

**UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA CATARINA
CENTRO DE FILOSOFIA E CIÊNCIAS HUMANAS
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA**

TESE DE DOUTORADO

**A EXPANSÃO URBANA NA REGIÃO METROPOLITANA DE
FLORIANÓPOLIS E A DINÂMICA DA INDÚSTRIA DA
CONSTRUÇÃO CIVIL.**

DOUTORANDO: EDSON TELÊ CAMPOS

**FLORIANÓPOLIS
2009**

UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA CATARINA
CENTRO DE FILOSOFIA E CIÊNCIAS HUMANAS
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA
ÁREA DE DESENVOLVIMENTO REGIONAL E URBANO - DRU

Edson Telê Campos

ORIENTADOR: Prof. Dr. Carlos José Espíndola.

**A EXPANSÃO URBANA NA REGIÃO METROPOLITANA DE
FLORIANÓPOLIS E A DINÂMICA DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO
CIVIL.**

Tese apresentada no Programa de Pós-Graduação em Geografia, Centro de Filosofia e Ciências Humanas, da Universidade Federal de Santa Catarina - UFSC, como requisito para a obtenção do título de Doutor em Geografia.

Florianópolis, Dezembro de 2009.

A EXPANSÃO URBANA NA REGIÃO METROPOLITANA DE
FLORIANÓPOLIS E A DINÂMICA DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO CIVIL.

Tese submetida ao Programa de Pós-Graduação em Geografia, Centro de Filosofia e Ciências Humanas, da Universidade Federal de Santa Catarina - UFSC, na área de concentração em Desenvolvimento Regional e Urbano - DRU, em cumprimento aos requisitos necessários à obtenção do grau acadêmico de Doutor em Geografia.

Prof^a. Magaly Mendonça, Dra.
Coordenadora do Curso

Apresentada à Comissão Examinadora composta pelos professores abaixo relacionados, em 02 de dezembro de 2009:

Prof. Carlos José Espíndola, Dr. (GCN/UFSC)
Presidente

Prof. Armen Mamigonian, Dr. (GCN/UFSC)
Membro

Prof. José Messias Bastos, Dr. (GCN/UFSC)
Membro

Prof. Cesar Augusto Ávila Martins, Dr. (FURG)
Membro

Prof^a. Tania Maria Fresca, Dra. (UEL)
Membro

Dedico este trabalho, à minha esposa Elisabeth, e aos meus filhos Amanda e Thiago, pelo apoio e compreensão, durante toda essa exaustiva, porém, compensatória caminhada.

AGRADECIMENTOS

Agradeço, primeiramente, a Deus por ter me dado forças para chegar até aqui, e aos meus pais, Aurino Campos e Carmen Zunino Campos, *in memoriam*, por terem me despertado o interesse pelo saber, além da lição de vida deixada.

E agradeço, também, aos professores do Programa de Pós-Graduação em Geografia, que tanto contribuíram no enriquecimento do meu conhecimento, particularmente a pessoa do Professor e meu Orientador, Carlos José Espíndola, pelo apoio e colaboração, que indubitavelmente, foram primordiais na elaboração e no êxito da presente pesquisa.

A todas as pessoas que de alguma forma, direta ou indireta, contribuíram para que eu pudesse desenvolver e concluir esta pesquisa, o meu agradecimento e reconhecimento. Foram muitas, porém, nomeá-las, seria tarefa quase impossível, além do risco de alguma omissão injusta.

Não posso deixar de agradecer, por fim, aos meus familiares, que conviveram com as tensões, angústias, momentos de frustração e de estresse, ocorridos ao longo do período de estudos.

A Ilha de Santa Catarina e a parte firme da América situada à sua frente, apresentam elevações; [...]; as subidas são íngremes e interceptadas por diversos vales. A visão de qualquer terra, ou mesmo do rochedo mais estéril, é encantadora após uma viagem marítima de dois meses: ainda mais quando é o caso de uma terra que foi agraciada pela natureza em todos os sentidos, uma terra onde tudo viceja com inexcedível beleza e garbo imagináveis. [...].

