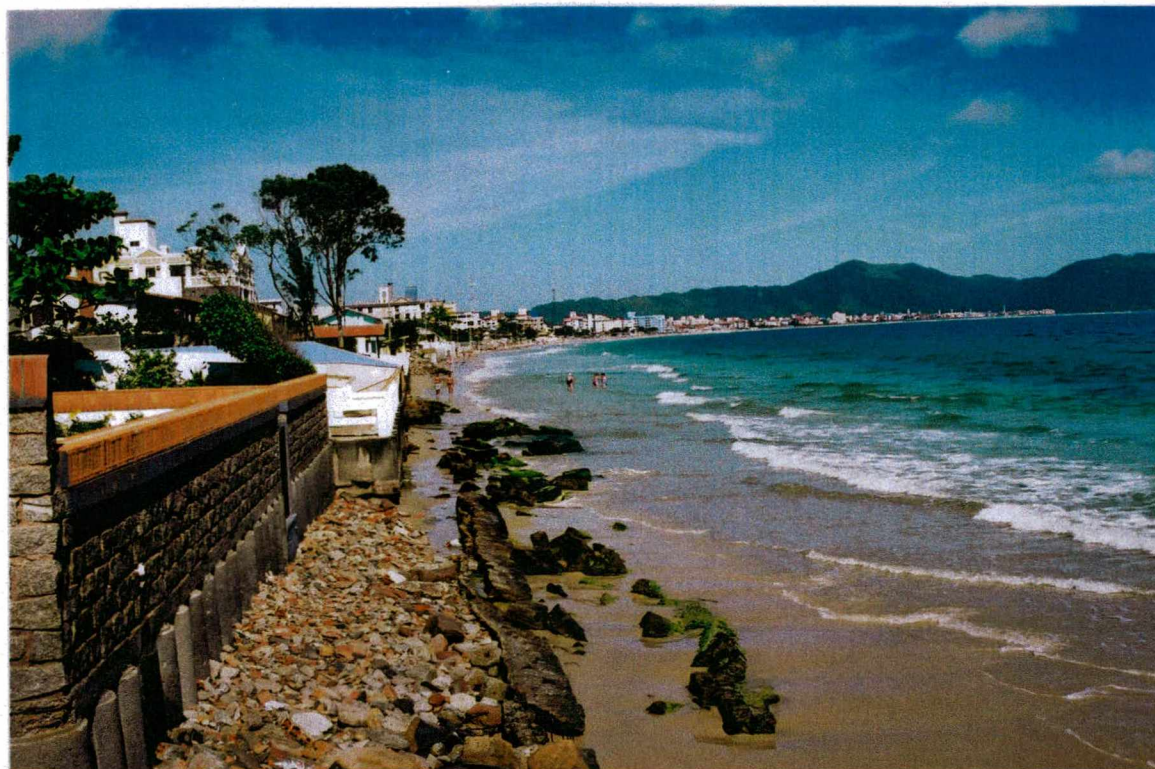
Estes aspectos do conflito no espaço de Ingleses evidenciam-se, também, na forma de ocupação da orla. É o caso da ‘muralha que cerca o mar’<sup>21</sup> na rua João Becker, cuja acesso à praia é dificultado em face da ocupação ali realizada. No caso da rua João Becker a linha de praia praticamente desaparece quando do movimento diário das marés (fotos 14 e 15).



**FOTO 15** – Beira mar paralela à Rua João Becker (foto do autor). “A muralha que cerca o mar”.

Sustentado. Estudo de Caso: O Balneário dos Ingleses e o Projeto Costa Norte – Ilha de Santa Catarina, no período de 1960 a 1990, Departamento de Geociências, UFSC, Florianópolis, Dissertação de Mestrado, 1993.

<sup>21</sup> Tomamos de empréstimo o título da dissertação de mestrado de SEABRA, Odete. A Muralha que Cerca o Mar, Dissertação de Mestrado, FFLCH, Departamento de Geografia, USP, 1979.



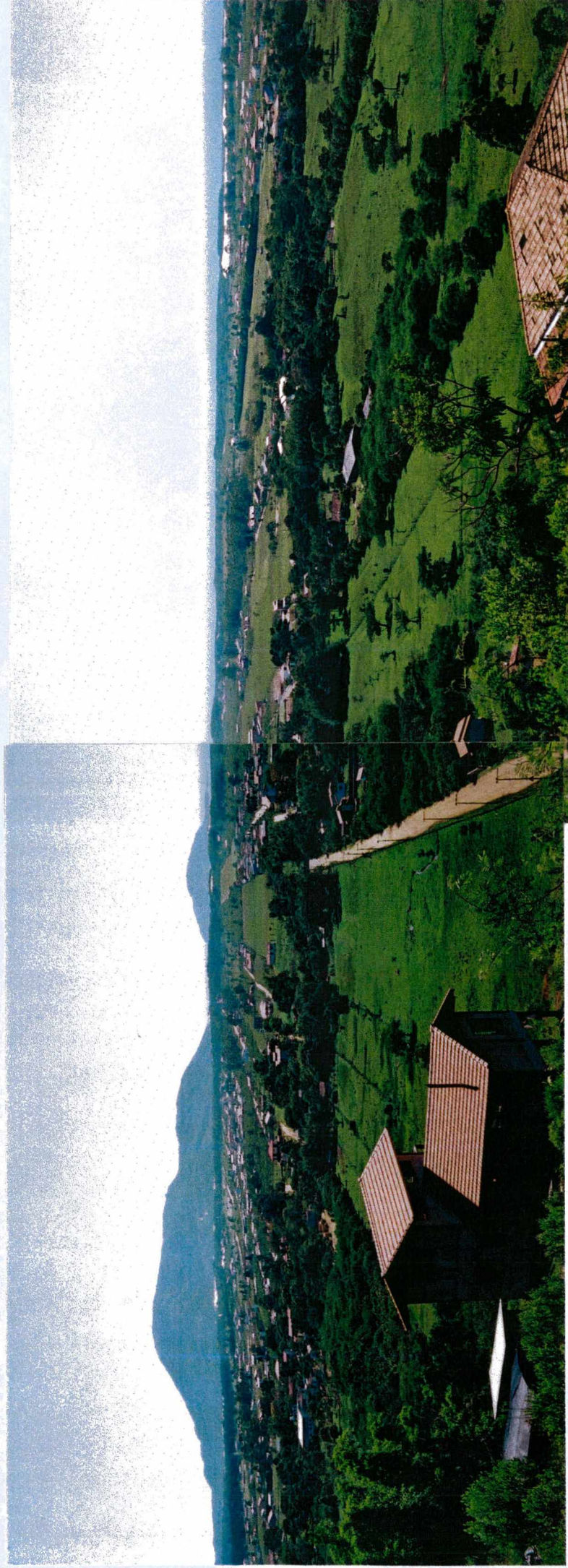
**Foto 16** – Beira mar paralela à Rua João Becker (foto do autor). Na maré alta desaparece a linha de praia.

Outro exemplo, destes conflitos no espaço, é o da Rua do Siri. A ocupação da áreas de dunas por uma população de baixa renda, excluída que está do direito a outros espaços, evidencia um outro aspecto deste processo de segregação espacial. O não direito à moradia leva segmentos sociais a ocuparem áreas de preservação, como as dunas, que são importantes captadores de água<sup>22</sup>.

---

<sup>22</sup> Interessante observar que no período mais recente a problemática do abastecimento de água no distrito de Ingleses passou a ser muito discutido, em função do aumento populacional e das atividades comerciais.

**VISTA PARCIAL DE SÃO JOÃO DO RIO VERMELHO.**



**Foto 17 – Vista parcial de São João do Rio Vermelho. A ocupação obedece as antigas formas. (foto do autor).**



#### 4.2. O turismo ou a indústria da fetichização do espaço e do tempo livre.

A atividade turística expandiu-se enormemente na segunda metade do século passado, em Santa Catarina, e em Florianópolis, em particular.

Várias são as pesquisas que procuram dar conta do fenômeno turístico na Ilha de Santa Catarina<sup>23</sup>. A expansão turística nos balneários vai conduzir a uma verticalização da orla marítima. A verticalização em Ingleses “teve uma média anual, até 1990, de 7,5 vezes superior a horizontalização”<sup>24</sup>. Neste sentido é seminal o estudo de LINS (1991) sobre o desenvolvimento turístico e suas repercussões nos diversos espaços. Para ele há uma diferenciação entre o que ocorreu no norte da ilha e na Barra da Lagoa. No primeiro caso, houve uma expulsão, como já identificamos, da orla marítima; enquanto que no segundo, o processo ocorre de forma diferenciada. Na Barra da Lagoa não existe, ainda, de forma tão intensa uma verticalização proporcionada pela atividade turística, mas já começa a ser identificada uma comercialização da terra, realizada por loteamentos de padrão mais elevado, o que atrai uma população de renda mais alta, o que conduzirá a um processo semelhante ao ocorrido em Ingleses e outras partes do norte da ilha.

JAPPE (2000) ao abordar a questão do turismo vai argumentar que “na economia capitalista, o tempo tornou-se uma mercadoria que, como todas as outras, perdeu seu valor de uso em proveito do valor de troca. A organização de pseudo-acontecimentos e a criação de ‘unidades de tempo’ aparentemente interessantes tornaram-se uma das principais indústrias, como no caso das férias”<sup>25</sup>.

Não são raros os exemplos que encontramos para o caso de Florianópolis. “Capital turística do Mercosul”, “Terra de Sol e Mar”, “Capital da melhor qualidade de vida”, e tantos outros que criam a “cidade espetáculo” para ser “vendida” para o lazer. Essa fetichização do espaço “é a forma mais desenvolvida da sociedade baseada na produção das mercadorias e no ‘fetichismo da mercadoria’<sup>26</sup>.

<sup>23</sup> Dentre os diversos trabalhos podemos citar: OURIQUES, Helton. Turismo em Florianópolis: uma crítica à indústria pós-moderna, Editora da UFSC, 1998; LINS, Hoyedo Nunes. A sócio-economia do turismo: investigações sobre o crescimento turístico recente em Florianópolis e algumas de suas implicações, Florianópolis, Departamento de Economia, UFSC, 1991; MORETTO NETO, Luis A. Atividade Turística e o Desenvolvimento Sustentado. Estudo de Caso: O Balneário dos Ingleses e o Projeto Costa Norte – Ilha de Santa Catarina, no período de 1960 a 1990, Departamento de Geociências, UFSC, Florianópolis, Dissertação de Mestrado, 1993.

<sup>24</sup> OURIQUES, Helton. Turismo em Florianópolis: uma crítica à indústria pós-moderna, Editora da UFSC, 1998

<sup>25</sup> JAPPE, Anselm. Guy Debor, Trad. Iraci D. Poleti, Editora Vozes, Coleção Zero à Esquerda, Petrópolis, 1999.

<sup>26</sup> Op. Cit. Pág. 15.

Os reflexos do impulso turístico vão se refletir em significativas alterações sócio-espaciais. Os investimentos, agora, destinam-se prioritariamente no norte da Ilha, para o turismo. Reflexo deste deslocamento é evidente no crescimento da população flutuante, quando da estação verão, do distrito de Ingleses do Rio Vermelho. A população local apresenta uma taxa de crescimento da ordem de 190,77%, no período 70/91, quando salta de uma população absoluta de 2.016 habitantes em 1970 para 5.862 em 1991. No mesmo período, Florianópolis apresenta um crescimento da ordem de 84,61%.

O afluxo de turistas para as praias do norte da ilha vai incrementar o mercado imobiliário, principalmente na produção de apartamentos, bem como induzir a expansão da rede hoteleira. Proliferam-se as pousadas, quartos são oferecidos nas próprias residências, casas transformam-se em lojas, bares e/ou restaurantes. Este vertiginoso crescimento iria atingir um 'ponto crítico' na oferta de serviços infra-estruturais, tais como água, esgoto, acesso à praia, estacionamento, o que transforma as ruas e avenidas num caos urbano, quando da temporada de verão.

O aluguel, do próprio imóvel, bem como de parte deste, como quartos, edículas, etc., passam a fazer parte do cotidiano sazonal da população. É uma verdadeira inversão de sentido entre o público e o privado. Os espaços públicos tornam-se de apropriação privada (guetos turísticos), como é o caso do Costão do Santinho; enquanto que os espaços privados, das segundas residências e de moradia, são abertas para o público.

#### **4.2.1. O turismo e a inversão entre público e privado.**

O turismo enquanto uma atividade econômica cria uma certa "fetichização do espaço", que além de destruir as formas de vida tradicionais, como as que existiam nas áreas em estudo, a incorpora, pela disseminação da forma 'mercadoria', levando-os a substituírem suas antigas atividades por uma participação na atividade turística.

A proliferação destas formas são evidentes nas zonas balneárias. Seja na ampliação de pequenos comércios – mercearias, bares, pequenas lojas de roupas de banho, restaurantes, etc –, ou na inserção destas pessoas como uma mão de obra para hotéis. A inserção no mercado passa a ser a tônica, a partir da expansão da atividade turística. Todos, agora, querem participar. É a forma mercadoria atingindo a todos os lugares e pessoas.

Os espaços privados agora entram no circuito da mercadoria turismo e alteram os usos originais. Todos querem participar do mercado, mesmo que de forma diferenciada. A cidade transforma-se em um verdadeiro 'outdoor' à venda ou para alugar. De um 'espaço do diferente' passamos ao 'espaço do mesmo', que passa a contar, inclusive, com centros aquáticos de lazer, que são encontrados em qualquer espaço litorâneo turístico do país<sup>27</sup>.



Foto 19 – A publicização do privado. (foto do autor).



Foto 18 – A publicização do privado. (foto do autor).

<sup>27</sup> Em Ingleses, desde o início de 2001, está sendo construído um desses espaços.

Em São João do Rio Vermelho a exploração capitalista do espaço insere-se pela exploração de um bucolismo que não mais existe. Pousadas e hotéis, agora, exploram uma ruralidade não mais presente ou que se transforma rapidamente. O passado do lugar só se apresenta como marketing na nova forma de produção do espaço. Cria-se, com isso, “ilusões e espaços imaginários”<sup>28</sup>.



**Foto 20** – Antigos espaços transformados pelo turismo em São João do Rio Vermelho. (foto do autor)

<sup>28</sup> CARLOS, Ana Fani Alessandri. O lugar no/do mundo, HUCITEC, São Paulo, 1996.

## Capítulo 5 – CONCLUSÃO: DAS TERRAS COMUNAIS À TERRA MERCADORIA.

Em sua seminal dissertação de mestrado, Campos (1991) traça um perfil das terras de uso comum na Ilha de Santa Catarina. Estas, apresentavam-se, então, como um ‘valor de uso’ para as comunidades que as utilizavam tanto para o pastoreio quanto para outras formas como a retirada de madeira, por exemplo. Neste trabalho, o autor destaca que as terras de uso comum começam a sofrer significativas transformações a partir da Lei de Terras (1850). Cobia, agora, às Câmaras Municipais o controle sobre estas terras. O aforamento, como estabelecido, configurava-se, então, em uma forma de renda “não-capitalista”, que não era apropriada por um proprietário individual, mas pelo estado.

Periodizando os momentos das mudanças sofridas pelas terras de uso comum, este autor nos mostra como ocorre a apropriação privada destas terras, desde a Lei de Terras, que estabelecia ser toda terra passível de tornar-se propriedade privada através da compra. Estas formas de apropriação englobam, também, ilegítimas concessões realizadas pelo estado. Assim refere-se a esta questão:

**“ Na economia capitalista, o Estado possui importante participação, seja intervindo diretamente sobre os setores produtivos, seja favorecendo a iniciativa privada”<sup>1</sup>.**

E continua...

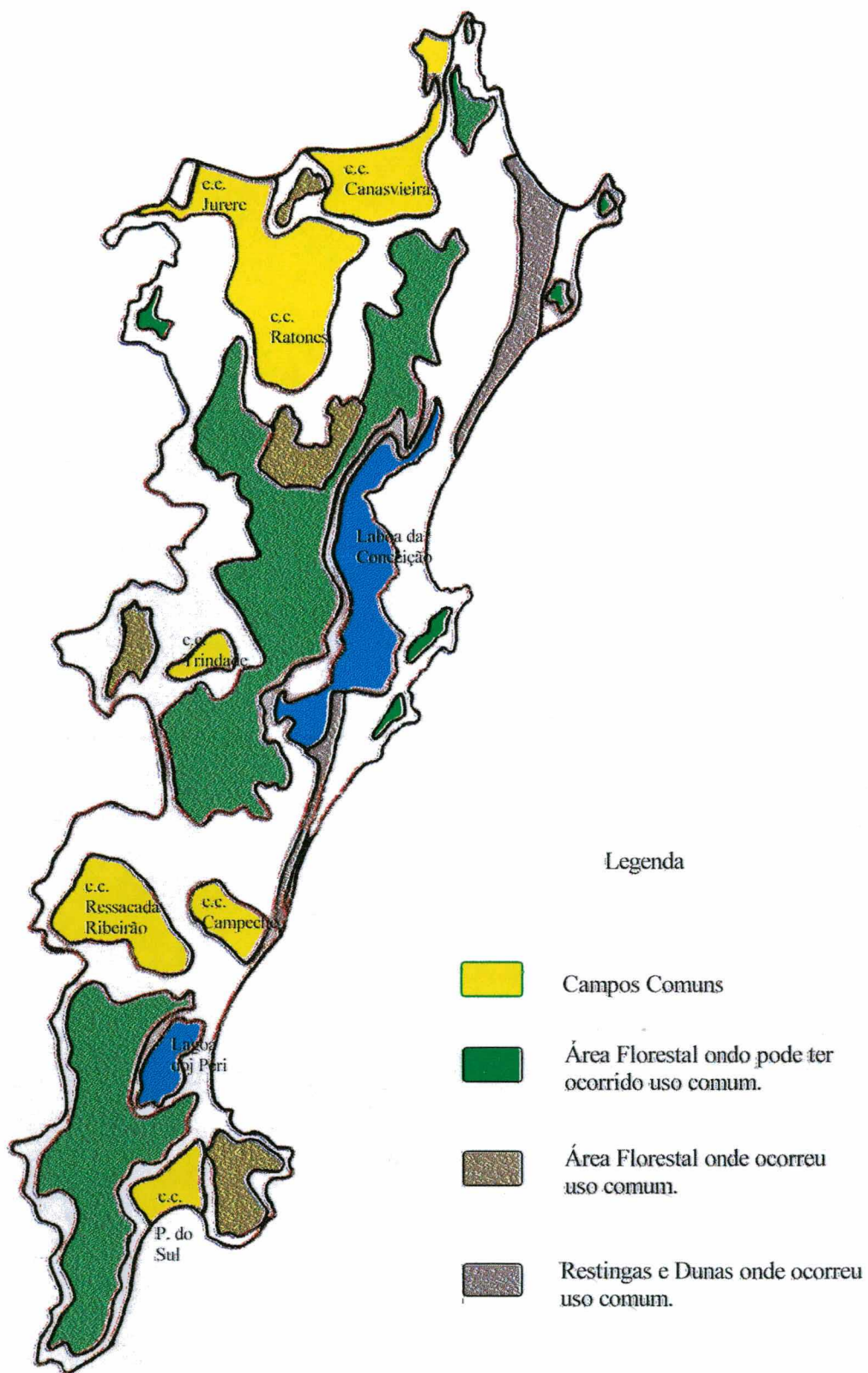
**“No caso do litoral açoriano catarinense, a presença do Estado foi sempre considerável, influenciando sobre a economia regional, e favorecendo a transformações que esta sofreu no tempo e no espaço. Parte integrante dessa economia, as terras de uso comum sofreram também, pela ação do Estado, transformações e mudanças, que as levaram em última instância, à apropriação privada”<sup>2</sup>**

As formas de apropriação não estavam restritas às terras públicas e de uso comum, mas até mesmo sobre as propriedades de pequenos produtores. A ocorrência destas apropriações eram uma verdadeira “acumulação primitiva”. Apresentavam-se como os cercamentos descritos por Marx.