(Registros da viagem do Barão Georg Heinrich Von Langsdorff, em 1803. *In*: De Haro, M. A. P. Ilha de Santa Catarina: relatos de viajantes estrangeiros nos séculos XVIII e XIX – Florianópolis: Ed. UFSC e Lunardelli, 1996)

RESUMO

Com o processo de urbanização brasileiro intensificado nos anos 30 e acelerado a partir de meados da década de 60, ocorreu uma forte migração para os centros urbanos, aumentando a demanda por moradias. Em Santa Catarina e na Região Metropolitana de Florianópolis não foi diferente. Ocorreram transformações intensas no espaço urbano regional, assim como na indústria da construção civil. Esta expansão urbana teve início no final da década de 60, começando pela Capital do Estado, passando depois pelo município de São José, estendendo-se, posteriormente, aos municípios de Palhoça e de Biguaçu. Assim, a presente pesquisa teve como objetivo analisar esta expansão urbana e a dinâmica da indústria da construção civil na Região Metropolitana de Florianópolis nos últimos anos. Para tanto, foi realizado um estudo de caso, com pesquisas bibliográficas e de campo, através da aplicação de um questionário junto aos empresários da construção civil local e a alguns órgãos públicos. Verificou-se que a expansão urbana, assim como a indústria da construção civil, passou por quatro fases distintas: a primeira foi o *boom* imobiliário da década de 70; a segunda, a crise dos anos 80; a terceira, consubstanciada na retomada do *boom* imobiliário na década de 90; e, por último, a explosão imobiliária ocorrida neste novo milênio. Percebem-se neste processo, ciclos alternados de crises e de ascensão do setor e, que o Poder Público se fez presente em alguns momentos, concedendo financiamentos imobiliários. Fica evidenciado, também, que ocorreu uma substituição dos capitais imobiliários ao longo deste processo. Algumas pequenas construtoras transformaram-se em grandes empresas e estão construindo enormes edifícios em várias regiões dos municípios pesquisados, intensificando a expansão urbana. Além disso, percebe-se uma evolução nos imóveis ofertados, assim como nos equipamentos e outros confortos oferecidos aos consumidores.

Palavras-chave: Desenvolvimento regional, expansão urbana, construção civil.

RÉSUMÉ

Une forte migration pour les centres urbains s'est développée avec le processus d'urbanisation brésilien, intensifié dans les années 1930 et accéléré à partir du milieu des années 1960, ce qui a fait augmenter la recherche des logements. À Santa Catarina et dans la Région Métropolitaine de Florianópolis cela n'a pas été différent. Des transformations intenses sont apparues dans l'espace urbain régional, ainsi que dans l'industrie de la construction civile. Cette expansion urbaine a commencé à la fin des années 1960, d'abord dans la capitale, puis dans la ville de São José, s'étallant, après, aux villes de Palhoça et Biguaçu. Ainsi, la présente recherche a eu pour but d'analyser cette expansion urbaine et la dynamique de l'industrie de la construction civile dans la Région Métropolitaine de Florianópolis dans les dernières années. Pour cette raison, on a réalisé une étude de cas avec des recherches bibliographiques et de terrain, à travers l'application d'un questionnaire aux entrepreneurs de la construction civile locale et à quelques organismes publics. On a vérifié que l'expansion urbaine et l'industrie civile ont eu quatre périodes distinctes : la première a été celle du *boom* immobilier de la décennie de 1970; la deuxième, la crise des années 1980; la troisième, consubstantialisée dans la reprise du *boom* immobilier de la décennie de 1990; et, la dernière, l'explosion immobilière de ce nouveau millénaire. On a aperçu, dans ce processus, des cycles alternés de crises et d'ascension dans le secteur et que le Pouvoir Public a participé à quelques situations, avec la concession de financements immobiliers. Il est évident aussi, qu'un remplacement des capitaux immobiliers a eu lieu au long de ce processus. Quelques petites entreprises de construction sont devenues de grandes entreprises et construisent actuellement d'immenses bâtiments dans plusieurs régions des villes étudiées, ce qui intensifie l'expansion urbaine. En plus, Il y a eu une évolution dans les immeubles offerts, ainsi que dans les équipements et d'autres confort proposés aux consommateurs.