<sup>1</sup> CAMPOS, Nazareno José de. Terras Comunais na Ilha de Santa Catarina, Editora da UFSC, 1991.

<sup>2</sup> Op. Cit. Pág. 125.

Figura 32 Campos Comuns na Ilha de Santa Catarina



Esc. Aprox: 1:40.000

Neste mesmo trabalho, vamos observar que as diferentes maneiras de inserção deste valor de uso – terra – é muito diversa. Vão desde a partilha por herança até a ação do poder público em favorecimento a grupos e/ou pessoas, bem como pela compra a preços módicos, e até mesmo, a uma espécie de ‘grilagem’. Sobre isto afirma que:

**“os novos interesses em jogo não retardam, pelo contrário, aprofundam o processo de apropriação das terras públicas, mesmo os das ditas áreas comunais. Estas, em sua maioria, afirmam ex-usuários, passam a ser apropriadas sem que se percebesse ou quando se percebia não se tinha muita força para lutar contra. Acabava-se aceitando passivamente a apropriação por parte dos ‘grandes’, embora estes dificilmente comprovassem por algum documento a compra da terra”.**<sup>3</sup>

Estas terras, agora, passam a ter a dupla determinação da mercadoria capitalista: possuem um valor de uso e um valor de troca, mesmo que não possuam sua essência, valor.

A inserção dos diferentes espaços na produção capitalista na ilha de Santa Catarina, obedece a vários momentos, que coincidem com as próprias modificações político-econômicas que ocorrem no plano nacional e regional.

As alterações no patamar político-econômico, com o fim do escravismo e a República, além das ocorridas no processo de acumulação, proporcionada a partir dos anos 30, e a forte internacionalização da economia com o processo de industrialização, dos anos 50 em diante, bem como a expansão das atividades estatais, a partir deste período, são fatores que passam a determinar um movimento de inserção de novas terras no mercado de terras de Florianópolis.

O esgotamento das terras no Triângulo Central e no Continente conduz a uma inserção das terras localizadas em outras áreas da cidade. Os bairros da Trindade, Córrego Grande e Pantanal, têm suas terras incorporadas a partir da expansão propiciada pela Avenida Beira-Mar Norte, além da instalação da Universidade e da Eletrosul, naqueles bairros. A expansão das atividades estatais provoca, portanto, um crescimento populacional. Um aumento, principalmente, de uma classe média urbana, que requer novos espaços para moradia. Ampliam-se não apenas as áreas loteadas mas também os condomínios fechados, como citados no capítulo 3 deste trabalho.

---

<sup>3</sup> CAMPOS, Nazareno José de. Terras Comunais na Ilha de Santa Catarina, Editora da UFSC, 1991.

Nos anos 60 assistimos a um deslocamento dos loteamentos para os desmembramentos. No momento em que os primeiros começam a declinar em número, os desmembramentos aumentam tanto em número quanto em área. Nesta década – anos 60 –, os metros quadrados desmembrados foram da ordem de 1.124.330. Nos anos 70 este número sobe para 4.591.848, chegando, dos anos 80 até os anos 90, a 14.628.945 metros quadrados, 71,9% do total. Considerando-se que a Ilha de Santa Catarina, possui uma área aproximada de 432 Km<sup>2</sup>, e que 42% desta corresponde a área “non aedificandi”, percebe-se o papel de destaque que têm estas, e outras, formas de parcelamento da terra urbana na conformação do espaço urbano.

É interessante observar, também, que quando tratamos dos loteamentos a partir dos dados oficiais, estes não abarcam um percentual significativo do total das terras. Os dados oficiais nos dão conta de um total de 293 loteamentos realizados no período de 1940 a 2001, e de 1.263 desmembramentos no período 1960 a 2001<sup>4</sup>. Os primeiros concentram-se nos anos 50 com um total de 106 loteamentos, o que corresponde a 36,18%; enquanto que os segundos apresentam 781 na década de 80, o que equivale a 61,83%. Quando trabalhamos com a área total loteada, os dados nos dão conta da concentração nos anos 60 a 80 do século passado. De um total 1.838,87 hectares, 1.269,99 hectares são loteados no espaço de 30 anos.

Neste sentido podemos destacar alguns tópicos sobre o parcelamento da terra:

- Considerando-se que de um total de 293 loteamentos, no período em análise, 248 ocorreram antes da existência de uma legislação, o que corresponde a 84,64% do total de loteamentos;
- No tocante a quantidade de terras loteadas mais da metade destas foram loteadas em apenas três décadas;
- Aproximadamente 66% da área desmembrada é realizada nos anos 80;
- As áreas desmembradas correspondem a 16.129.699 de metros quadrados no período de 1960 a 2001;
- Dos 21.845.877 milhões de metros quadrados desmembrados, 14.628.945 de metros quadrados foram desmembrados apenas nos anos 80;
- O papel que o estado desempenhou e desempenha na normatização da estruturação do espaço urbano, se por um lado favorece as camadas dos proprietários fundiários por outro provoca o

---

<sup>4</sup> Torna-se difícil uma comparação entre os metros quadrados loteados e desmembrados haja vista a ausência de dados para os primeiros no período em análise.



conflito entre os interesses privados (proprietários e/ou empresas) e aqueles que esperam ter o “direito à cidade”;

A mudança no parcelamento da terra nos dois momentos estudados – loteamentos e desmembramento – apresentou o seguinte: o primeiro, diz respeito a um parcelamento da terra criando novas formas de expansão da cidade e apresenta duas fases. Uma quando entram no processo as terras do centro e adjacências; outra, quando há um deslocamento para o norte da ilha, o que coincide com a expansão da atividade turística. O segundo, vai referir-se aos desmembramentos, forma de parcelamento que aproveitando o sistema viário existente propicia uma renda diferencial, em função dos investimentos públicos.

Neste sentido, quando busca-se entender a produção da cidade, percebe-se que o maior conflito existente é entre a “cidade real” e a “cidade legal”. A primeira suplanta em muito a segunda. Assim comungamos com MARICATO (2000) quando afirma que

**“Não é por falta de Planos Urbanísticos que as cidades brasileiras apresentam problemas graves. Não é também, necessariamente, devido à má qualidade desses planos, mas porque seu crescimento se faz ao largo dos planos aprovados nas Câmaras Municipais, que seguem interesses tradicionais da política local e grupos específicos ligados ao governo de plantão. O ‘plano discurso’ cumpre um papel ideológico”<sup>5</sup>.**

E continua, ao analisar o discurso “pleno de boas intenções” existentes nos planos diretores, que o resultado é:

**“ planejamento urbano para alguns, mercado para alguns, lei para alguns, modernidade para alguns, cidadania para alguns...”<sup>6</sup>.**

Os planos burocráticos e autoritários mais conduzem a exclusão do que a inclusão, mais promovem o “não direito à cidade” do que o “direito à cidade”, à vida urbana. Quando a participação ocorre é para conhecer/debater projetos já previamente elaborados de cima para baixo. Os exemplos, em Florianópolis, são muitos, mesmo que a sociedade civil organizada tenha

---

<sup>5</sup> MARICATO, Erminia. As idéias fora do lugar e o lugar fora das idéias. IN: ARANTES, Otilia et alli. A Cidade do Pensamento Único: desmanchando consensos, Petrópolis, Rio de Janeiro, Editora Vozes, 2000.

conseguido impedir algumas destas propostas. O Plano Diretor do Triângulo Central, dos Balneários, do Campeche, da Via Expressa Sul, a construção da Marina da Barra da Lagoa, etc. Resta-nos o questionamento: por quanto tempo?

A expansão da forma-mercadoria da terra urbana pelo interior da ilha de Santa Catarina, não apenas destruiu as formas de organização sócio-espaciais existentes. Introduziu estas áreas na produção capitalista do espaço.

O que existe de terra comunal na Ilha de Santa Catarina? Este era o mote lançado por CAMPOS (1991), citado no início deste capítulo. A destruição das formas de relação do homem com a terra é, também, uma destruição das relações culturais que estes mantinham com seu espaço. Não é à toa que tanto se fala na preservação dos aspectos culturais ligados à colonização açoriana, na Ilha de Santa Catarina.

O turismo, que se desenvolve mais fortemente a partir dos anos 80, eleva a forma-mercadoria ao seu mais alto grau. Além de contribuir para a destruição do que resta das formas antigas, subverte a relação entre o público e o privado e produz espaços os mais diversos.

No período técnico-científico-informacional (Milton Santos), na fase da “guerra de cidades”, é a “cidade-espetáculo”<sup>7</sup> que se impõe aos seus habitantes. E o espaço – enquanto substrato terra – transforma-se na “nova raridade”<sup>8</sup>.

---

<sup>6</sup> MARICATO, Ermínia. As idéias fora do lugar e o lugar fora das idéias. IN: ARANTES, Otilia et alli. A Cidade do Pensamento Único: desmanchando consensos, Petrópolis, Rio de Janeiro, Editora Vozes, 2000.

<sup>7</sup> GARCIA, Fernanda Ester Sanchez. Cidade Espetáculo: política, planejamento e city marketing, Editora Palavra, Curitiba, 1997.

<sup>8</sup> Espaço e Tempo na MetrÓpole: a fragmentação da vida cotidiana, São Paulo, Contexto, 2001. A autora absorve a idéia desenvolvida por Lefèbvre quando afirma que “ (...) os bens de consumo outrora abundantes tornam-se raros: o espaço, o tempo, o desejo. E depois a água, a terra, a luz. Não se imporá a gestão coletiva das novas raridades? A não ser que se imponha a produção ou reprodução de tudo que foi a “natureza”... IN: LEFÈBVRE, Henri. A Revolução Urbana. Editora da UFMG, 1999.

## 6. BIBLIOGRAFIA.

- ABREU, Maurício de Almeida (org). **Natureza e Sociedade no Rio de Janeiro**, Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro, Biblioteca Carioca, 1992.
- ANDRADE, Djanira. **A Influência da Ponte Hercílio Luz no Desenvolvimento da Ilha de Santa Catarina**, Editora da UFSC, 1981.
- ARAÚJO, H. Reis de. **A Invenção do Litoral**, Dissertação de Mestrado, PUC/SP, 1989.
- ARANTES, Otilia et alli. **A Cidade do Pensamento Único: desmanchando consensos**, Petrópolis, Rio de Janeiro, Editora Vozes, 2000.
- ALONSO, José Antonio Fialho. **Reflexões sobre o Desenvolvimento de Passo Fundo (RS): 1939-87**, Ensaios FEE, Porto Alegre, 10(2):285-302, 1989.
- ATLAS GEOGRÁFICO DE SANTA CATARINA, Governo do Estado de Santa Catarina, GAPLAN, 1986.
- ALQUIER, François. **Contribución al Estudio de la Renta Del Suelo Urbano**, Unidad de Estudio, División de Arquitectura, Universidad del Valle, Cali, Colombia, s/d.
- ACSELRAD, Henri (org.). **A duração das cidades: sustentabilidade e risco nas políticas urbanas**, Rio de Janeiro, DP&A, 2001.
- CASTELLS, M. e BORJA, J. **As cidades como atores políticos**, Novos Estudos Cebrap, N.º 46, Julho de 1996, pp. 152-166.
- BLAY, Eva. **A Luta pelo Espaço**, Textos de Sociologia Urbana, Vozes, Rio de Janeiro, 1979.
- BOLAFFI, Gabriel, **A Renda Fundiária na Economia Urbana**, FUNDAP, São Paulo, 1978.
- BERMAN, Marshall. **Tudo que é sólido desmancha no ar: a aventura da modernidade**, Companhia das Letras, São Paulo, 1986.
- BASTOS, José Messias. **Urbanização, Comércio e Pequena Produção Mercantil na Ilha de Santa Catarina**. IN: SANTOS, Maurício Aurélio dos. **Ensaio sobre Santa Catarina**, Letras Contemporâneas, 2000.
- CABRAL, Oswaldo Rodrigues. **Nossa Senhora do Desterro**, Imprensa Universitária, UFSC, 1971.
- CAMPOS, Nazareno José de. **Terras Comuns na Ilha de Santa Catarina**, Editora da UFSC, 1991.
- CAMPOS FILHO, Cândido Malta. **Cidades Brasileiras: seu controle ou o caos**, Nobel, 1992.
- CASTELLS, Manuel. **Teoria Marxista das Crises Econômicas e as Transformações do Capitalismo**, Paz e Terra, São Paulo, 1979.
- CARLOS, Ana Fani Alessandri. **A Cidade e a Organização do Espaço**. IN: Revista do Departamento de Geografia, usp, 1982.

- \_\_\_\_\_. **A (Re)produção do Espaço Urbano de Cotia**, Tese de Doutorado, FFLCH, USP, 1987.
- \_\_\_\_\_. **O lugar no/do mundo**, HUCITEC, São Paulo, 1996. ←
- \_\_\_\_\_. **Espaço e Tempo na Metrópole: a fragmentação da vida cotidiana**, São Paulo, Contexto, 2001.
- CARRION, Otilia Beatriz. **Mercado Imobiliário e Padrão Periférico de Moradia: Porto Alegre e sua Região Metropolitana**, Ensaios FEE, POA, 10(2):225-50, 1989.
- CAMPANÁRIO, Milton de Abreu. **Land Rent and the Reproduction of Labor Force: some evidence from São Paulo**, Tese de PhD, Cornell University, 1981.
- CASSIANO, Paulo Coaraciara Neu. **Estudo sobre o Mercado de Terras em Porto Alegre - período 1950-64**, Dissertação de Mestrado, PROPUR, Porto Alegre, 1982.
- CORREA, Roberto Lobato. **O Espaço Urbano**, Coleção Princípios, Ática, São Paulo, 1989.
- \_\_\_\_\_. **Região e Organização Espacial**, Coleção Princípios, Ática, São Paulo, 1995.
- COCCO, Giuseppe et alli. **A Cidade Estratégica – nova retórica e velhas práticas no planejamento do Rio de Janeiro: a impostura do Porto de Sepetiba**, DP&A, 2001.
- EGLER, Cláudio. **Preço da Terra, Taxa de Juro e Acumulação Financeira no Brasil**. IN: Revista de Economia Política, vol 5, nº 1, JAN/MAR, 1985.
- MACHADO, Ewerton Vieira. **Florianópolis, um lugar em tempos de globalização**, Tese de Doutorado, FFLCH, Departamento de Geografia, USP, São Paulo, 2000.
- FOLIN, Marino. **La Ciudad del Capital y Otros Escritos**, Ed. G. Gili S/A, Barcelona, 1976.
- FACCIO, Maria da Graça Agostinho. **O Estado e a transformação do espaço urbano: a expansão do estado nas décadas de 60 e 70 e os impactos no espaço urbano de Florianópolis**, Dissertação de Mestrado, Programa de Pós-Graduação em Geografia, UFSC, 1997.
- FANTIN, Márcia. **Cidade Dividida: dilemas e disputas simbólicas em Florianópolis**, Cidade Futura, 2000.
- FERREIRA, Sérgio Luiz. **O Banho de Mar na Ilha de Santa Catarina**, Editora das Águas, 1998.
- FERREIRA, Tânia M. Marchi. **Distrito de Ingleses do Rio Vermelho – Florianópolis, um espaço costeiro sob a ação antrópica**, Dissertação de Mestrado, Pós-graduação em Geografia, UFSC, 1999.
- GOTTDIENER, Mark. **A Produção Social do Espaço Urbano**, EDUSP, São Paulo, 1993.
- GABINETE PARLAMENTAR - Vereador Fernando MINEIRO (PT). **Natal em Perfil**, Partido dos Trabalhadores, Natal, 1992.

- GALVAN, Cesare G. **A Renda da Terra na Evolução do Capitalismo**. IN: Revista Temas, nº 7.
- GARCIA, Fernanda Ester Sanchez. **Cidade Espetáculo: política, planejamento e city marketing**, Editora Palavra, Curitiba, 1997.
- HARVEY, David. **O Trabalho, o Capital e o Conflito de Classe em Torno do Ambiente Construído nas Sociedades Capitalistas Avançadas**. IN: Espaço e Debates, nº 6, São Paulo, 1982.
- HOLSTON, James. **A Cidade Modernista**. Companhia das Letras, 1993.
- JARAMILLO, Samuel. **Hacia una Teoria de La Renta del Suelo Urbano (segunda parte)**. IN: Teoría y Práctica en América Latina, nº 12/13, octubre/78, Bogotá, Colombia, 1978.
- JAPPE, Anselm. **Guy Debor**, Trad. Iraci D. Poleti, Editora Vozes, Coleção Zero à Esquerda, Petrópolis, 1999.
- LOJKINE, Jean. **Existe uma Renda do Solo Urbano ?**. IN: FORTI, Reginaldo. **Marxismo e Urbanismo Capitalista**, Editora Ciências Humanas, São Paulo, 1979.
- LEFEBVRE, Henry. **O Direito à Cidade**, Editora Moraes, 1991.
- \_\_\_\_\_. **O Pensamento Marxista e a Cidade**, Ulisseia, s/d.
- \_\_\_\_\_. **A Cidade do Capital**, DP&A Editora, Rio de Janeiro, 1999.
- \_\_\_\_\_. **A Revolução Urbana**. Editora da UFMG, 1999.
- \_\_\_\_\_. **Estrutura Social: a reprodução das relações sociais**. IN: MARTINS, José de Souza. **Conceitos Sociológicos fundamentais s/d**.
- \_\_\_\_\_. **Para Compreender o Pensamento de Karl Marx**, Edições 70, Lisboa, 1986.
- \_\_\_\_\_. **Espacio y Política: el derecho a la ciudad**, vol II, ediciones península, Barcelona, 1976.
- LIPIETZ, Alain. **Le Tribut Foncier Urbaine**, François Maspero, Paris, 1974.
- LINS, Hoyedo Nunes. **A sócio-economia do turismo: investigações sobre o crescimento turístico recente em Florianópolis e algumas de suas implicações**, Florianópolis, Departamento de Economia, UFSC, 1991.
- LUNGO, Mario. **El Problema de la Tierra Urbana: un ensayo de síntesis teórica**. IN: Revista Interamericana de Planificación, vol X, nº 80, Dez, 1986.
- LAGO, Paulo. **Florianópolis: a polêmica urbana**,
- MACHADO, Ewerton Vieira. **Florianópolis, um lugar em tempo de globalização**, Tese de Doutorado, USP, FFLCH, São Paulo, 2000.
- MAMIGONIAN, Armen. **Vida Regional em Santa Catarina**, Mimeografado, s/d;
- MARTINS, José de Souza. **A Chegada do Estranho**, Editora HUCITEC, Ciências Sociais nº 32, São Paulo, 1993.
- \_\_\_\_\_. **Os Camponeses e a Política no Brasil**, Vozes, São Paulo, 1985.

- MASSENA, Rosa Maria Ramalho. **O Valor da Terra Urbana no Município do Rio de Janeiro**.  
IN: Revista Brasileira de Geografia, vol 148, out/dez, s/d.
- MARICATO, Ermínia. **Metrópole na periferia do capitalismo**, HUCITEC, São Paulo, 1996.
- MORETTO NETO, Luis A. **Atividade Turística e o Desenvolvimento Sustentado. Estudo de Caso: O Balneário dos Ingleses e o Projeto Costa Norte – Ilha de Santa Catarina, no período de 1960 a 1990**, Departamento de Geociências, UFSC, Florianópolis, Dissertação de Mestrado, 1993.
- OLIVEIRA, Ariovaldo Umbelino de. **A Lógica da Especulação Imobiliária**. IN: MOREIRA, Rui. Geografia: Teoria e Método - o saber posto em questão, Vozes, Rio de Janeiro, 1982. -
- OLIVEIRA, Lisete Terezinha Assen de. **Rio Vermelho no seu vir-a-ser cidade: estudo da dinâmica da organização espacial**. Dissertação de Mestrado, FAU-USP, 1992.
- OLIVEIRA, Lisete Terezinha Assen de. **Formas de vir-a-ser cidade: loteamentos e condomínios na ilha de Santa Catarina**, Tese de Doutorado, FAU-USP, 2000.
- OURIQUES, Helton. **Turismo em Florianópolis: uma crítica à indústria pós-moderna**, Editora da UFSC, 1998.
- PELUSO JR, Victor Antonio. **Estudos de Geografia Urbana de Santa Catarina**, Editora da UFSC, 1991.
- PEREIRA, Elson Manoel. **Gestão do Espaço Urbano: um estudo de caso das áreas central e continental da cidade de Florianópolis**, Dissertação de Mestrado, Pós-graduação em Administração, UFSC, 1992.
- PEREIRA, Paulo César Xavier. **Espaço, Técnica e Construção**, Nobel, São Paulo, 1988.
- PAULI, E. **A Fundação de Florianópolis**, EDEME, 1973.
- PIMENTA, Luiz Fugazzola e PIMENTA, Margareth Afeche. **Florianópolis precisa de um Plano Diretor**. IN: TEIXEIRA, José Paulo e SILVA, Jorge E. (org.) O Futuro da Cidade, Cidade Futura, 1999.
- RANGEL, Ignácio. **Questão Agrária e Agricultura**, Encontros com a Civilização Brasileira, nº 07, 1975.
- RIZZO, Paulo. **Do Urbanismo ao Planejamento Urbano: utopia e ideologia. Caso de Florianópolis - 1950 a 1990**. Dissertação de Mestrado, Departamento de Geociências, UFSC, 1993.
- RIBEIRO, Luiz César de Queiróz. **Da Propriedade Fundiária ao Capital Incorporador: as formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro**, Tese de Doutorado, FAU/USP, 1991.
- 
- Formação do Capital Imobiliário e a Produção do Espaço Urbano no Rio de Janeiro - 1870/1930**. IN: Espaço e Debates, nº 5, 1985.

- \_\_\_\_\_. **Produção Imobiliária e Uso do Solo Urbano: estudo das relações entre capital e propriedade fundiária na urbanização da cidade do Rio de Janeiro**, IPPUR/UF RJ, 1987.
- \_\_\_\_\_. **Notas sobre a Renda da Terra Urbana**. IN: *Chão: Revista de Agricultura*, nº 5, p 18-23, 1979.
- SANTOS, Milton. **Metrópole Corporativa Fragmentada**, Nobel, Secretaria de Estado da Cultura, 1990.
- \_\_\_\_\_. **Espaço e Sociedade**, Vozes, Petrópoles, 1979.
- \_\_\_\_\_. **Por uma Economia Política da Cidade**, Hucitec-Educ, São Paulo, 1985.
- \_\_\_\_\_. **A Urbanização Brasileira**, Hucitec, São Paulo, 1994<sup>a</sup>.
- \_\_\_\_\_. **O Espaço do Cidadão**, Nobel, São Paulo, 1987.
- SEABRA, Odete. **A Muralha que Cerca o Mar**, Dissertação de Mestrado, FFLCH, Departamento de Geografia, USP, 1979.
- \_\_\_\_\_. **Os Meandros do Rio nos Meandros do Poder**, Tese de Doutorado, FFLCH, Departamento de Geografia, USP.
- SMOLKA, Martin. **Precios de la Tierra y Valorización Inmobiliária Urbana: esbozo para una conceptualización del problema**. IN: *Revista Interamericana de Planificación*, vol XV, nº 60, dez/1981.
- SAYAD, João. **Preço da Terra e Mercados Financeiros**. IN: *Pesquisa e Planejamento Econômico*, 7(3), Rio de Janeiro, dez/1977.
- SMITH, Neil. **Desenvolvimento Desigual**, Bertrand Brasil, Rio de Janeiro, 1988.
- SOUZA, Maria Adélia de. **A Identidade da Metrôpole**. Editora HUCITEC/EDUSP, São Paulo, 1994.
- VAZ, Nelson Popini. **O Centro Histórico de Florianópolis: espaço público do ritual**, Florianópolis, Editora da UFSC, 1991.
- VIEIRA, Cláudio Afonso. **Urbanização e Custo da Reprodução da Força de Trabalho**, Tese de Doutorado, FEA/USP, São Paulo, 1983.
- VEIGA, Eliane Veras da. **Florianópolis: Memória Urbana**, Editora da UFSC/Fundação Franklin Cascaes, Florianópolis, 1993.

# **ANEXOS**



FIGURA 33 - Relação dos Loteamentos Aprovados – 1940 a 2001

Ordem	Proprietário	Localização	Ano de Aprovação
001	Irmandade do Senhor dos Passos	Av. Mauro Ramos	1940
002	Norberto D. da Silva	Rua Santos Dumont	1941
003	Emp. Const. Cat. Ltda Mariano	R. Belisário Berto da Silveira	1941
004	Carlos Vitor Wendhausen	Av. Trompowski	1941
005	Max Kimemel	Córrego Grande	1941
006	Irineu Bornhausen	Largo Benjamim Constant	1942
007	João Batista Berreta	R. Altamiro Guimarães	1942
008	Augusto F. de Paula e outro	Rua Nereu Ramos	1942
009	Angelo M. Laporta	Prolongamento da R. Angelo Laporta	1945
010	Orlando Scarpelli	Av. Santa Catarina	1945
011	Ormano e Remo Corsini	Rua Vitor Konder	1946
012	Campolino Jacinto Alves	Passagem Franzoni	1946
013	Euclides Machado	Rua Aracy Vaz Callado	1946
014	João Alberto Sanford	Rua Monsenhor Topp	1946
015	Jacó Jorge José	Rua São Jorge	1947
016	Norberto Domingos da Silva	Rua Coronel Lopes Vieira	1947
017	Demosthenes Veiga	Praça Etelvina Luz	1947
018	Almir Saturnino de Brito	Rua Hermínio Milles	1947
019	Carlos Bornhausen	Rua São Francisco	1947
020	José Elias	Rua Abelardo Luz	1947
021	Gilberto Gheus	Rua Paschoal Simone	1947
022	Fúlvio Aducci	Rua Vereador Batista Pereira	1947
023	Edmundo Meira	Rua Doutor Carlos Corrêa	1947
024	Abelardo Gomes e Agripa Farias	R. Vereador Batista Pereira	1951
025	Érico Couto	Rua Cristóvão Nunes Pires	1953
026	Orlando F. da Cunha	Rua José do Valle Pereira	1948
027	Rute Matezech	Rua Antenor de Moraes	1948
028	Campolino Jacinto Alves	Rua Campolino Alves	1948
029	Jaime Antunes Maciel	Rua Santa Rita de Cássia	1948
030	José Maikot	Rua Pintor Eduardo Dias	1948
031	Cantalício Sizenado Andrade	Rua Antonieta da Barros	1949
032	Antonio Araújo Figueiredo	Rua José do Valle Pereira	1947
033	Malvina Rodrigues Bittencourt	Avenida Mauro Ramos	1949
034	Francisco B. Barreto e Maria Amorim	Rua Cap. Anaxágoras Aires Neto	1949
035	João Evangelista da Costa	Bairro Itaguaçu	1949
036	Catarina M. Rego	Rua Frei Evaristo	1949
037	Valdemiro Costa	Rua Trajano Margarida	1949
038	Américo S. D'ávila	Rua Frei Evaristo	1950
039	Alfredo Vitor de Araújo	Rua Garcia e São José	1950
040	Leonardo Tetto e J. Linhares	Rua Olegário da Silva Ramos	1949
041	Eugênio Portela	Rua Ferminio Costa	1951
042	José Manoel Luiz	Rua José Luiz	1950
043	Fernando Wendhausen	Praça Getúlio Vargas	1950

044	Francisco F. Borba	Rua Capitão Osmar Silva	1950
045	Francisco A. de Lima Simas	R. Poeta Francisco Machado de Souza	1950
046	Humberto de Freitas Thibau	Rua Estilac Leal	1950
047	Américo Silveira D'Ávila	R. Prof. Joaquim Margarida	1951
048	Blides B. Neves Segui	Rua Felipe Neves	1950
049	João da Cruz Meira	Rua Doutor Carlos Corrêa	1952
050	Pedro Hugo de Abreu Neto	Rua João Tomaz dos Santos	1950
051	Jacques Schweidson	Rua Visconde de Taunay	1950
052	Hipólito Jesuíno Mafra	Rua Duque de Caxias	1951
053	João Roberto Sanford	Rua Desemb. Nelson Nunes	1950
054	Maria Ana Ziper Molenda	Rua Marechal Gama D'Eça	1950
055	José Francisco da Silva	Rua Professor Anacleto Damiani	1950
056	João Crisóstomo da Silveira	Rua Aracy Vaz Callado	1951
057	Abílio J. C. da Costa	Rua Joaquim Costa	1951
058	Imobiliária Catarinense	Avenida Santa Catarina	1970
059	Margarida Azevedo Brasil	Rua Major Costa e Nestor Passos	1950
060	Polli S/A Com. e Indústria	Rua Álvaro Tolentino	1951
061	Campolino José Alves	Rua Desembargador Tavares	1951
062	Humberto de Freitas Thibau	Rua Acácio Moreira	1951
063	Jacques Schweidson	Jardim Atlântico	1951
063-A	Norberta Moraes da Cunha	Bairro Estreito	1961
064	Cid Rocha Amaral	Rua São Cristovão	1951
065	Orlando Oliveira Goeldner	Rua Des. Urbano Salles	1952
066	Rui Soares	Rua Jose do Valle Pereira	1951
067	Cláudio de Vicenzi	Balneário de Canasvieiras	1951
068	Almir de Brio e C. Medeiros	Rua Vol. Fernando Caldeira	1954
069	Almir L. de Brito	Rua Theófilo de Almeida	1951
070	Mariano Agostinho Vieira	Rua Marcelino Simas	1953
071	Osmar Monteiro Pinto	Rua Santa Luzia	1953
072	Eugênio Portela	Rua Thiago da Fonseca	1953
073	Vitalina Neves Magalhães	Bairro de Fátima	1953
074	Jorge Joaquim Carneiro e outro	Rua Joaquim Carneiro	1953
075	Júlia Cascaes Pereira	Rua Joe Colaço	1953
076	Aires Serafin Martins	Rua Irmã Bonavita	1954
077	José Bernardini	Rua José Maria da Luz	1954
078	Elza Leifer Bernardini	Rua São Judas Tadeu	1959
079	Sociedade Imobiliária Ltda	R. Sem. Alberto Pasqualini	1954
080	Henrique F. Deucher e outro	Rua Maruia Claudina da Cruz	1954
081	Luiz D'Acâmpora e outro	Armação do Pântano do Sul	1953
082	João Francisco Martins	Rua Waldemar Ouriques	1952
083	André Maykot	Rua Conde Afonso Celso	1954
084	Vitorina Neves	Bairro de Fátima	1955
085	João Cândido Cardoso	Rua José de Alencar	1954
086	Aires Serafim Martins	Rua Prof. Egidio Ferreira	1954
087	Waldemiro Costa	Rua Prof. Enóe Schutel	1954
088	Ema Bruggemann	Rua 13 de Maio	1955

089	Donato Barbi	Rua Joaquim Nabuco	1955
090	Olívio Torres	Rua Aracy Vaz Callado	1955
091	Nereu Ramos	Rua Fritz Muller	1955
092	Otacílio Nascimento Régis	Rua 14 de julho	1955
093	Vitalina Neves Magalhães	Rua Liberato Bittencuort	1955
094	Vitorina Maria das Neves	Bairro de Fátima	1955
095	Ida Corsina e outro	Rua Alnte. Carlos da S. Carneiro	1955
096	Vitalina Neves Magalhães	Rua Tupinambá	1955
097	Vitalina Neves Magalhães	Beco CARAMURÚ	1955
098	Vitalina Neves Magalhães	Rua Liberato Bittencourt	1955
099	Agripa de Castro Faria	R. Nossa Senhora do Rosário	1955
100	Almir S. R. de Brito	Rua Fernando Caldeira	1955
101	Rui Soares e outro	Rua Des. Pedro Silva	1955
102	Antonio Eclotério Vieira	Rua Antonio Eclotério Vieira	1956
103	Jorge Cherem e Maria Rosa Cherem	Rua Coronel Pedro de Moro	1956
104	Blídes Blandina Neves Seguí	Rua Coronel Pedro de Moro	1956
105	Zerbi Lins	Lagoa da Conceição	1956
106	Estanislau R. e outros	Rua José Anchieta	1956
107	Desdemona F. Pedrozo	Rua Abel Capela	1956
108	Osni Medeiros Régis	Ruas Fúlvio Aducci e Souza Dias	1956
109	Catarina Borges	Carianos	1956
110	Ema Bruggemann e outros	Ruas Nereu Ramos e Esteves Júnior	1956
111	Valdemiro Costa	Ruas Juvêncio Costa e Gama Rosa	1956
112	Napoléon Delambert e outros	Caiacanga Mirim	1956
113	Nicolau Teixeira	Carianos	1956
114	Luiz Orofino	Rua Esteves Júnior	1956
115	João Linhares	Ruas Vidal Ramos e Osmar Cunha	1957
116	Brígido Antonio Machado	Rua Sizenando Teixeira	1957
117	João José de Souza Cabral	Largo Benjamim Constant	1957
118	Emílio Meyer	Rua Marques de Carvalho	1957
119	Lourenço Calandrini	Carianos	1957
120	Antonio Jorge Salum	Ruas Nereu Ramos e Dib Mussi	1958
121	Emp. Turismo Balneária Ltda	Canasvieiras	1958
122	Valdemiro Costa e Adão D'Ely	R. Alvaro Ramos	1958
123	Valdemiro Costa	R. Humberto de Campos	1958
124	Blídes N. Seguí e Vitorina Neves	Ruas Caetano Costa e Rita de Cássia	1958
125	Cícero Claudio	Rua Des. Flávio Tavares da Cunha	1958
126	Armando Sudbrack	Av. Ivo Silveira	1958
127	Adão D'Ely e Valdemiro Costa	Rua Belarmino Corrêa	1958
128	Claudio Valente Ferreira	Saco dos Limões	1959
129	Domingos Bárbara Valente	Bom Abrigo	1958
130	Imobiliária Florianópolis	Rua Reinaldo Consoni	1959
131	José Francisco da Silva	Rua Sidnei Nocetti	1959
132	Jacques Schweidson	Rua Max Schramm	1959
133	Dirceu H. Gendiraba	Rua Henrique Bruggemann	1959
134	Nilton da Sulva e outro	Rua Euclides da Cunha	1959