Mots-Clés: Développement régional; expansion urbaine, construction civile.

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1 - Taxa de urbanização brasileira.....	4
Gráfico 2 - Evolução da População Residente nos Maiores Municípios da Região Metropolitana de 1970 a 2000.	33
Gráfico 3 – Evolucao do número de domicílios no município de Florianópolis.	82
Gráfico 4 - Taxa de Inflação Anual no Brasil (%) 1970- 1984.....	115
Gráfico 5 - Número de unidades habitacionais financiadas – SBPE	117
Gráfico 6 - Número de Unidades Financiadas pelo BESCRI S.A. para a Região Metropolitana.....	125
Gráfico 7 – Valor de Financiamentos Concedidos pela CEF por município ...	140
Gráfico 8 - Valor de Financiamentos Concedidos pela CEF em Florianópolis	141
Gráfico 9 - Valor de Financiamentos Concedidos pela CEF em São José	141
Gráfico 10 – Valor de Financiamentos Concedidos pela CEF em Palhoça....	142
Gráfico 11 - Valor de Financiamentos Concedidos pela CEF em Biguaçu	142
Gráfico 12 - Total de Construções Registradas no CREA-SC através de ART's por Município em m².....	147
Gráfico 13 – Valor de Financiamentos Concedidos pela CEF por Município .	149

LISTA DE QUADROS

Quadro 1 - Dados demográficos da Região Metropolitana de Florianópolis	31
Quadro 2 - Evolução da população Total do Município de São José	48
Quadro 3 - Fortalezas construídas na Ilha de Santa Catarina	71
Quadro 4 - Loteamento Implantados no Início do Séc. XX no Continente	77
Quadro 5 - Obras e prédios construídos em Florianópolis até o início do século XX.	78
Quadro 6 - Prédios religiosos construídos em Florianópolis até o início do século XX.	80
Quadro 7 - Acontecimentos e fatos marcantes no município	81
Quadro 8 - Evolução da População e % de Urbanização do Município de Florianópolis.	82
Quadro 9 - Os primeiros edifícios construídos em Florianópolis	83
Quadro 10 – Obras e fatos marcantes nos demais municípios da região metropolitana.....	85
Quadro 11 - Construções licenciadas no município entre 1949 e 1970	86
Quadro 12 - População de Florianópolis	97
Quadro 13 - População de São José	98
Quadro 14 - Número de Licenças p/ Construir e Áreas das Edificações em Florianópolis, 1970 – 1984.	104
Quadro 15 - Número de Habite-se de Áreas Residenciais e Residencial/ Comercial em Florianópolis, 1970 – 1984.	104
Quadro 16 - Empresas de pequeno porte constituídas na década de 70	106
Quadro 17 - Número de Financiamentos Habitacionais no Brasil.....	116

Quadro 18 - Queda na Produção de Cimento no Brasil/ 1970 a 1984	118
Quadro 19 - Custo da Construção Habitacional em Florianópolis (Cr\$/M ²) ..	119
Quadro 20 - Construtoras que atuaram na região na década de oitenta.	124
Quadro 21 - Crescimento Populacional da Região Metropolitana.....	135
Quadro 22 - Índice do Desenvolvimento Humano no Brasil.....	139
Quadro 23 – Valor de Financiamentos Concedidos pela CEF por município.	139
Quadro 24 - Número de migrantes para Região Metropolitana de Florianópolis.....	145
Quadro 25 - Construtoras Locais que Atuam na Região Metropolitana Florianópolis.....	166
Quadro 26 - Percentual Aproximado de Obra, de Cada Empresa, Por Região.	169

LISTA DE MAPAS

Mapa 1 - Município de São José em 1872	44
--	----

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 – Santa Catarina e a Região Metropolitana de Florianópolis	30
---	----