135	Fernando Pucherio da S. Júnior	Rua Aracy Vaz Callado (prolongamento)	1959
136	Heitor Bittencourt	Canasvieiras	1959
137	João Dias de Oliveira	Rua Joaquim Carneiro	1959
138	Altamir M. de Almeida	Rua Padre Luiz Zuber	1959
139	Imobiliária Ressacada	Estrada da Ressacada	1959
140	Zilda Pires de Oliveira	Rua Sérgio Lopes Falcão	1959
141	Hercílio de Aquino	Rua Des. Pedro Silva	1962
142	Marina Ferraz Koeller	Rua Papa João XXIII	1962
143	Osmar Medeiros	Rua Lauro Linhares	1959
144	Ari Comicholi	R. Dep. Vanderlei Junior	1959
145	Imobiliária Jurerê	Estrada Geral de Jurerê	1960
146	Antonio Salum	Av. Osmar Cunha	1960
147	Oswaldo Machado	Rua Paula Ramos	1960
148	Ernani B. da Silva e outro	Rua Patrocínio Caldeira de Andrade	1960
148 <sup>A</sup>	Carlos Franzoni	Rua Aristides Lobo	1960
149	Osmar Feijó Vieira	Rua João Motta Espezim	1961
150	Herd. De Maria de Lourdes Pires	Rua Cristóvão Nunes Pires	1961
151	Waldemar Vieira Cordeiro	Rua São Tomáz de Aquino	1961
152	Maria Flora Pausewang	Rua Santa Luzia	1961
153	Antonio J. M. e outro	Rua José do Patrocínio	1962
154	Olímpio Leandro da Silva	Rua Maria do Patrocínio Coelho	1962
155	Licério Camargo	Canasvieiras	1962
156	Francisco José Areas e outros	R. José Francisco Dias Areas	1962
157	Olga Stuart Reis	Servidão Reis	1963
158	Manoel Pizzolati	Rua Melvin Jones	1963
159	Adão N. F. D'Ely e outro	Canasvieiras	1963
159 <sup>A</sup>	Adolfo Coelho dos Santos	Rua Idalina Pereira dos Santos	1963
160	João Berto da Silveira	Rua Cap. Romualdo de Barros	1962
161	José Geraldo Mafra e outro	Rua Prof. Rosinha Campos	1963
162	Nicolau Costa	Rua João de Deus Machado	1963
163	Maurino Maly Soares e outro	Servidão Joaquim Soares	1963
164	Afonso Delambert	Rua Melvin Jones	1963
165	Lauro Gesser e João Miranda	Rua Bayer Filho	1964
166	Rita de C. Nunes Pires e irmãos	Rua João Roberto Sanford	1964
167	Valdemiro Costa	Rua Elpídio Barbosa (prolongamento)	1964
168	Jorge Gallois	Rua Dib Cherem e Rua D. Pedro I	S/d
169	Nelson Murilo Alves e outros	Rua Dona Antonia	1964
170	João José Miranda e outro	Rua Miguel Daux	1964
171	Arnaldo da Nova	Canasvieiras	1964
172	Bento José Areas	Rua Luiz Pasteur	1965
173	Henrique Stodieck	Rua Alan Kardec	1965
174	Ernesto Stodieck	Rua Ernesto Stodieck	1965
175	Hélio Costa	Rua Cap. Romualdo de Barros	1965
176	José Jacob Schappo e outro	Rua Bayer Filho (prolongamento)	1965
177	Afonso Delambert	Lagoa da Conceição	1965
178	João Moritz	Av. Mauro Ramos	1965

179	Emp. Continental Catarinense	Morro do Geraldo	S/d
180	Soc. Lit. Pe. Antonio Vieira	Rua Almirante Lamego	1966
181	Dietrich F. Von Wangenheim	Rua Pedro de Moura Ferro	1965
182	Prefeitura Municipal de Florianópolis	Praça da Bandeira	1960
183	João Saturnino Ouriques	Estrada do Sapé – Capoeiras	1964
184	João Carlos Daux	Canasvieiras	1966
185	Jacques Schweidson	Jardim Atlântico	1966
186	Imobiliária Ressacada	Carianos – Base Aérea	1959
186 <sup>A</sup>	CODEC	Morro da Caixa	1967
187	Joaquim Ramos e outro	Rua Padre Schroeder	1966
188	Sociedade Divina Providência	Vila Tenente Sapucaia	1967
189	Armando Luiz Gonzaga	R. Nossa Sra. Do Rosário (prolongamento)	1968
190	Waldomiro José Areas e outros	Rua José Francisco Dias Areas	1967
191	Saulo Ramos	Rua Almirante Tamandaré	1967
192	Loteamento Desapropriado		1968
193	Mitra Metropolitana	Rua Des. Arno Hoeschel	1968
194	Antonio Madeira Borges	Ponta das Canas	1967
195	Coop. Hab. Operários e Servidores	Rua João Meirelles	1968
196	Sociedade Divina Providência	Av. Madre Benvenuta	1970
197	João Gregório da Costa	Rua Videira	1969
198	Imóveis – Com. e Administração	Av. Ivo Silveira	1970
199	Nelson Antunes Martins e outro	Canasvieiras	1970
200	Victor R. Rosa e Ney R. Rosa	Rua José Batista Rosa	1973
201	Herdeiros de Líbia R. da Conceição	Rua Santos Saraiva	1970
202	Const. E Investimentos Sul do Brasil	Rua Percy José de Borba	1970
203	Edmon Duarte Nader	Rua Eduardo Nader	1971
204	Victor Guilherme Rosa	Rua Senador Milton Campos	1971
205	Hélio Costa	R. Cap. Romualdo de Barros	1970
206	Vitalina Neves Magalhães	Rua paralela à Irmã Bonavita	1971
207	Saulo Ramos	Lagoa da Conceição	1970
208	José A. Bruggemann	Rua Maria Claudino da Cruz	1971
209	Imobiliária Lunar	Pontal – Jurerê	1972
210	Victor Guilherme Rosa	Rua Senador Milton Campo (prol.)	1972
211	Luiz Oswaldo D'Acâmpora e outro	Rua Vicentina Goulart	1972
212	Emílio Fernando Schroeder	Rua Frei Caneca	1972
213	Imobiliária Itaguaçu Ltda	R. Des. Pedro Silva	1972
214	Loteamento Cancelado		
215	José Elias	SC – 404 – Itacorubi	1972
216	Espólio de Araújo Figueiredo	Rua Paula Ramos (prolongamento)	1972
217	Eli Francisco Pinto de Souza	Rua Paschoal Simone (prolong.)	1973
218	Adão Nilton Ferraz D'elly	Canasvieiras	1971
219	A. Gonzaga e Cia. Ltda	Lagoa da Conceição	1969
220	Tercasa Empreendimentos Imob. Ltda	Rua Cap. Romualdo de Barros	1973
221	Aldo Pedro Broering	Rua Aldo Alves	1973
222	Júlio de Souza Teixeira	Jurerê	1973
223	Imobiliária Nacional	Rua Des. Arno Hoeschel	1974

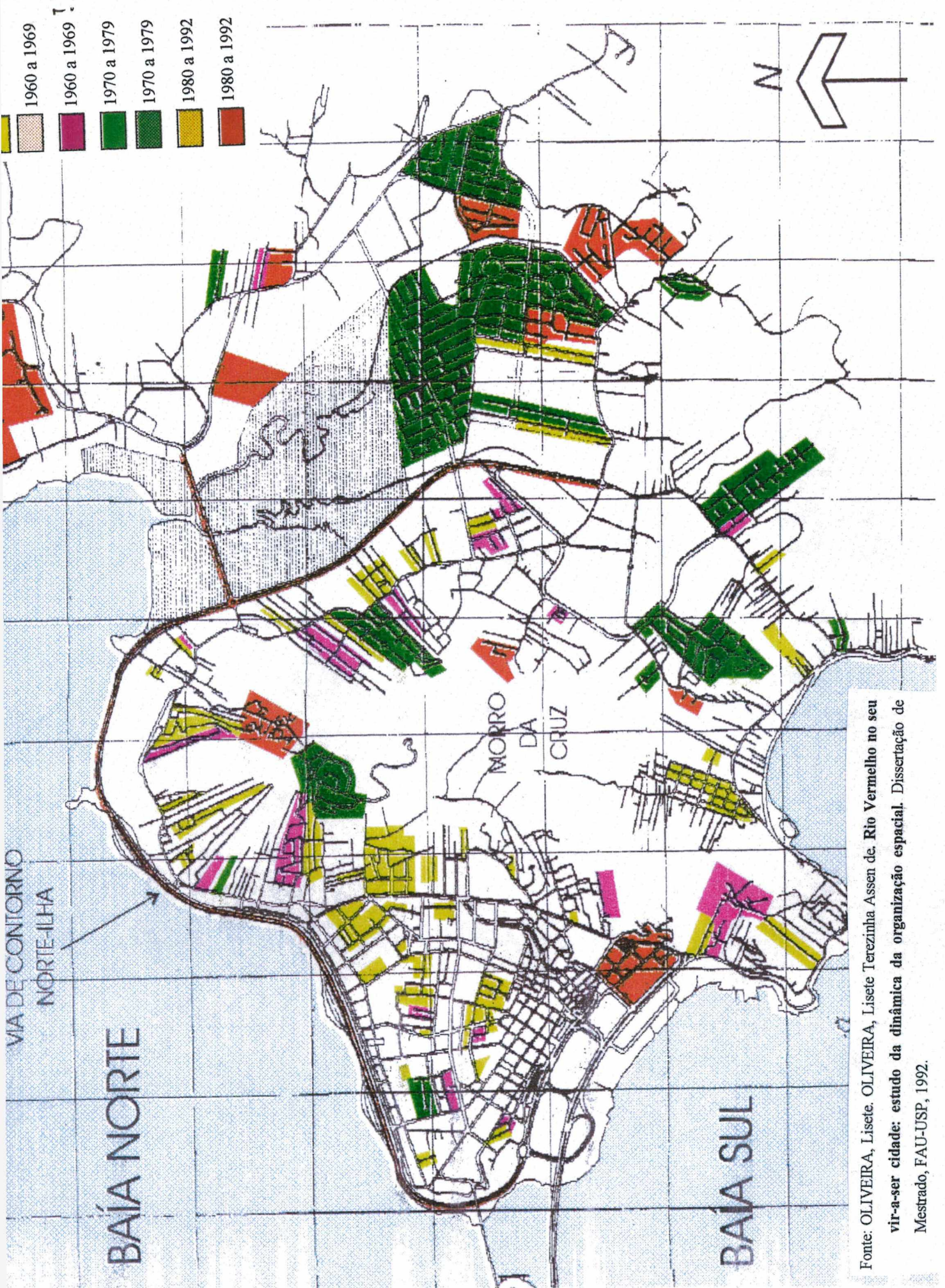
224	Construtora Marangatú Ltda	Canasvieiras	1973
225	Frederico Veras	Rua Dep. Antonio Edú Vieira	1973
226	Martinha Xavier de Brito	Canasvieiras	1973
227	Antonio Carlos D'Anova	Canasvieiras	1973
228	Sociedade Padre Antonio Vieira	Rua João Pio Duarte Silva	1975
229	Edmon Duarte Nader	Ruas Eduardo Nader e Ant. Filomeno	1975
230	Dalby Verani Pereira	Morro do Antão	1973
231	Wilmar Henrique Becker	Rua João Meirelles	1975
232	Manoel de Menezes	Praia da Joaquina	1973
233	Vértice Ass. Rep. Serviços Ltda	Córrego Grande	1974
234	Jat Eng. Const. Ltda	Rua Prefeito Dib Cherem	1974
235	Emedaux Eng. e Empr. Ltda	Rua Dep. Antonio Edú Vieira	1976
236	INCISA	Rua Eng. Max de Souza	1976
237	Loteamento Cancelado		
238	Açores Empreendimentos Imob.	Pântano do Sul	1975
239	Marcos Wandresen	Córrego Grande	1974
240	Const. Imob. Jowi Ltda	Rua João Meirelles	1976
241	Marina Ferraz Koeller	Prolongamento loteamento 142	1976
242	Marina Ferraz Koeller	Rua Monsenhor Frederico Hobold	1977
243	A. Gonzaga S/A Construtora	Lagoa da Conceição	1977
244	Gregório Frontino Geremias	Estrada Geral do Itacorubi	1978
245	A. Gonzaga S/A Construtora	Lagoa da Conceição	1978
246	Compel – Engenharia Ltda	Estrada Geral do Aeroporto	1978
247	Probst – Emp. Adm. Imóveis	João Pio Duarte e Silva	1979
248	União Catarinense de Educação	Ruas Max Schramm e Evado Shaeffer	1979
249	Habitar – Inc. e Com. Imob. Ltda	Campolino Alves	1980
250	Imobiliária Itaguaçu Ltda	Rua João Meireles	1980
251	Claudio de Vicenzi	Canasvieiras	1980
252	Pref. Municipal de Florianópolis	Bairro Sapé	1981
253	Glafir Nogueira e outros	Rua João Pio Duarte e Silva	1981
254	Marcos Wandresen	Rua Acadêmico Reinaldo Consoni	1981
255	COHAB-SC	Rodovia Virgílio Várzea – Saco Grande II	1981
256	Habitasul	Jurerê Internacional	1981
257	Casacaesc	SC-404	1981
258	Engeplan	Rodovia João Paulo	1981
259	COHAB-SC	Capoeiras	1982
260	José Elias	SC-404	1982
261	Cláudio de Vicenzi e outros	Ingleses	1982
262	Engeplan	Saco Grande I	1982
263	Victor Hugo	Serrinha	1983
264	Manoel Donato da Luz	Est. Geral do Aeroporto	1983
265	Habitasul	Jurerê Internacional – 2ª Etapa	1983
266	Habitasul	Jurerê Internacional – 3ª Etapa	1983
267	Construtora Jeisa Ltda	Lagoa da Conceição	1983
268	Habitasul	Jurerê Internacional – 4ª Etapa	1984
269	Sílvio C. de A. Coelho	Est. Geral do Aeroporto	1985

270	COHAB-SC	Morro do Mocotó	1985
271	COHAB-SC	Morro da Mariquinha	1986
272	Imobiliária Praia Brava	Praia Brava	1987
273	Engeplan	Saco Grande I	1987
274	Vahl – Com. de Imóveis Ltda	Rua João Pio Duarte e Silva	1988
275	Taba S/A Empreendimentos	Córrego Grande	1989
276	Imobiliária Itaguaçu	Rodovia João Paulo	1989
277	Arlindo Isaac da Costa	Barra da Lagoa	1990
278	Emedaux Hotelaria S/A	SC-404 (Itacorubi)	1990
279	Resort Empreendimentos Imob. Ltda	SC-401 e SC-402	1990
280	Administração de Bens Lufaco	Saco Grande I	1991
281	Jaime Antunes Teixeira e outros	Praia do Campeche	1991
282	Engeplan	Saco Grande I	1991
283	COHAB-SC	Av. Ivo Silveira	1991
284	COHAB-SC	Morro do Horácio	1992
285	Fazenda do Estado de SC	Morro da Penitenciária	1993
286	Emp. Imob. Zita Ltda	Rua Irmã Bonavita	1996
287	Sociedade Antonio Vieira	Rua João Pio Duarte e Silva	1996
288	Helena e Márcio Kretzer Phillipi	Saco Grande II	1996
289	Morro das Pedras Emp. Imob. Ltda	Morro das Pedras	1996
290	Sul Catarinense Ltda	Lagoa da Conceição	1997
291	Valmor Dellagiustina	Praia dos Ingleses	1997
292	Habitasul – Emp. Imob. Ltda	Praia de Jurerê	1998
293	Furtado de Mendonça – Ad. de Bens	Rio Tavares	1998
294	Vahl Comércio de Imóveis Ltda	Córrego Grande	1998
295	Luiz Osvaldo D'Acâmpora e filhos	Olímpio Silva	1998
296	Hipólito B. das Chagas	Campeche	1999
297	Rubens Becker	Campeche	2000
298	Habitasul	Praia de Jurerê	2001
299	Jat Engenharia	Ingleses do Rio Vermelho	2001

Fonte: elaborado pelo autor a partir dos dados coletados na SUSP-Florianópolis.

Obs: deste total alguns loteamentos foram cancelados, como consta da tabela.

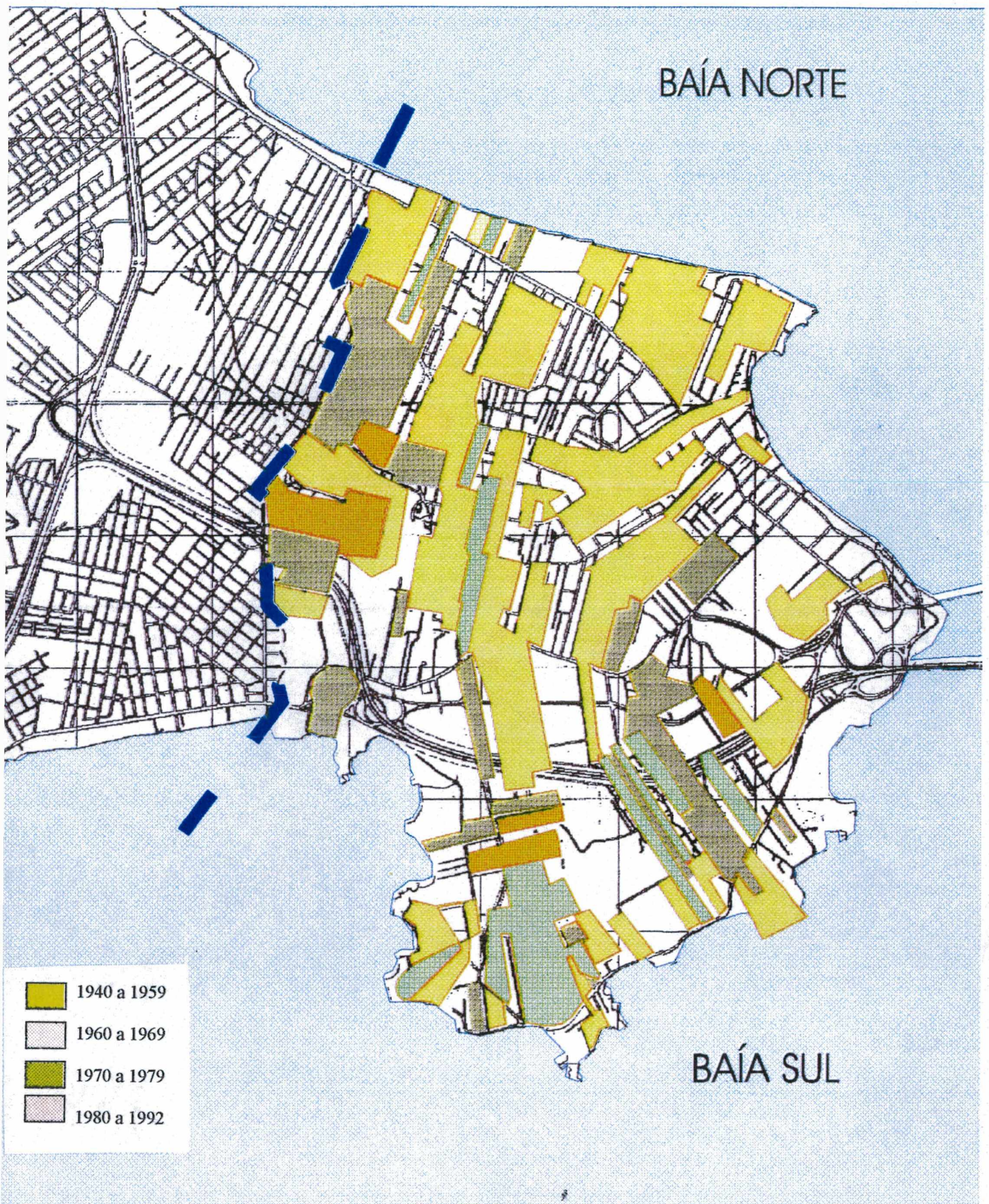
FIGURA 30-A: Florianópolis – distribuição espacial dos loteamentos



Fonte: OLIVEIRA, Lisete. OLIVEIRA, Lisete Terezinha Assen de. *Rio Vermelho no seu vir-a-ser cidade: estudo da dinâmica da organização espacial*. Dissertação de Mestrado, FAU-USP, 1992.