SUMÁRIO

AGRADECIMENTOS.....	v
RESUMO.....	vii
RÉSUMÉ.....	viii
LISTA DE GRÁFICOS.....	ix
LISTA DE QUADROS.....	ix
LISTA DE MAPAS.....	x
LISTA DE FIGURAS.....	x
SUMÁRIO.....	xi
1. INTRODUÇÃO.....	1
2. BASES TEÓRICAS DA FORMAÇÃO SOCIOESPACIAL DA REGIÃO METROPOLITANA DE FLORIANÓPOLIS.....	18
2.1 METROPOLIZAÇÃO DE FLORIANÓPOLIS: UM BREVE HISTÓRICO SOBRE OS SEUS FUNDAMENTOS LEGAIS E TEÓRICOS.....	18
<i>2.1.1 Conceito de Região Metropolitana e seus Aspectos Históricos e Legais no Brasil.....</i>	<i>20</i>
<i>2.1.2 A Região Metropolitana de Florianópolis.....</i>	<i>25</i>
2.2 A FORMAÇÃO SOCIOESPACIAL DA REGIÃO METROPOLITANA DE FLORIANÓPOLIS.....	28
<i>2.2.1 O caso de Florianópolis.....</i>	<i>33</i>
<i>2.2.2 O caso de São José.....</i>	<i>42</i>
<i>2.2.3 O caso de Palhoça.....</i>	<i>49</i>
<i>2.2.4 O caso de Biguaçu.....</i>	<i>54</i>
<i>2.2.5 Os demais municípios que compõem a Região Metropolitana.....</i>	<i>60</i>
3. A EXPANSÃO URBANA E A DINÂMICA DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO CIVIL NA REGIÃO METROPOLITANA.....	70
3.1 A INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO CIVIL NO CONTEXTO HISTÓRICO DA REGIÃO METROPOLITANA.....	70
3.2 AS QUATRO FASES DA EXPANSÃO URBANA DA REGIÃO.....	87

3.2.1 O Boom Imobiliário da Década de Setenta.....	88
3.2.1.1 Os reflexos deste primeiro “boom imobiliário”	99
3.2.1.2 A Contribuição da COHAB/SC e do INOCOOP	111
3.2.2 A Crise dos Anos 80 e a Expansão Imobiliária em São José	114
3.2.3 A retomada do boom imobiliário na década de noventa	134
3.2.4 A explosão imobiliária a partir do ano 2000.....	143
4. A ORGANIZAÇÃO ESPACIAL E O FUNCIONAMENTO GEOECONÔMICO DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO NA REGIÃO METROPOLITANA.....	162
4.1 A ORIGEM E A ORGANIZAÇÃO ESPACIAL DAS CONSTRUTORAS QUE ATUAM HOJE NO MERCADO DA REGIÃO METROPOLITANA	163
4.2 O FUNCIONAMENTO GEOECONÔMICO DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO CIVIL NA REGIÃO METROPOLITANA	170
4.2.1 Estratégias de Empreendimentos e Investimentos	171
4.2.2 Estratégias Organizacionais.....	173
4.2.3 Estratégias Comerciais	176
5. CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	179
6. REFERÊNCIAS	188
7. BIBLIOGRAFIA PESQUISADA	195
APÊNDICES	198
APÊNDICE 1 – QUESTIONÁRIO	199

1. INTRODUÇÃO

O processo de urbanização e o crescimento acelerado das cidades têm despertado interesses nos mais diversos setores sociais, principalmente no meio acadêmico, levando estudiosos das mais variadas áreas do conhecimento a tentar compreender e explicar este fenômeno.

O advento da maquinofatura, a partir da Revolução Industrial no século XVIII, trouxe mudanças consideráveis nas relações de produção, consumo, transporte, comunicação etc., que interferiram consideravelmente nas relações sociais e na dinâmica de ocupação do espaço geográfico. Como consequência imediata dessa inovação, constata-se o crescimento e a modernização das cidades e o esvaziamento do campo, que, por sua vez, acelerou o processo de urbanização em diversos países de industrialização clássica. Assim, este período histórico vivido após a Revolução Industrial tem se caracterizado por grandes transformações urbanas, evidenciadas por um processo intenso e constante de urbanização.