FIGURA 30-B: Florianópolis – distribuição espacial dos loteamentos



Fonte: OLIVEIRA, Lisete Terezinha Assen de. **Rio Vermelho no seu vir-a-ser cidade: estudo da dinâmica da organização espacial.** Dissertação de Mestrado, FAU-USP, 1992.

## **MATÉRIAS JORNALÍSTICAS CONSULTADAS**

### **JORNAL O ESTADO**

#### **ANO : 1978**

10.12 - Editorial: Rumos Acidentados da Urbanização

15.12 - Editorial: A Única Saída

#### **ANO : 1979**

06.01 - Editorial: Desafio

14.01 - Os Nossos Bairros

- História Antiga

24.01 - Cartas: A Cidade Tem Pressa

25.01 - Informativo ADEMI-SC

27.09 - E a nova rodoviária ?

30.01 - Capital ganhará túnel e viaduto

#### **ANO : 1980**

20.01 - Crescer por Crescer

22.01 - Editorial: Consciência Urbana

08.04 - Editorial: Terceira Ponte

23.04 - As nossas vias: a Expressa Sul ...

06.07 - Centro: uma área totalmente ocupada.

19.08 - Editorial: Enquanto é tempo

21.12 - Florianópolis: uma cidade com sérios problemas de habitação.

#### **ANO : 1981**

20.09 - A Capital no Caldeirão da Urbanização

19.11 - Editorial: Ação Integrada

04.04 - Editorial: Cidade em Expectativa

### **ANO : 1983**

08.01 - Editorial: Um Aviso

16.01 - Caderno Imobiliário: IPUF propõe cooperação intermunicipal...

02.02 - Editorial: Flagelo dos Pequenos

02.03 - Advogado e Vereador alertam: vamos passar de donos a posseiros da ilha.

24.03 - Editorial: Problemas da Cidade.

18.05 - 45 % dos lotes urbanos sem ocupação.

### **ANO : 1984**

30.12 - Florianópolis muda a partir de 85 e se prepara para ser a cidade do ano 2000

### **ANO : 1985**

20.07 - Posseiros resistem a fiscais que agiram escoltados mas sem mandato

11.08 - A especulação e os espigões ganham espaço na badalada Beira-Mar Norte

27.08 - Trindade e Pantanal, sofrendo com as consequências do crescimento

29.12 - Ponto de vista: Florianópolis (I)

### **ANO : 1986**

05.01 - Ponto de Vista: Florianópolis (II)

08.06 - Informativo imobiliário: Congresso Nacional discute reforma urbana

27.06 - A cada dia que passa, mais favelas na cidade

23.07 - Barracos destruídos: 60 famílias despejadas

15.08 - Subabitação: um drama que atinge a capital

19.10 - Aumenta o número de edifícios na Beira-Mar mas estrutura é a mesma

11.11 - Editorial: Ilha-Continente

19.11 - Invasão é causada pela especulação imobiliária

### **ANO : 1987**

- 07.01 - Editorial: Soluções Urbanas
- 25.08 - SUSP derruba barraco na Beira-Mar
- 18.10 - Felipe Schmidt e Beira-Mar, a metro quadrado mais caro
- 08.11 - Opinião: Nova Florianópolis
- 17.12 - Opinião: Novas soluções para Florianópolis

### **ANO : 1988**

- 02.03 - Opinião: Plano Diretor: novas perspectivas
- 08.05 - Reforma Urbana não traz solução para favela
- 08.05 - O sonho de cidade grande acaba nos barracos
- 20.07 - Família sofre despejo na Av. Beira-Mar Norte
- 25.06 - Cinturão de pobreza ameaça a capital

### **ANO : 1989**

- 22.08 - Classificados: Lançamento no Centro (Chácara do Espanha)
- 27.10 - Opinião: Florianópolis o futuro
- 29.10 - Opinião: Florianópolis de amanhã: paraíso ou inferno ?

# Campeche 'explodirá' com a Via Expressa

*Ipuf aposta em plano para a região, criticado de ser "elitista" e não prever infra-estrutura*

SILVIA QUEVEDO e  
MARCELO LEAL

Localizada em uma planície, a região do Campeche é uma das que mais cresce hoje na Ilha. O balneário enfrenta um crescimento populacional diferente da Lagoa ou da Barra - nessas localidades a serra e o mar são obstáculos naturais à expansão. Com a inauguração da Via Expressa Sul, que o governo promete para julho do ano que vem, a região deve "explodir", segundo o arquiteto Amilton Vergara de Souza, do Ipuf (Instituto de Planejamento Urbano de Florianópolis).

"Só na primeira década o crescimento será de 17% ao ano, ficando em 7,5% nas duas seguintes", diz Vergara, técnico da equipe que elaborou o Plano de Desenvolvimento do Campeche. Segundo o arquiteto, o plano permite o assentamento de 450 mil habitantes de forma organizada. "Sem ele, esse número chegaria a 475 mil instalados desordenadamente", afirma.

A partir deste mês, o Ipuf inicia a discussão com os moradores das comunidades que ele abrange: Campeche, Rio Tavares, Porto da Lagoa, Carianos, Aeroporto, Alto Ribeirão, Morro das Pedras e Tapera - uma região de 50 km<sup>2</sup>, divididos em 36 unidades (24 bairros mais áreas de preservação) chamadas de "áreas de urbanização específica". As reuniões serão feitas separadamente com cada comunidade, num prazo de 2 meses para debate.

O plano divide a área disponível para loteamentos por classes sociais - A (7%), B (45%), C (27%), D (21%). Os lotes mais valorizados, junto ao mar, são destinados ao segmento de alto poder aquisitivo, enquanto Tapera e Alto Ribeirão devem receber os bairros populares. A classe média será assentada em três bairros centrais, com prédios de 4 a 6 andares. Nas áreas comerciais as construções podem chegar a 9 andares. Há um quarteirão com previsão de prédios de 12 pavimentos. Pelo projeto do Ipuf, os bairros serão contornados por vias de grande porte, de 40 metros de largura.



**CAMPECHE:** Uma das regiões que mais cresce na Ilha e que receberá grande população nos próximos anos

**ISOLAMENTO** - Os técnicos são unânimes em afirmar que, com as vias - de acesso rápido -, os bairros ficarão isolados, formando "ilhas dentro da Ilha". "Me lembra Brasília, que tem setores especializados e cria a necessidade de deslocamentos feitos por carro, onde só se consegue andar de automóvel... é complicado", avalia o ex-diretor de Planejamento do Ipuf na gestão passada, Luiz Antonio Dantas, que vê coisas boas no plano, como a criação de uma Companhia de Desenvolvimento (Codecam) para conduzir a implantação do projeto.

É sobre o aspecto do isolamento que recaem as maiores críticas ao plano. A moradora do Campeche e professora de Arquitetura e Urbanismo da UFSC, Ana Albana Mora, diz o plano é "muito ruim" porque, além de isolar os bairros com as grandes vias, promove "segregação social", ao destinar a área próxima ao mar às classes de maior poder aquisitivo.

"É a lógica do mercado. Todas as áreas têm dono e a prefeitura não tem dinheiro para pagar tantas indenizações e, depois, tem gente que diz que não venderia

se fosse para a baixa renda", diz Vergara, do Ipuf, citando os bairros Santa Mônica e Jurerê Internacional como modelos bem sucedidos de planejamento.

O chefe do Departamento de Arquitetura e Urbanismo da UFSC, Lino Fernando Peres, reforça a tese da segregação: "Esse modelo acaba elitizando, não há um estudo de compatibilidade profundo entre os interesses da população local com os interesses da que vai chegar. A classe de renda alta vai acabar encarecendo o custo de vida sem que haja um imposto proporcional à valorização imobiliária", diz ele.

**FALTA DE ÁGUA E SANEAMENTO** - Arborização, paisagismo, pavimentação, iluminação

pública e rede telefônica são "benfeitorias" que o plano prevê como encargo dos loteadores. O plano não faz referências a saneamento básico e abastecimento de água. "Isso exigiria outro tipo de plano e é obrigação da Casan, que tem que incluir em seu planejamento de longo prazo", diz Vergara.

Para o professor Peres, o plano permite o ingresso de uma grande população no Campeche, que vai "além" do limite suportável de saneamento e abastecimento. "Há um descompasso de planejamento entre Ipuf, Câmara e Executivo, não adianta projetar algo que não contemple uma estrutura mínima. Os projetos devem ser feitos de acordo com os planos de expansão da Casan, não

o contrário", diz o professor.

Outra restrição da professora Ana Mora é que o plano obedece a um conceito urbanístico fora da realidade brasileira. Segundo ela, baseado na concepção das cidades inglesas construídas após 2ª Guerra Mundial, como a de Milton Keynes. "Foi uma cidade projetada dentro de uma realidade e na qual o Estado inglês investiu. Aqui, há recessão e o Estado não tem dinheiro para investir", afirma.

Mora diz que os técnicos do Ipuf têm dificuldade em rever o modelo de Milton Keynes e crítica a forma como o órgão quer encaminhar o debate. "Vão dividir as comunidades e fragmentar a discussão, não será um debate conjunto de algo que interessa a todos", afirma.

Na Câmara de Vereadores, a discussão também promete mais polêmica. O vereador André Freysleben (PSDB), ex-militante do Partido Verde e presidente da Comissão de Meio Ambiente, afirma que é necessário um estudo sério sobre os limites da capacidade de crescimento e de infra-estrutura da região. "Conheço o plano superficialmente, mas acho meio precipitado essa previsão de uma população de 450 mil pessoas."

Ele afirma que não vai pesar o fato de seu partido fazer parte do governo da prefeita Angela Amin (PPB). "Do meu ponto de vista, vou sempre lutar para que haja muitas áreas verdes e qualidade de vida", diz. "Vou inclusive convidar o presidente do Ipuf a apresentar não só esse, mas todos os grandes planos, em sessão especial da Câmara".

**A LÓGICA ESPECULATIVA DO MERCADO COMANDADA PELOS 'PLANEJADORES' MUNICIPAIS. PELA MATÉRIA PERCEBE-SE UMA DIVISÃO SOCIAL DO ESPAÇO.**

7.11.92

# cos beneficiam só a elite

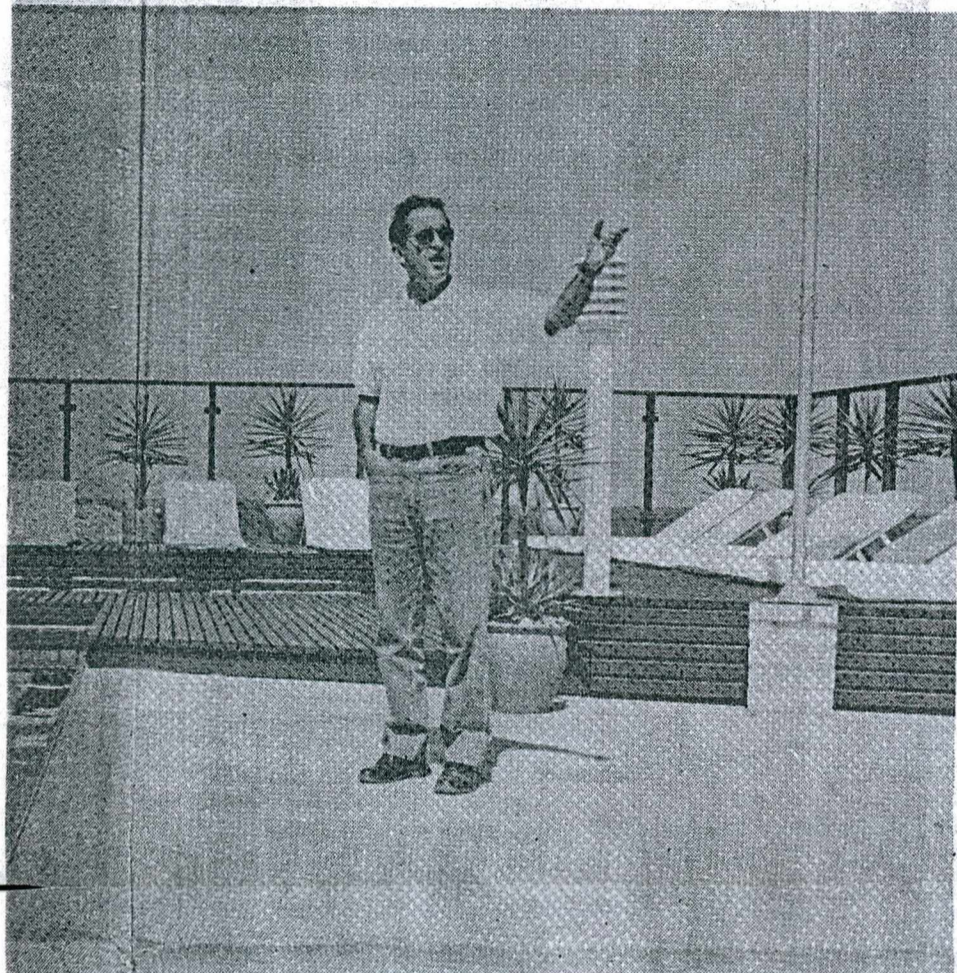


Foto: Lauro Maeda - Zero



Canal da Barra: marina no lugar do camping

de dólares no Costão do Santinho para dar conforto de 1º mundo aos turistas do Cone Sul



da Barra Projeto Marina Baía Norte: arquivado devido ao usucapião empresarial

smo com projetos de investimento que para subornar um procurador-geral da ca, os grandes empreendedores de Flos às vezes esbarram na própria inexpe-oi o que aconteceu no projeto da Ma-eira-Mar Norte. O escritório Biermann os, mesmo sem experiência na construarinas, foi o escolhido para fazer o Então, numa região que vai da frente Beira-Mar até o trapiche próximo ao nto do Soldado, foi previsto um aterro l m<sup>2</sup>. Seriam construídos af um Mart m minimercado, um restaurante, uma na uisqueria, uma oficina náutica, um combustível para carros e outro para tem falar de uma marina com capaci-a 300 barcos. nsórcio formado pelas empresas Koe-rasol, Portobello e Cassol seria o res-pela obra. O problema é que a legisla-al diz que o metro quadrado aterrado construção particular tem o mesmo metro quadrado do local da obra, no

caso a Avenida Beira-Mar Norte. Ou seja, os empresários teriam que pagar pelos 30 mil m<sup>2</sup> de aterro. Para driblar a legislação, os donos do projeto fizeram um contrato de comodato com a administração municipal. Assim, eles exploraram o local por cerca de 50 anos. Passado esse prazo, o terreno voltaria a pertencer ao município. Só que eles não contavam com a astúcia do procurador-geral, Rui Sulzbacher. Rui entendeu que, como o contrato era muito longo, os empresários fariam valer a lei do usucapião para se tornarem donos legítimos do local. "O empresário daqui é muito prepotente. Eles sabiam que não tínhamos experiência em projetos de marinas. Mesmo assim, não quiseram buscar informações sobre a legislação para esse tipo de construção", lembra Alfred Biermann, um dos responsáveis pelo projeto. Outro problema para a Marina Beira-Mar Norte surgiu no Instituto de Planejamento Urbano de Florianópolis - IPUF. Logo após a suspensão do edital de construção pelo procurador, o IPUF determinou o local mais adequado para

a construção da quarta ponte no plano diretor da cidade. E o lugar indicado é justamente onde está prevista a marina. A menos que fosse modificado o seu projeto, a Marina da Beira-Mar Norte estava inviabilizada. "Eles nem consultaram o IPUF sobre isso. Achavam que só o dinheiro bastava para tudo dar certo", desabafa Biermann.

Além deste, outros projetos irrealis já tentaram ser viabilizados. O IPUF já recebeu anteprojetos de todo tipo. A Ceisa Empreendimentos, responsável pela urbanização da praia Brava, serve para ilustrar o caso. Ela já teve a intenção de construir uma marina no lado sul da praia Brava. Para isso, pretendia construir uma superbarreira de pedra para conter a entrada da corrente sul por aquele lado. Esta construção seria o complemento do hotel que a Ceisa vai incrustar naquele morro. Mas esse é só um dos casos. "Já vi projetos para a construção de um pier com um quilômetro de comprimento na praia da Joaquina. Será que a garotada do surf iria deixar a construção de algo assim?", questiona José Rodrigo Rocha, coordenador de planejamento do IPUF.

**Detalhes Judiciais** - Às vezes o projeto tem tudo para dar certo, mas por um pequeno detalhe ele pode ficar emperrado na justiça. É o exemplo do Parque da Luz, localizado na cabeceira da ponte Hercílio Luz. De propriedade da prefeitura, o terreno foi dado à empresa paulista Paulitec. Ela iria construir no local um hotel cinco estrelas e um centro de convenções com capacidade para até 1500 pessoas. Em troca, a Paulitec teria 9600 mil m<sup>2</sup>, de um total de 37 mil m<sup>2</sup>, para estruturar a nova sede da administração municipal. Antes do projeto ser executado, uma ação popular denunciou na justiça a diferença entre o preço do terreno e o custo da nova sede da prefeitura.