Ensina Silva (2000) que o termo Urbanização é utilizado “para designar o processo pelo qual a população urbana cresce em proporção superior à população rural”.¹ Para Peluso Júnior (1991), é o fenômeno, que se estende por todo o mundo, do rápido aumento da população que vive dentro dos limites das cidades. Assim, a palavra urbanização não significa apenas o crescimento das cidades, mas de concentração de pessoas no espaço urbano. Diz-se que uma determinada sociedade ou país são urbanizados, quando sua população urbana ultrapassa de 50% do total da população local.²

Conforme Santos (1994), a urbanização e o termo urbano devem ser analisados através da combinação dos fatores econômicos, políticos, sociais e culturais, cujas transformações geram a configuração do espaço urbano.³

Foi só a partir do século XIX⁴ que a humanidade atingiu certo grau de

¹ SILVA, J. Afonso da. Direito Urbanístico Brasileiro. 3.ed. São Paulo: Malheiros, 2000.

² PELUSO JR., Victor Antônio. Estudos de Geografia Urbana de Santa Catarina. Florianópolis: Ed. UFSC, 1991.

³ SANTOS, M. Por uma Política Econômica da Cidade: O caso de São Paulo. São Paulo: Hucitec, 1994.

⁴ O grau de urbanização do planeta como um todo tem, também, crescido sem cessar: estimativas apontam o percentual da população mundial vivendo em núcleos com mais de 5.0000 habitantes [...] como sendo de 3% em 1800, um pouco mais de 6% em 1850, entre 13%

industrialização, de desenvolvimento econômico e de organização social, que permitiram transformações espaciais significativas, as quais ocorreram concomitantemente em diferentes países e nas mais diversas regiões, contribuindo, assim, para o surgimento de grandes cidades.⁵

Expõe Milton Santos (1981) que, “a urbanização desenvolvida com o advento do capitalismo aparece na Europa como fato moderno logo depois da revolução industrial.” Só mais tarde e paralelamente à modernização ela se generaliza nos países subdesenvolvidos; por isso, costuma-se associar a idéia de urbanização à de industrialização. Assim, a Revolução Industrial foi um marco na urbanização mundial.⁶

Para Lefebvre (2001) “a industrialização caracteriza a sociedade moderna e fornece o ponto de partida da reflexão sobre nossa época.”⁷ No mesmo sentido, afirma Lacaze (1995) que “as cidades testemunham com uma força expressiva rara o que foram as etapas anteriores das civilizações humanas. [...]”⁸

A cidade se tornou uma forma de organização social, de especialização do trabalho e de atividades econômicas. Destes fatores, sofreu constantes influências e adaptações, principalmente no mundo capitalista, num determinado momento, e, posteriormente, pela economia globalizada. Transformou-se, também, num centro de negócios onde se defrontam vorazes empresários e comerciantes, assim como se tornou, também, uma fonte geradora de empregos e, conseqüentemente, passou a ser reconhecida como um pólo de atração de mão-de-obra e de migração.

Em decorrência desses fatos, a cidade passou a gerar uma considerável especulação imobiliária, devido a procura por moradias, que é um fator relevante nas relações sociais urbanas, pois a habitação é uma das funções da cidade, como bem observa *Le Corbusier* (1984).⁹

e 14% em 1900, um pouco mais de 28% em 1950 e um pouco mais de 38% em 1970. Hoje em dia, cerca da metade da população do globo vive em espaços urbanos, e a proporção aumentou incessantemente. Antes de 1850, [...], nenhuma sociedade poderia ser considerada como predominantemente urbana. SOUZA, M.L. de. ABC do Desenvolvimento Urbano. R.J. , 2ª ed.: Bertrand Brasil, 2005, p. 20.

⁵ HAUSER, Philip; SCHNORE, Leo. Estudos de Urbanização. São Paulo: Pioneira, 1976.

⁶ SANTOS, Milton. Manual de geografia urbana. São Paulo: HUCITEC, 1981, p. 03.

⁷ LEFEBVRE, H. O Direito à Cidade. Trad. Rubens E. Frias, 4ª ed. São Paulo: Centauro Ed., 2001, p. 03.

⁸ LACAZE, Jean-Paul. A Cidade e o Urbanismo. Lisboa, Portugal: Flammarion, 1995, p 07.

⁹ LE CORBUSIER. Planejamento urbano. 3ª ed. São Paulo: Perspectiva, 1984.