Em situação parecida está Adroaldo Cassol, proprietário da construtora Cassol. Ele tem um projeto para a construção de um centro de convenções com 30 mil m<sup>2</sup>. O projeto foi aprovado pelo IPUF, pela Secretaria de Urbanismo, pelos órgãos ambientais etc. Localizado na parte continental, o terreno onde será erguido o centro fica ao longo da via expressa que leva ao Shopping Itaguaçu. Do outro lado da via existe um posto de combustível que está impedido de ter acesso ao trânsito da estrada principal por uma ação na justiça. Adroaldo teme que a mesma ação caia sobre o seu empreendimento, assim que ele estiver concluído. "Não posso começar

a construir algo que eu não sei se vai dar certo". Por isso não há previsão para o início das obras.

**Praias, Marinas e Golfe** - Mas também nem só de lágrimas é feito o sonho turístico dos empresários de Florianópolis. 750 mil m<sup>2</sup>, dos quais 70 mil m<sup>2</sup> de área construída com 14 vilas residenciais, um spa, um centro comercial, um complexo esportivo com sete canchas de tênis, quadras de vôlei, campos de futebol suíço, um hotel internacional e até um centro de preservação ecológica confirmam um empreendimento que, do ponto de vista do projeto, deu certo. É o Costão do Santinho, um hotel residencial de 35 milhões de dólares, empreendido pelo ex-secretário da Fazenda de Santa Catarina, Fernando Marcondes de Mattos. A área total do empreendimento abrange quase todo o morro que divide a praia do Santinho e a de Moçambique. A taxa de ocupação dessa área não deve chegar a 10%. "O resto será intocável", garante Marcondes.

Hoje, o resort está com 15% do seu projeto concluído. "É uma construção que se autofinancia. Já estamos recebendo hóspedes, mas vamos demorar cerca de seis anos para terminar tudo", explica. Nessa etapa, o Costão do Santinho terá uma população de 2.000 pessoas, incluindo os funcionários. Na fase atual, o resort conta com cerca de 100 hóspedes durante todo o ano.

Inspirando-se nas construções da Costa do Sol (sul da Espanha) e na organização do Clube Mediterranée, Fernando Marcondes de Mattos espera trazer para a praia do Santinho turistas de todo o Cone Sul. Até a divulgação do lugar será feita de forma diferente. Em vez de usar veículos de comunicação de massa, o Costão do Santinho quer ficar famoso através de eventos como leilões, concurso de beleza e torneios esportivos.

O ex-secretário vê nesse tipo de empreendimento uma arma contra a favelização das praias. "Além de gerar empregos, iniciativas assim evitam a destruição da natureza. Não posso investir 35 milhões de dólares na destruição daquilo que é o meu negócio, a natureza".

Ele até já está cuidando de outro projeto. Trata-se de um clube de golfe, que será localizado em cima da criação de camarões na altura de Ratoles. Ainda em fase de viabilização no Ibama, o clube deve começar a ser construído no final do ano que vem. Está previsto no anteprojetos: um campo de golfe com 18 buracos no padrão internacional, mais um conjunto residencial com 700 lotes e um hotel também de padrão internacional. Tudo isso numa área de 2 milhões de m<sup>2</sup> e avaliado em US\$ 50 milhões.

Também com um projeto totalmente aprovado burocraticamente, o arquiteto Alfred Biermann pretende construir uma marina no continente. Com o nome de Marina Continental, o projeto é bem diferente da Marina Beira-Mar Norte. Localizada no bairro de Coqueiros, onde estava o restaurante Ataliba, a Continental terá uma área de 40 mil m<sup>2</sup> e capacidade para 300 veleiros de até 42 pés. Também está prevista a construção de hotel e apart-hotel. Dessa vez, Biermann não foi vítima da inexperiência. Antes de projetar a marina ele viajou por vários lugares. Foi ao Rio de Janeiro e percorreu toda costa oeste dos Estados Unidos. Visitou inúmeras marinas, conversou com engenheiros e arquitetos dessas construções. Só depois disso que ele idealizou o projeto. Agora, com tudo pronto, está viabilizando financeiramente sua idéia. "Estou mantendo contatos apenas com empresários que não são daqui. Só estrangeiros e pessoas de outros estados". Biermann espera começar a construir na segunda metade de 1993.

Aos poucos, Florianópolis vem perdendo seu ar de natureza desprotegida. Expressa Sul, Tecnópolis, Marinas, resorts e clubes de golfe são nomes que até pouco tempo soavam estranhos aos ouvidos dos manés. Hoje, já são falados com mais frequência. A Ilha está mudando. Quais as consequências disso? Até agora pouca gente se preocupou.

Mariano Sena

# Megaprojetos turísticos

## Ecologistas e empresários brigam agora na surdina

A disputa entre os "Amigos de Florianópolis" e os do "Contra" está no intervalo para o segundo tempo. O jogo teve início em outubro de 1991 e até dezembro esteve bastante disputado, dando um grande espetáculo para os florianopolitanos. Mas com a chegada das eleições municipais ao estádio, as atenções se dispersaram.

O "Amigos de Florianópolis" saiu com Paulo da Costa Ramos, Cacau Menezes, Fernando Marcondes de Mattos, Eduardo Ramos Gomes, Walter Koerich, Adroaldo Cassol, Fernando Demetri e Paulo Gil Alves. O "Contra" escalou Jeffrey Hoff, Rui Sulzbacher, Américo Tunes, José Truda Palazzo, Christian Caubet, Clair Castilhos, Victor Schmidt e Jalila Achar.

Acompanhe os melhores momentos do primeiro tempo:

O "Amigos de Florianópolis" sai com a bola dividida em sete peças publicitárias. Nelas, a tática é a da comparação, onde Florianópolis foi associada a Ibiza (Espanha), Miami (EUA) e Acapulco (México). O "Amigos" chegou até a grande área do time adversário. Nesta parte do gramado, os "Amigos de Florianópolis" iriam construir a marina da Barra da Lagoa, o centro desportivo do SESI, o hotel da Ponta do Coral, o Centro de Convenções do Parque da Luz, e duplicariam a Avenida das Rendeiras.

O "Contra" começa a reagir com Jeffrey Hoff, um dos jogadores mais marcados durante todo o primeiro tempo e chamado de "ecocho" pelos adversários. Fazendo de tudo para impedir a duplicação a Avenida das Rendeiras, Jeffrey contou com o apoio da torcida organizada, a Amola (Associação dos Moradores da Lagoa). No dia 27 de outubro, a Associação reuniu mais de 150 pessoas numa passeata ao longo da avenida e carregavam faixas que diziam: "BR-101 nas Rendeiras? Queremos saneamento". Jeffrey também contra-ataca a construção da Marina da Barra. Ele alerta para a fragilidade daquele ecossistema.

O Procurador da República no Estado, Rui Sulzbacher, vai para a grande área dar cobertura a Jeffrey. Ele emitiu notificações judiciais contrárias aos projetos da Marina da Beira-Mar, do Hotel da Ponta do Coral, da Via Expressa Sul, do Tecnópolis (no Horto Botânico do Ibama) e do Centro Desportivo do SESI. Foi então que começou o festival de palavras.

Paulo da Costa Ramos, articulista do jornal O Estado, chama Sulzbacher de "energúmeno". José Truda Palazzo, coordenador da Secretaria Especial do Meio Ambiente, vem defender Sulzbacher e diz que a campanha dos "Amigos de Florianópolis" é um "relincho de cafajestes". Paulo da Costa Ramos responde:

— Relinchar é preciso.

Depois de tanta discussão, o placar desse primeiro tempo é o seguinte: Os "Amigos de Florianópolis" ficaram de frente para o gol, driblaram o zagueiro e tiveram todos os projetos aprovados pela Câmara Municipal. Mas o goleiro ambientalista não deixou a bola passar pelo Ibama e pela Fatma e o jogo acabou empatado, sujeito a prorrogação.

**Cristiano Cardoso**

Imagine a Florianópolis do futuro. Voltada para o turismo, a Ilha teria tudo o que um visitante do Primeiro Mundo deseja. Só nos bairros de Coqueiros e Balneário haveriam duas marinas totalizando uma capacidade para 400 barcos de até 60 pés. Podem-se desembarcar na parte insular através da quarta ponte, que ligaria a praia do Matadouro (Rua Fúlvio Aducci) ao começo da Avenida Beira-Mar Norte. Quem fizesse esse trajeto vislumbraria logo ao entrar na Ilha uma monumental marina, onde até 300 barcos estariam ancorados. Na mesma área haveria um *mart center* (shopping aberto), um restaurante, um minimercado, uma boate, uma uisqueria, uma oficina, um posto de combustível para barcos e outro para carros.

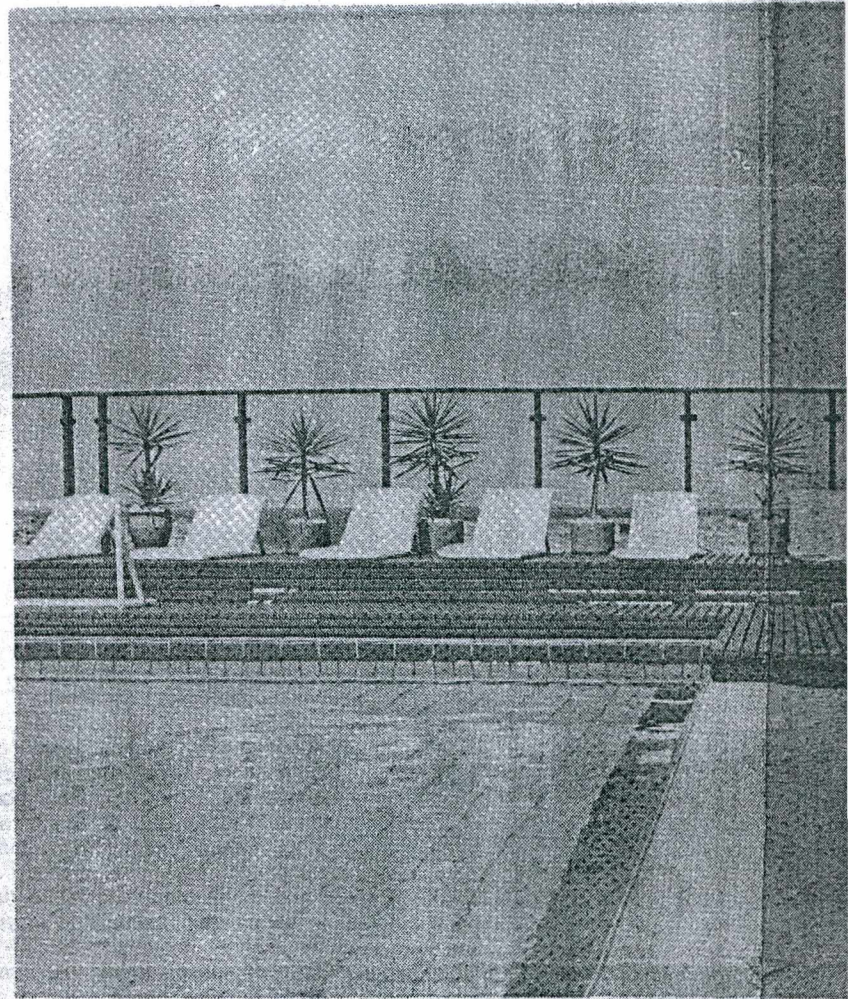
Saindo do centro e seguindo em direção as praias do norte pela SC-401, encontraríamos logo após o posto da Polícia Rodoviária, um fantástico clube de golfe. A construção estaria localizada no lugar de uma antiga criação de camarrões. Onde antes só havia água e crustáceos, surge um lindo gramado de golfe com 18 buracos, mais um conjunto residencial e um hotel internacional. Em quase todas as praias estariam construídas marinas, assim como hotéis e resorts. Florianópolis talvez deixasse de ser apenas o pólo administrativo do Estado. Em consequência, poderia também perder as suas características de "Ilha da Magia". Só que isso não é mera imaginação. Faz parte de um futuro distante apenas dez anos.

**Insistência Empresarial** - Aos trancos e barrancos, empresários e órgãos governamentais vêm transformando radicalmente a cara de Florianópolis. Exemplos não faltam. Na década de 70, o grupo gaúcho Habitasul comprou uma área de 600 hectares em Ratonas, entre as praias de Daniela e Jurerê. O projeto era transformar o local em uma praia de nível internacional. Após disputas e desacertos entre ecologistas e o grupo gaúcho, o projeto foi aprovado. Hoje, 1008 lotes urbanizados, com 450 metros quadrados cada, formam a praia de Jurerê Internacional. Já foram construídas 346 casas, quatro edifícios e 29 prédios comerciais e de serviços no local. A Habitasul vai construir ainda, um hotel de nível internacional localizado na frente da praia e estuda um projeto de marina no seu terreno. Pelo ante-projeto o empreendimento ficaria dentro do mangue de Ratonas. A marina teria sua entrada na ponta da barra pelo rio Ratonas, onde seriam escavados canais de navegação. No total, a área do projeto é de 4,38 Km<sup>2</sup>, igual a, mais ou menos, quatro projetos Tecnópolis.

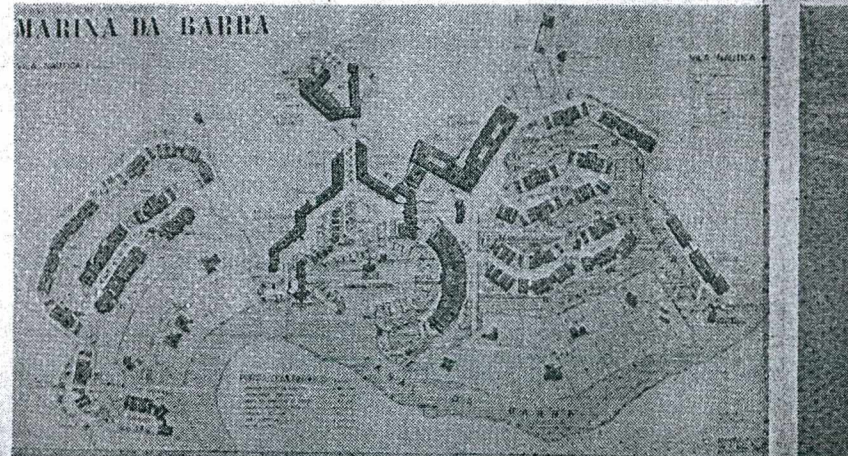
Outro exemplo é o projeto Marina do Canal da Barra da Lagoa. Numa área de 150 mil m<sup>2</sup> a empresa Portobello, de Florianópolis, pretende construir um marina semelhante ao projeto da Habitasul. Com os canais criados, serão construídos dois grandes condomínios de atracadouros com 20 lotes residenciais cada. Também haverá um hotel de 60 apartamentos com restaurante, um supermercado, um centro comercial, um museu do pescador, um centro esportivo, um condomínio com 200 apartamentos e uma marina pública. O custo disso é de US\$ 25 milhões. Mas não é fácil o projeto começar a se tornar realidade. Desde ecologistas até os próprios moradores da Barra fizeram oposição ao empreendimento.

Para agradar a todos, a Portobello teve que alterar o seu projeto inicial e participou da modificação do plano diretor da Barra da Lagoa. Agora falta só a parte burocrática dos órgãos de planejamento municipal, Fatma e do Ibama para dar início às obras. "Essa construção deve demorar cerca de cinco anos para estar concluída. Levaremos, no mínimo, dez anos para recuperar nosso investimento. É uma questão de ideal e não de lucro", pondera Eduardo Gomes, diretor de projetos da empresa.

Esse "ideal" não está restrito à região da Lagoa da Conceição. A Portobello está envolvida em pelo menos mais sete projetos turísticos na ilha de Santa Catarina. Todos eles referentes à construção de hotéis e conjuntos residenciais



O ex-secretário Marcondes de Mattos vai investir 35 milhões de dólares no Costa



Serão escavados canais de navegação pra construir Marina da Barra

nas areias de praias da capital. A empresa quer criar uma rede hoteleira com quatro unidades em lugares diferentes: Ingleses, Lagoinha, Beira-Mar Norte e no continente - sem local específico. A primeira unidade deve começar a surgir no início de 1993. Trata-se do Hotel Porto Ingleses. Com US\$ 3 milhões serão estruturados 59 apartamentos de frente para a praia dos Ingleses, somando 6 mil m<sup>2</sup> de construções. "A intenção é ter toda a rede pronta em 10 anos", conta Eduardo. Outro investimento da Portobello será na área de conjuntos residenciais. Dessa vez serão três unidades em três praias diferentes. Portosol (Santinho), Porto Seguro (Canasvieiras) e Portofino (Ingleses) são as obras planejadas para execução simultânea também em 1993. Com características semelhantes, os residenciais poderão oferecer aos compradores o conforto de apartamentos com quatro quartos e 200 m<sup>2</sup> de área, além de piscinas e quadras poli-esportivas.

**Prepotência Inexperiente** - As histórias nem sempre tiveram finais felizes para os empresá-

rios. Mesmo com projetos de dar para subornar um pro República, os grandes empre Florianópolis às vezes esbarram n riência. Foi o que aconteceu n rina da Beira-Mar Norte. O es Arquitetos, mesmo sem exper ção de marinas, foi o escolh projeto. Então, numa região do Hotel Beira-Mar até o traj Monumento do Soldado, foi p de 30 mil m<sup>2</sup>. Seriam constru center, um minimercado, um boate, uma uisqueria, uma of posto de combustível para ca barcos. Sem falar de uma ma dade para 300 barcos.

Um consórcio formado pela rich, Kobrasol, Portobello e C ponsável pela obra. O probleo custo do metro quadrado do

RESORTS DE NÍVEL INTERNACIONAL, MARINAS... SÃO OS MEGAPROJETOS E A PERSPECTIVA DE UMA BALEARIZAÇÃO DE FLORIANÓPOLIS.

# Ilha, crescimento com limites

**Com 300 mil habitantes, Florianópolis enfrenta problemas de expansão**

Março Aurélio Silva  
FLORIANÓPOLIS

O censo demográfico do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), que será realizado este ano, deve revelar que a população da Capital catarinense já ultrapassa os 300 mil habitantes. Pelo menos 70% desse contingente está na Ilha de Santa Catarina (o restante, na parte continental), o que tem acarretado um sem número de problemas ambientais que podem comprometer a qualidade de vida dos moradores. O número de habitantes não pára de crescer e exige empreendimentos imobiliários que, por sua vez, criam a necessidade de novos sistemas viários. Tudo acaba esbarrando num "pedacinho de terra" que, longe de estar "perdido no mar", tem 50% de sua área considerada de preservação.

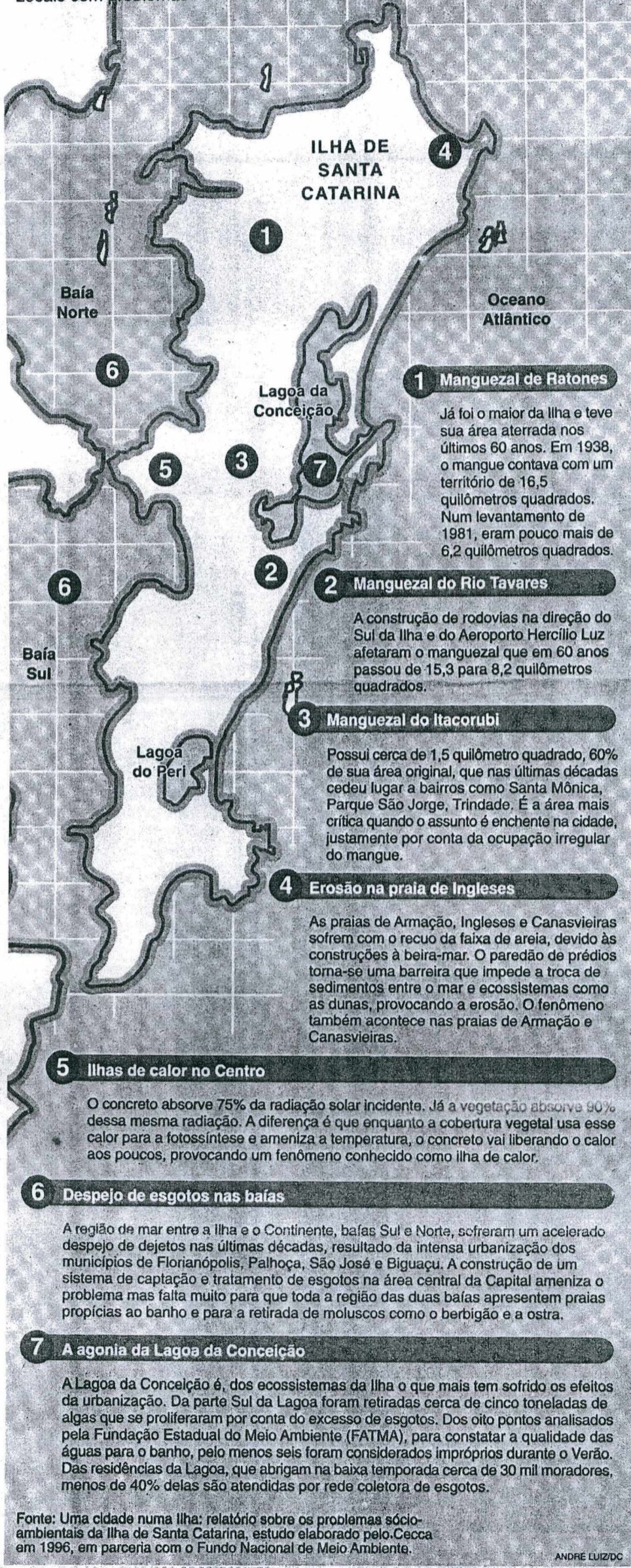
Não existe uma estimativa oficial de qual seria a população limite da Capital. O arquiteto José Rodrigues da Rocha, do Instituto de Planejamento Urbano de Florianópolis (IpuF), diz que "considerando os espaços ainda edificáveis, poderíamos chegar a um milhão de habitantes num futuro próximo". O problema, pondera Rocha, é que não há infraestrutura para todo esse contingente, como esgoto, água, energia elétrica e coleta de lixo. Com a população atual que, na estimativa do IBGE realizada em 1996, era de 271 mil habitantes, já existem problemas que estão à espera de uma solução por parte das autoridades e da conscientização de toda a sociedade (veja quadro ao lado).

Os técnicos do IpuF revelam que existem apenas mais duas regiões que ainda podem abrigar novos bairros sem comprometer a qualidade de vida da Capital. No Índice de Desenvolvimento Humano (IDH), divulgado pela Organização das Nações Unidas, em 1998, a cidade foi considerada a segunda melhor do Brasil, perdendo apenas para Feliz (RS). Entre as capitais, a qualidade de vida de Florianópolis surpreendeu com a primeira colocação. O IDH leva em consideração a renda per capita, as taxas de analfabetismo, longevidade e mortalidade. "Mas se considerarmos algumas áreas, de forma isolada, vamos atingir índices próximos das cidades nordestinas", contesta Luiz José Dietrich, pesquisador do Centro de Estudos de Cultura e Cidadania (Cecca), grupo que está em fase final de um estudo sobre 16 índices para avaliação da qualidade de vida.

A situação ainda é reversível mas já é um alerta para os responsáveis por esse patrimônio. Ao contrário das grandes capitais, Florianópolis tem seu crescimento barrado por limites legais e ambientais, e qualquer projeto que tenha alcançado sucesso em outros recantos talvez não tenha os mesmos resultados por aqui. "Deve ser mais fácil administrar Curitiba", acredita o presidente do IpuF, Carlos Alberto Riederer, onde a população é cinco vezes a de Florianópolis, mas que conta com a vantagem de não possuir tantas áreas não edificáveis. "Hoje não podemos fazer, como há 30 anos, um aterro sobre um mangue, como o do bairro Santa Mônica", pondera.

## DEGRADAÇÃO

Locais com problemas



## Área protegida ocupa metade da Capital

Uma ilha composta de 25 áreas protegidas por lei que ocupam quase 50% de seus 423 quilômetros quadrados é, no mínimo, um desafio ao trabalho dos responsáveis pelo planejamento urbano. Florianópolis, que já é uma das cinco capitais que mais atraem novos moradores, vive um dilema de abrigar essas pessoas que também querem desfrutar de sua natureza privilegiada e de sua qualidade de vida. Do espaço edificável ainda existem duas áreas que poderiam abrigar novos bairros, como informa o presidente do Instituto de Planejamento Urbano de Florianópolis (IpuF), Carlos Alberto Riederer. São elas o Rio Vermelho, no Norte, e o Campeche, no Sul da Ilha.

A primeira, situada entre Barra da Lagoa e Ingleses, é atualmente uma área quase rural, cercada por dunas e um parque municipal. Os técnicos do IpuF ainda não arriscam dizer o número de pessoas que a região poderia abrigar. Um levantamento vai começar a ser feito este ano. A outra região que teria uma geografia própria para construção de moradias é a Planície Entremares, entre o Campeche e o Ribeirão da Ilha. O projeto do IpuF prevê, além da infraestrutura, projetos como um parque tecnológico para oferecer mão-de-obra à população. Em 20 anos, a população de Florianópolis poderia receber até 390 mil novos moradores, mais do que a população atual. O projeto está na Câmara de Vereadores, à espera de ser votado, e é contestado por associações de moradores que temem pelo futuro da região.

E as possibilidades acabam por aí. Antes de planejar estes núcleos, o poder público corre atrás da solução de problemas históricos nas comunidades da Ilha e o sistema viário é apenas um deles. A cidade acaba de receber o Elevado Wilson Kleinübing, que facilitou a vida de boa parte dos moradores do Norte e do Leste da Ilha que não são mais obrigados a enfrentar engarrafamentos na região da Trindade. O outro elevado, o Rita Maria, deverá estar finalizado no próximo ano, na entrada da cidade. O que parece longe de uma solução são os congestionamentos nos balneários, como Lagoa da Conceição e Ingleses, que já possuem até projeto do IpuF, mas esperam aprovação.

Para a Lagoa da Conceição está prevista uma ponte, a 200 metros da atual, e a duplicação da Avenida das Rendeiras. A rodovia, garantem os arquitetos, contornaria as dunas da Joaquina. Outra rodovia, com dois túneis sob dunas, está prevista para os Ingleses, para desviar o trânsito de carros do saturado centro do balneário. O projeto também esbarra na contestação de ambientalistas que defendem a preservação das dunas dos Ingleses ao Moçambique.



# Morto vende terreno na Capital

*Loteamento Bandeirantes tem assinatura de um homem que faleceu oito anos antes do documento ser elaborado em cartório*

Rafael Martini  
FLORIANÓPOLIS

A irregularidade de loteamentos em Florianópolis chegou a tal ponto que até mortos estão comercializando terrenos. O exemplo ocorreu com a utilização do nome de João Agostinho Vieira e sua esposa Marina Dutra Vieira. O 1º Cartório de Pântano do Sul lavrou a escritura de venda de 126.067 metros quadrados de terra, pertencente a Vieira, no Ribeirão da Ilha, para o procurador Carlos Antônio Dal Toé Júnior, em 17 de junho de 1994. O detalhe é que o antigo proprietário tinha falecido há oito anos. No entanto, no livro CD-04, folha nº 045, sob a outorga do titular de registro civil e tabelião, Luiz Carlos Santiago, consta a "assinatura" do senhor João Agostinho Vieira.

Conforme o registro, ele teria "comparecido" ao cartório na condição de vendedor em 1994. Fato impossível, pois em 28 de outubro de 1986, o ex-dono das terras, onde hoje existe o Loteamento Bandeirantes, morreu por insuficiência respiratória, de acordo com a certidão de óbito nº 201, folha 017 do livro 13-C do Cartório e Tabelionato de Registro Civil do Ribeirão da Ilha. Dona Mariana, mulher de Vieira, havia morrido em 1982.

A escritura de venda do terreno no Ribeirão da Ilha contém, no mínimo, mais uma infração. Além do crime de falsidade ideológica, há a assinatura de uma procuração em nome do corretor de imóveis José Toscano de Brito, parceiro de Dal Toé Júnior na condição de comprador, emitida no 1º Tabelionato de Notas e Protestos de Balneário Camboriú. Porém, certidão oficial do tabelião de Balneário Camboriú, Zeno Saut, assegura não haver qualquer instrumento em favor de Toscano de Brito. Ou seja, a procuração inexistente.

## Corretor e comprador negam irregularidades

Apesar das irregularidades na transferência da escritura de venda do terreno de João Agostinho Vieira, não há, oficialmente, nada que comprove o envolvimento do comprador e empreendedor do Loteamento Bandeirantes, Carlos Antônio Dal Toé Júnior, nem do outro corretor, José Toscano de Brito, na fraude da documentação. Categrórico, Dal Toé afirma: "Sou apenas o procurador do comprador, mas quem responde pelo negócio sou eu". Na documentação está provada sua condição de representante do titular da compra, Luiz Gonzaga Simoni.

Dal Toé explicou que a lentidão na transferência das escrituras definitivas ocorreu porque não houve um inventário dos bens de Agostinho Vieira depois da sua morte. "O processo está tramitando na Justiça, mas a morosidade é enorme", critica.

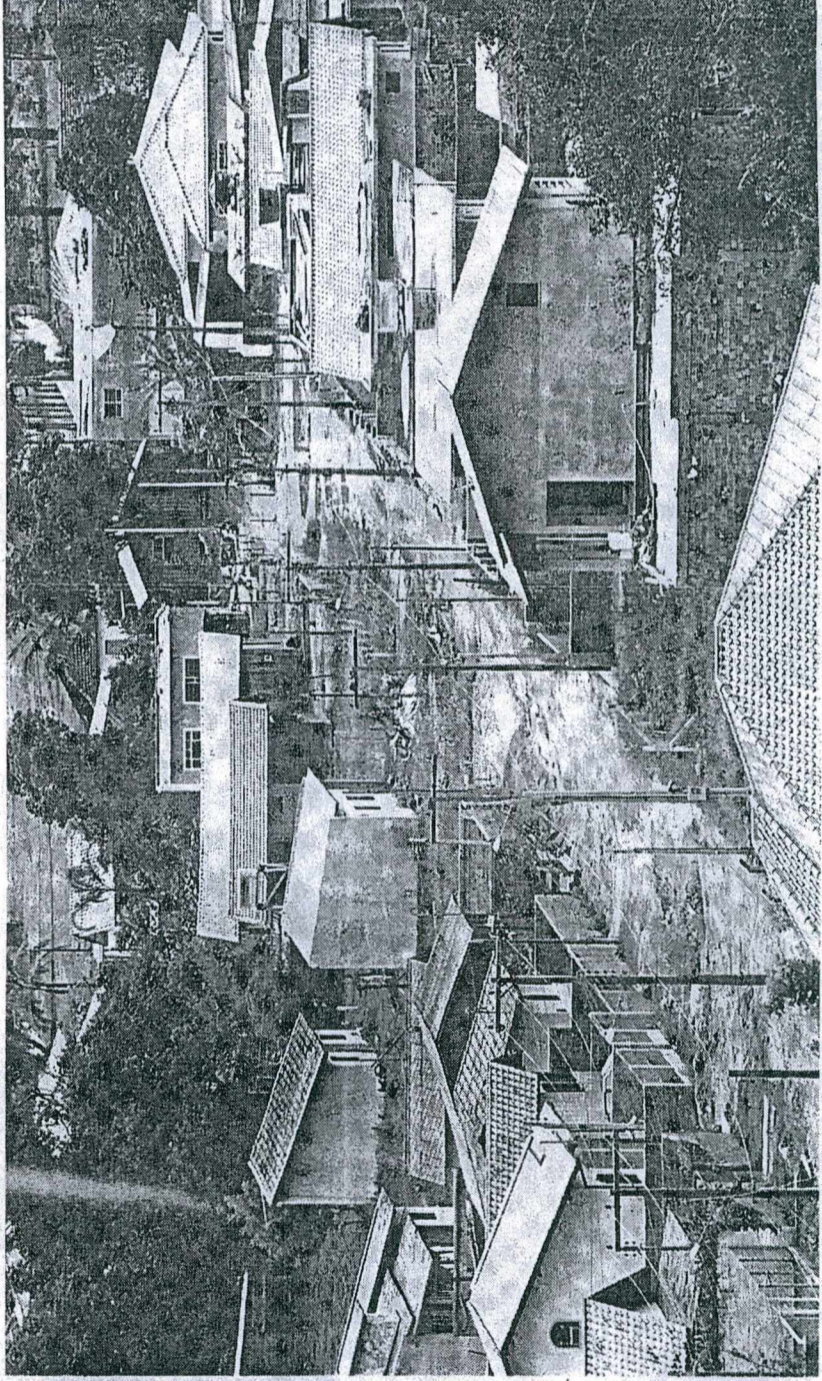
Ele se negou a comentar as possíveis ilegalidades na documentação, baseando-se no seu direito de que ainda não há nada julgado contra ele e o fórum específico para isto é o judiciário. "Não cabe ficar discutindo estes problemas pela imprensa, apenas estou seguindo todas as orientações da Justiça", frisa.

O oficial de registro civil e tabelião do 1º Cartório do Pântano do Sul, Luiz Carlos Santiago, que lavrou a escritura de venda do terreno, afirma que na época recebeu toda documentação necessária para a legalização da transação. "Se alguém cometeu crime de falsidade ideológica foram os compradores e cabe à polícia investigar", comenta.

Diante da complexidade da situação, o Ministério Público de Santa Catarina resolveu agir. O promotor de Meio Ambiente, Rui Richter, solicitou à Fundação Estadual de Meio Ambiente (Fatma) um laudo para verificar se não está ocorrendo crime ambiental no Loteamento Bandeirantes. Paralelo a isso, ele pretende pedir à Secretaria de Segurança Pública a abertura de um inquérito policial esta semana para investigar as ilegalidades no negócio de venda do terreno.

O assunto poderia sucumbir à burocracia do sistema de registro de imóveis e sequer ser questionado judicialmente. Só veio à tona pela insistência dos moradores do Loteamento Bandeirantes. Há cinco anos, eles tentam receber a escritura de suas propriedades. O esforço, até agora, foi em vão. Eles compraram de Dal Toé Júnior lotes de 360 metros quadrados, desmembrados em 60 unidades dos 126 mil metros quadrados. Por ironia, o nome da rua que corta o loteamento é João Agostinho Vieira.

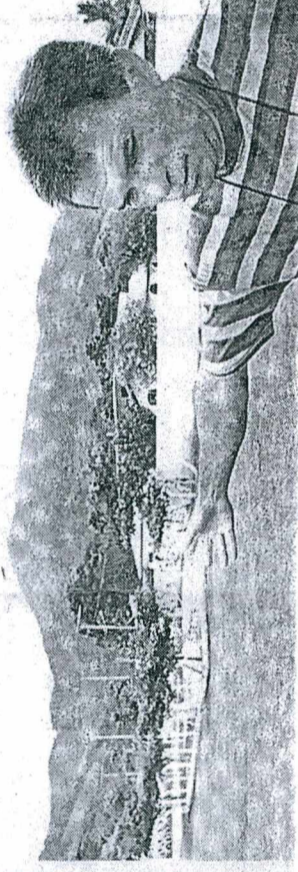
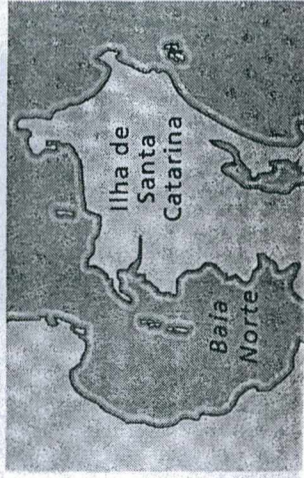
A dona de casa Maria Rita de Carvalho, 59 anos, é uma das que lutam para conseguir regularizar a situação do lote, adquirido por R\$ 5,8 mil pagos em 12 vezes. "A única coisa que possuo é um contrato de compra e venda, sem validade legal", ressalta. Resignada, diz que pretende brigar juridicamente para conquistar seus direitos. "Nos venderam uma idéia, só que a rua não possui calçamento ou qualquer estrutura básica, além de água", diz.