Dessa forma, é necessário analisar as características e as relações econômicas, sociais e ambientais vigentes em determinado local, seja de um estado, de um município ou de uma região etc., para que se possa compreender sua dinâmica de crescimento e sua repercussão no processo de urbanização e no tamanho das cidades. De acordo com Sposito (1993): “As cidades são a expressão maior da sociedade contemporânea.” É através de suas paisagens construídas, suas formas de estruturação territorial, de seus fluxos de mercadorias, pessoas, informações, idéias, que as cidades traduzem e propiciam todo o movimento que dá sentido ao processo de desenvolvimento de nossa história social.¹⁰

Apesar de o primeiro e modesto impulso da urbanização do planeta ter ocorrido por volta de 1850, foi somente a partir dos anos 30 do século XX que ela se manifestou nos países de industrialização tardia. No Brasil, por exemplo, este processo inicia-se a partir de meados do século do século XIX, quando fazendeiros do café passaram a ocupar o centro de São Paulo com seus casarões, e no litoral, quando o capital comercial passou a direcionar para a construção de imóveis.¹¹ Porém, a intensificação deste processo é constatada a partir de 1930, com as políticas de industrialização adotadas na administração de Getúlio Vargas, principalmente, com a implantação de uma infra-estrutura industrial básica no país, que ele chamava de “fábrica de fábricas”. Infraestrutura esta verificada no período pela construção de usinas para geração de energia, pela melhoria no sistema viário, dentre outros, o que muito contribuiu para a instalação e funcionamento de indústrias no país.

O processo de urbanização brasileiro, como nos demais países da América Latina, passa por um momento de aceleração após a segunda metade do século passado. De acordo com Santos (1993), citado por Maricato (2001), o Brasil deixou o século XIX com aproximadamente 10% da população vivendo nas cidades. Hoje, início do século XXI, vivem nos centros urbanos brasileiros quase 82% da sua população.¹² Dados do IBGE evidenciam as afirmações acima, pois, segundo este instituto, até 1940, apenas 31% da população

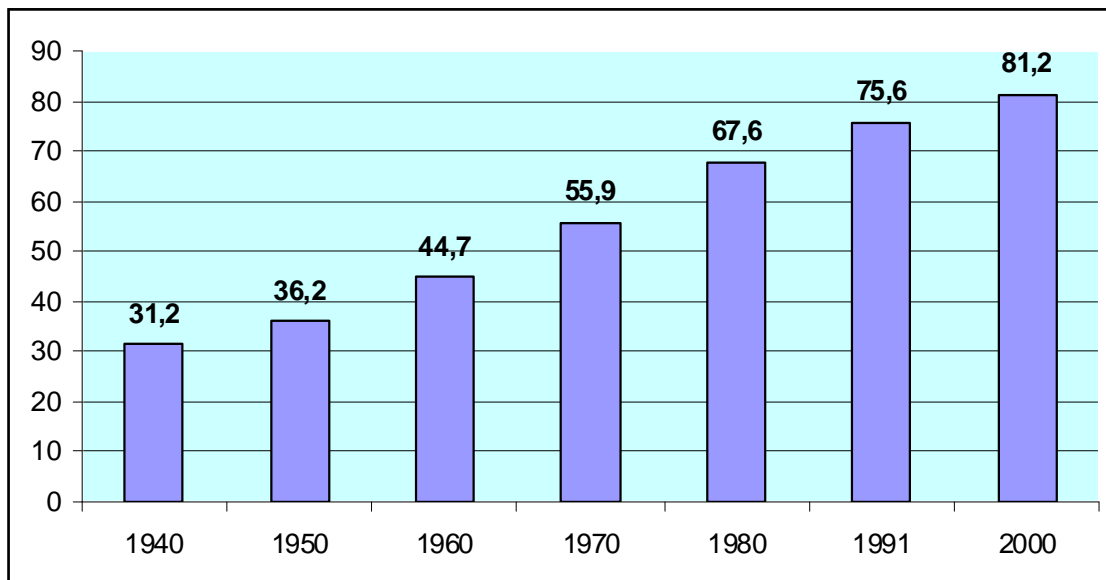
¹⁰ SPOSITO, M.E.B. A Urbanização Brasileira. Geografia (Série Argumento), São Paulo: CENP, 1993, p. 63.