FOTOS CAIO CEZAR/DC/FLORIANÓPOLIS

**URBANISMO:** Moradores do Loteamento Bandeirantes vivem sem a infra-estrutura prometida por empreendedores

### ONDE FICA



**MARIA RITA:** "Só possuo o contrato, sem validade"

## Falta de infra-estrutura favorece alagamentos

O Clube Bandeirantes, situado à frente do loteamento homônimo, é um dos mais prejudicados pela falta de infra-estrutura no local. Como não há canalização na Rua João Agostinho Vieira, qualquer chuva alaga o clube. O presidente do Bandeirantes, Luiz Bonatelli, critica a forma como foi construído o loteamento. "Sem investir nada

DOCUMENTO

Comprovação da ir

Cert

CERTIFICADO que, 1  
Registro de óbito, encontra-se  
falecido(a) aos vinte e oito (28)  
horas, em Domicílio, neste  
profissão, aposentado, neto

Escreção de "ez, a eat  
1-9, 80, nos dezessete  
1.994.

José

Mariana

DOCUMENTO

Contradição

ram partes entre si  
de um lado, como out

**OS LOTEAMENTOS CLANDESTINOS E O PARCELAMENTO SEM A DEVIDA TRANSFERÊNCIA DE TITULARIDADE, APENAS COM UM CONTRATO DE COMPRA E VENDA É UMA CONSTANTE NA ILHA DE SANTA CATARINA.**

# Construções fogem ao controle da lei

Até mesmo o prédio da OAB, na beira-mar norte, construído em Área Verde e de Lazer, é irregular

Antônio Oz.

MARCELO LEAL

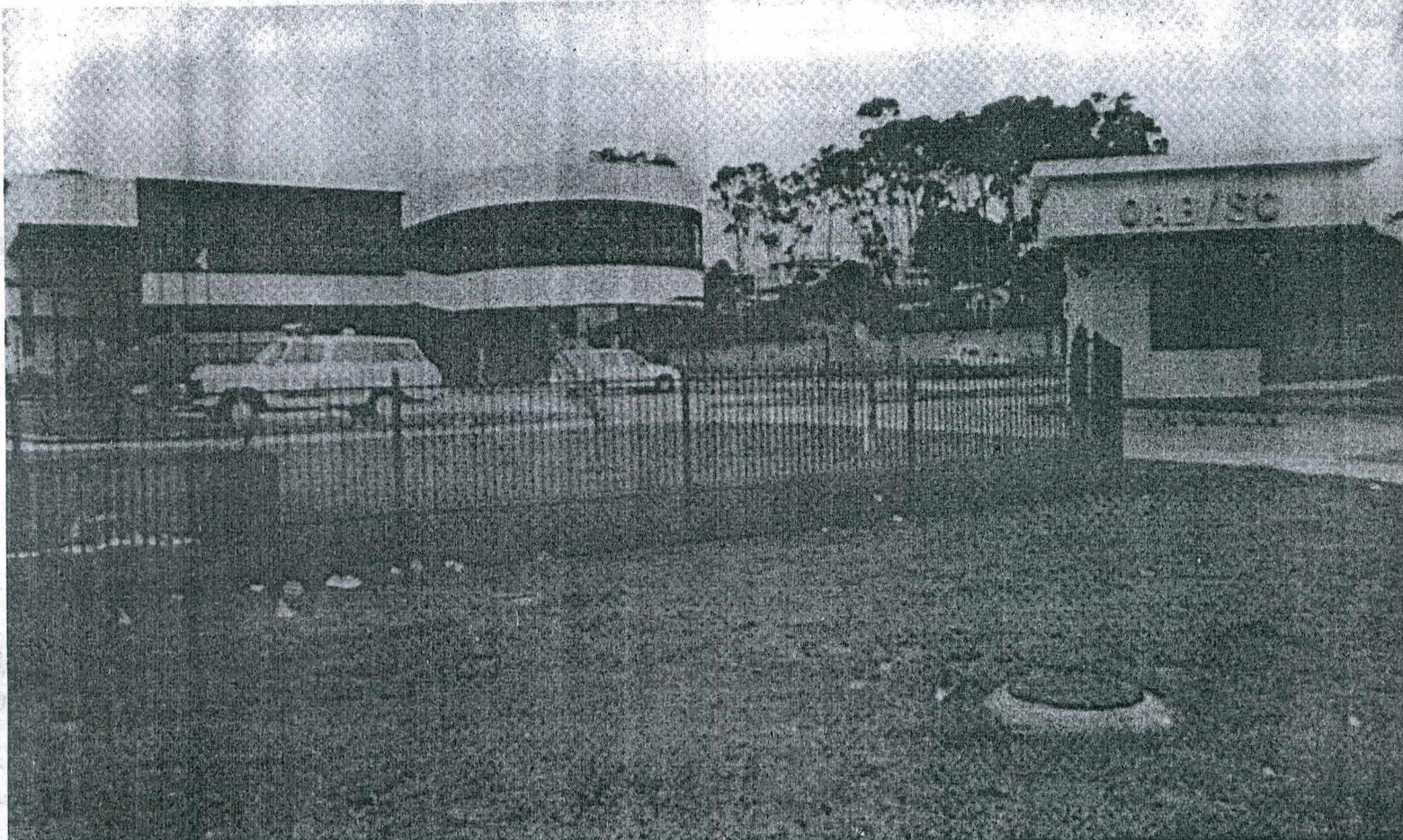
A ocupação do solo na Ilha não tem limites e foge ao controle da lei. A legislação que regulamenta as construções em Florianópolis só existe no papel. É ignorada por setores do poder público, econômico e até judiciário. Nem mesmo OAB (Ordem dos Advogados do Brasil) escapa da irregularidade.

O moderno prédio que abriga a entidade, na beira-mar norte, está dentro de uma Área Verde e de Lazer (AVL). Pelo Plano Diretor do Distrito Sede, a AVL deve ter área verde preservada, com no máximo 5% de construção, destinados ao lazer da população. "Temos licença da prefeitura, você deve ver isso na prefeitura", diz o presidente da OAB/SC, Fernando Carione.

Segundo Ilso Frigo, chefe do departamento de Arquitetura e Urbanismo da Susp (Secretaria de Urbanismo e Serviços Públicos) - setor responsável pelos licenciamentos, a OAB obteve o alvará para construir em janeiro de 1995.

Há dois meses no cargo, ele não comenta o fato de a OAB ter obtido a licença e construído em uma AVL. "Não quero analisar algo que não fiz. Não vou entrar nesse mérito e não quero responder pelos atos da administração anterior", afirmou.

"Eles forçaram a barra um pouquinho", diz o diretor de planejamento do Ipuaf, José Rocha. "A área era da União, depois passou para o Estado, que negociou com a OAB em troca do antigo prédio da entidade,



**IRREGULAR:** Moderno, o prédio da OAB, construído em área verde e de lazer

ao lado Catedral", afirma.

Segundo o assessor técnico da Câmara Municipal, engenheiro Antonio José da Silva Filho, o cilíndrico prédio de 14 andares do Fórum de Justiça, no centro da cidade, é irregular "desde sua inauguração", em 1987. "Na época já não era permitido mais de 12 andares", afirma. O novo plano diretor manteve o veto a construções acima de 12 andares.

A Polícia Militar é outra institui-

ção oficial que contribui com "desrespeito" à lei, segundo o vereador Lázaro Daniel (PT), presidente da comissão de viação e obras da Câmara. "O quartel da Polícia Militar em Jurerê está dentro de uma Área de Preservação Permanente", afirma. O vereador disse que a Câmara está analisando esse problema.

**BALNEÁRIOS** - Nos balneários, a situação é "caótica", afirmam os técnicos e especialistas ouvidos

pela Folha. Os maiores problemas estão nos Ingleses, Campeche e na bacia da Lagoa da Conceição. "Não há nenhum loteamento ou condomínio com situação regularizada no sul dos Ingleses, diz o engenheiro Romalino Vieira, chefe da divisão de Normas Urbanísticas da Susp.

O arquiteto e professor Lino Fernando Peres, chefe do departamento de Arquitetura da UFSC, diz que falta planejamento e fiscalização.

Segundo ele, é a população de renda mais alta que ocupa as áreas "privilegiadas", sem se preocupar com os impactos ambientais e viários.

"Praia Brava, Santinho e Jurerê são quadros isolados da malha urbana e ambiental, que se pretendem autosuficientes. Há uma estratégia consciente nessa ocupação, depois o poder público tem que sair atrás, corrigindo os efeitos dos impactos meio ambiente", afirma.

## Dono de construção diz que "todas são irregulares"

Segundo proprietário, irregularidade nas construções é regra na praia da Solidão

Proprietário de uma casa de dois pisos na praia da Solidão, sem a licença da Susp, o professor Doutel Humberto Gallina afirma que, na praia, "não existe uma casa com a situação regularizada".

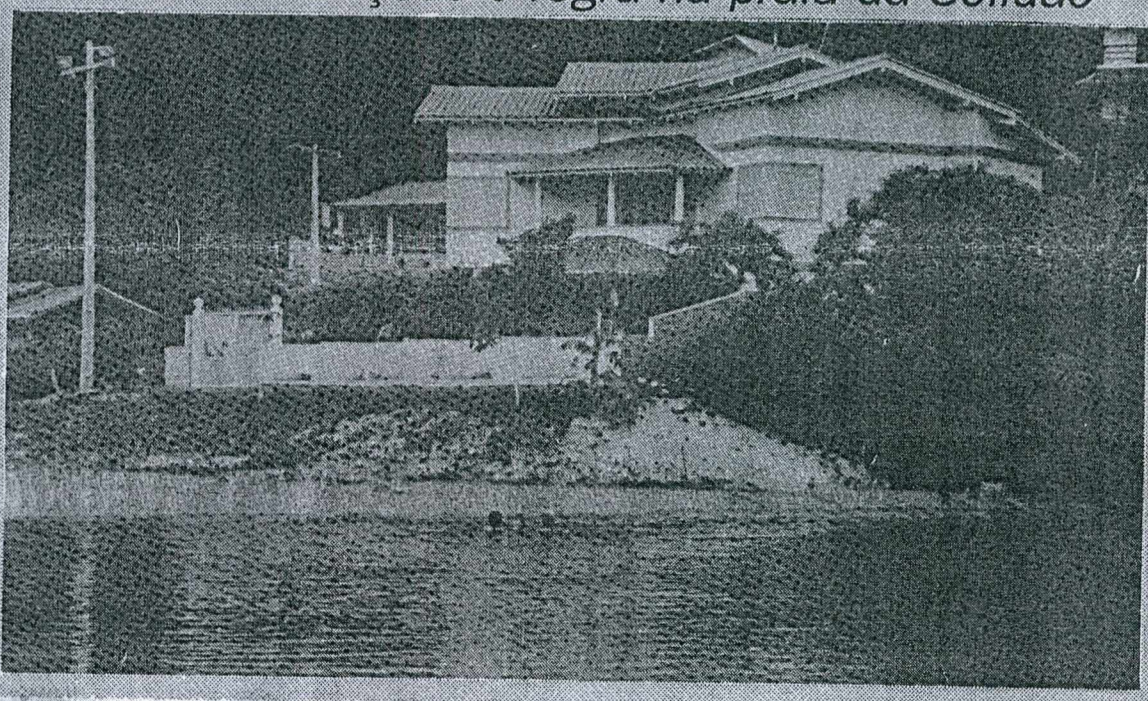
"Todas estão irregulares. São 102 casas na Solidão que não têm o 'habite-se' (licença para ocupar a construção), contadinhas no dedo. Segui o mesmo caminho. A lei só vale para mim?", questiona.

Um morador do local, que não quis se identificar, disse que a construção da casa de Gallina, "na areia da praia", foi feita com

a conivência da Susp, durante a gestão do ex-prefeito Sérgio Grando, da Frente Popular.

A informação é rebatida pelo arquiteto Albertino Ronchi, ex-chefe do departamento de Arquitetura e Urbanismo da Susp, responsável, à época, pelo setor de licenciamento e fiscalização de construções da prefeitura.

Ele diz que existem na Solidão umas "quatro ou cinco" casas irregulares. "Deve estar sendo instruída na Justiça, por esses dias, uma ação demolitória, que foi movida pela antiga administração no segundo semestre do ano passado", afirmou. (ML)



**NA AREIA:** Casa construída sem a licença da Prefeitura

**TÉCNICOS AFIRMAM QUE A LAGOA DA CONCEIÇÃO É UMA DAS REGIÕES ONDE O PROBLEMA É MAIS GRAVE**

# Plano dos balneários é festival de interesses

*Lei de ocupação do solo nas praias é retalhada para atender 'demanda' eleitoral*

Foto: Arquivo/Folha

## DA REPORTAGEM

Aprovado em 1985, o Plano Diretor dos Balneários, que regula a ocupação do solo nas praias da Ilha, é um complicado e volumoso conjunto de pastas arquivadas no setor de engenharia da Câmara de Vereadores de Florianópolis.

São mais de 60 leis complementares, que alteram o texto original da lei 2193, muitas vezes para regularizar construções clandestinas.

Segundo o presidente da Comissão de Viação e Obras da Câmara Municipal, vereador Lázaro Daniel (PT), algumas leis são criadas para atender o interesse de um proprietário e permitir que ele receba o "alvará" da secretaria de Urbanismo e Serviços Públicos (SUSP).

"Após regularizada a situação, uma novo projeto de lei é apresentado para voltar tudo como era antes e garantir o privilégio só para aquele cidadão", diz o vereador. Ele cita como exemplo a lei 4132, de setembro de 1993, elaborada pelo ex-vereador Aldo Bellarmino (PFL), que 'legalizou' um hotel na avenida Pequeno Príncipe, no Campeche.

Em julho de 1995, a área próxima ao hotel passou a ser "exclusivamente" residencial, de acordo com uma lei mais recente, de número 0058. Segundo um

grande empresário da cidade, que atua também no ramo imobiliário, no entanto, é próximo das eleições que acontece a maior parte das regularizações de ocupações clandestinas.

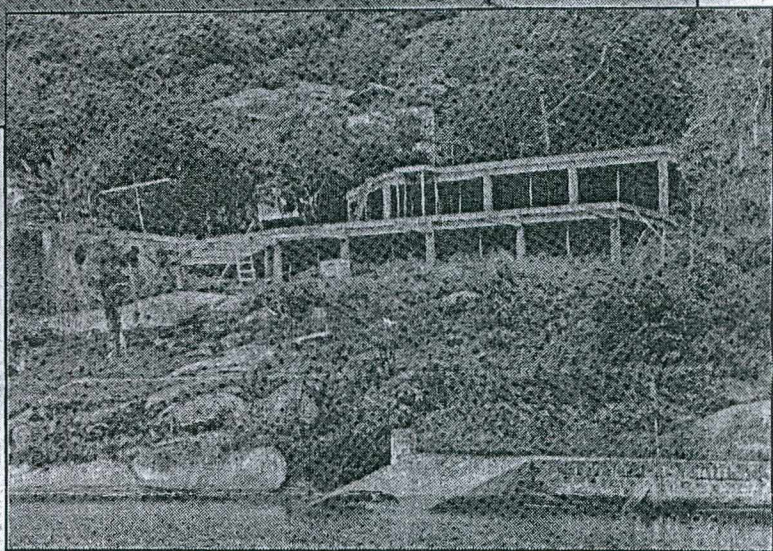
"Se faz a construção e depois se legaliza, especialmente nas épocas de eleições, e aí não escapa PT, PCB (atual PPS), PPB, todos fazem vista grossa", diz o empresário, que não quis ser identificado. "A prefeitura põe calçamento na rua, a Casan leva água, a Celesc liga a luz, as pessoas já estão morando, não há como impedir", afirma Lázaro.

"As aberturas de ruas se dão a toda hora porque a prefeitura não tem capacidade de fiscalizar. Também não há entrosamento entre o poder público e a Casan e Celesc. As pressões da comunidade são muito fortes, todo dia tem projetos para dar nomes e legalizar ruas", diz o assessor técnico da Câmara, engenheiro José da Silva Filho.

Lázaro afirma que está elaborando uma proposta para que todos os projetos de alterações do Plano Diretor dos Balneários sejam analisados uma vez por ano, em conjunto, para evitar o "retalhamento" da lei 2193. "A partir deste momento tem que se dar um basta nisso, fazer um planejamento global e não legalizar o que estiver em área de preservação", diz. (ML)



**NA BARRA:**  
Segundo técnicos,  
mais de 90% na  
Barra vivem em  
situação irregular



## Ex-vereador 'esquece' lei que elaborou

Depois de ter sido presidente da Câmara Municipal duas vezes e acumulado vários mandatos como vereador ao longo de 30 anos, o ex-vereador Aldo Bellarmino, prestes a deixar o PFL devido a desentendimentos com o deputado federal Paulo Bornhausen, enfrenta agora outro problema político.

Ele é acusado pelo vereador Lázaro Daniel (PT) de ter elaborado, durante seu último mandato, uma lei alteran-

do o zoneamento do solo no Campeche para legalizar a situação de um hotel na avenida Pequeno Príncipe, a principal via do balneário.

Bellarmino nega a acusação, diz que não lembra da lei e que estranha o fato de o vereador levantar a denúncia "só agora". Veja os principais trechos da entrevista à **Folha**.

**Folha da Lagoa** - O senhor elaborou uma lei para alterar o zoneamento próximo à avenida Pequeno Príncipe, no

Campeche?

**Aldo Bellarmino** - Não me lembro.

**Folha** - Há informações de que o senhor teria feito a lei para permitir a legalização de um hotel no local.

**Bellarmino** - Em absoluto, não conheço dono de hotel e nem hotel por ali. Quem disse isso?

**Folha** - O vereador Lázaro Daniel, do PT.

**Bellarmino** - Só que ele não disse isso para mim enquanto eu estive na Câmara, por que?

Ele não veio dizer isso para mim e agora fica falando.

**Folha** - Mas a lei 4132, de 1993, que alterou o zoneamento da área é sua.

**Bellarmino** - Devem ter me pedido para encaminhar o projeto. Durante os 30 anos em que estive na Câmara nunca fiz lei para beneficiar alguém em particular. Não estou mais na Câmara, mas vou verificar. Eu tenho interesse em saber como isso foi feito. (ML)



O ex-vereador Aldo Bellarmino