¹¹ MAMIGONIAM, Armén. Notas Sobre a Geografia Urbana Brasileira. *In*: Novos Rumos da Geografia Brasileira. Org. Milton Santos, São Paulo Hucitec 1982.

¹² MARICATO, E. Brasil, cidades: Alternativas para a crise urbana. Petrópolis, RJ: Vozes, 2001.

brasileira vivia nas cidades. Já no ano 2000, mais de 81% das pessoas residiam em centros urbanos, conforme pode ser observado no gráfico abaixo:

Gráfico 1 - Taxa de urbanização brasileira



Fonte: IBGE, Senso Demográfico, 2000.

No Brasil, especificamente, observa-se que o rápido processo de industrialização e urbanização, ocorrido no século XX, trouxe consigo o aumento da riqueza e uma considerável concentração demográfica, decorrente, inicialmente, de uma migração do campo para as cidades. Como consequência desse processo migratório, nos idos de 1940, a verticalização das construções, foi inserida no Brasil, transformando o apartamento na principal forma de moradia da classe média, primeiramente na cidade do Rio de Janeiro, e, posteriormente, nos demais centros urbanos do país.

Outro aspecto importante que relata Maricato é que o padrão de urbanização no Brasil apresentou mudanças a partir dos anos 80 do século passado, pois as cidades com população entre 100 mil e 500 mil habitantes cresceram a taxas maiores do que as das metrópoles nos anos 80 e 90, ou seja, 4,8% nas cidades contra 1,3% nas metrópoles. Assim, constata-se que houve uma inversão, num período de tempo inferior a um século, de todo o panorama da distribuição demográfica no Brasil.

Atualmente, como exposto, o Brasil é um país com alta concentração urbana, com mais de 80% de sua população convivendo nas cidades, porém

deve-se salientar que esse processo de urbanização ocorreu, num primeiro momento, devido à migração do campo para a cidade, em função do processo de industrialização e problemas no campo, e, num momento posterior, pela migração das populações das cidades menores para as cidades pólo.¹³

Essa corrida desenfreada em direção a concentração urbana pressupõe investimentos em moradias e infraestrutura urbanas, além de medidas no sentido de suprir as necessidades sociais nas cidades, o que tem criado sérios problemas nos grandes centros urbanos.

Contudo, a intensificação dessa urbanização brasileira ocorreria a partir dos anos 50 e 60 com as políticas desenvolvimentistas instituídas nesta época, principalmente no governo de Juscelino Kubitschek, quando a indústria brasileira começou a produzir bens duráveis e de produção, culminando com o “Milagre Econômico” dos anos 70, durante a ditadura militar. Estes acontecimentos, combinados, potencializaram-se e fomentaram o processo de migração para os centros urbanos e cidades pólo, provocando o crescimento das cidades brasileiras e a demanda por moradias, principalmente, nas capitais dos estados e nas cidades com significativo aporte industrial.

Como colocam Rangel (1985)¹⁴ e Maricato (2001)¹⁵, por volta de 1950 o processo de industrialização entrou em nova etapa e o país começou a produzir bens duráveis e até mesmo bens de produção, além de inúmeros eletrodomésticos e carros. Com a massificação do consumo, houve uma mudança radical no modo de vida da população brasileira, desde a ocupação do solo urbano até o interior da moradia. No período compreendido entre 1940 e 1980 o PIB brasileiro cresceu com índices superiores a 7% ao ano.

No estado de Santa Catarina e na Região Metropolitana de Florianópolis, este processo não foi diferente e também causou transformações importantes e de fácil percepção. Na região da então “Grande Florianópolis”, o processo de urbanização começou a despontar somente no final dos anos 50 e início dos anos 60 do século XX.

Até o início dos anos 60, o estado de Santa Catarina e a região da Grande Florianópolis tinham pouca expressão econômica em relação a outros

¹³ DI SARNO, D. Campos Libório. Elementos de Direito Urbanístico. Barueri, SP: Manole, 2004.

¹⁴ RANGEL, I.M. Economia: milagre e anti-milagre. Rio de Janeiro: Zahar, 1985.

¹⁵ MARICATO, E. Brasil, cidades: Alternativas para a crise urbana. Petrópolis, RJ: Vozes, 2001.

grandes centros urbanos do estado e do país. Como registrou Mamigonian (1986), o estado de Santa Catarina, na década de 60, era ainda visto como um mero território de passagem entre São Paulo e Porto Alegre, sendo que sua capital, Florianópolis, não se destacava como pólo devido ao seu isolamento do restante do estado, pois seus acessos não eram pavimentados e as principais indústrias estavam espalhadas por todo o seu território.¹⁶

Contudo, na segunda metade da década de 60 do século XX, observa-se que começa uma lenta, porém, definitiva e progressiva expansão urbana horizontal no município de Florianópolis, com o surgimento de alguns loteamentos em determinadas localidades da cidade. Todavia, tal processo não dava um sinal do *boom* imobiliário que viria a ocorrer a partir do limiar dos anos 60 e décadas subseqüentes.

A expansão urbana da Região Metropolitana de Florianópolis iniciou no final da década de 60, começando pela Capital do Estado, passando depois pelo município de São José e se estendeu, também, posteriormente, aos municípios de Palhoça e de Biguaçu, como se constata na atualidade.

Esta expansão urbana regional pode ser compreendida através de quatro períodos distintos: **1º) o boom imobiliário da década de 70; 2º) a crise dos anos 80; 3º) a retomada do boom imobiliário na década de 90 e, 4º) a explosão imobiliária a partir do ano 2000.** Este último período foi favorecido pelo reconhecimento efetivo, nacional e internacional, pelos organismos turísticos, pela mídia, pelos órgãos públicos etc. das belezas naturais, da segurança e da tranqüilidade da cidade de Florianópolis e da região. Fato este que acabou por impulsionar ainda mais a indústria da construção civil e a expansão urbana local, dando início a uma verticalização generalizada da Região Metropolitana de Florianópolis, mais parecendo um “*tsunami* imobiliário”, que denominamos de: **A Explosão Imobiliária do Ano 2000.**

A inauguração da BR 101 nos idos dos anos 60, por exemplo, pode ser considerado um marco na expansão urbana do município de Florianópolis e de toda região, que, aliada à instalação da UFSC, além de outras empresas e órgãos estatais, tanto estaduais como federais, instalados na Capital, possibilitou uma posição hierárquica urbana superior a Florianópolis, em

¹⁶ MAMIGONIAN, A. Indústria. Atlas de Santa Catarina. Florianópolis: GAPLAN, 1986.

relação às outras cidades do estado. Ademais, na década de 70, foram realizadas diversas obras pelo Poder Público estadual que muito contribuíram para o crescimento urbano do município e das cidades circunvizinhas.

Na década de 70, em plena ditadura militar, com o processo de industrialização decorrente da combinação do “Milagre Econômico”, com o II PND (Plano Nacional de Desenvolvimento), aliados à criação do Sistema Financeiro da Habitação (SFH), ocorreu o coroamento da urbanização brasileira e foi justamente neste período que o município de Florianópolis e outros da região experimentaram o primeiro *boom* imobiliário. Nesta época, surgiram grandes empreendimentos concernentes à construção de edifícios e, também, loteamentos, tanto em Florianópolis como nos demais municípios da Região Metropolitana. Foi com esta primeira expansão urbana que ocorreram os primeiros investimentos significativos e de elevada monta na construção civil local. As grandes construtoras faziam os seus empreendimentos no centro, na Avenida Beira-mar Norte, na Trindade e adjacências.¹⁷

Destaca-se a existência de empresas locais de grande porte, assim como grandes empresas dos estados vizinhos como Rio Grande do Sul e Paraná, que também vieram se estabelecer na região.

Porém, este primeiro *boom* imobiliário se estende até o final da década de 70, quando surge uma crise na economia mundial a partir de 1973, que, por sua vez, afetou a economia nacional, a partir dos anos 80, refletindo-se diretamente na indústria da construção civil da região, que entrou num processo de recessão.

Esta recessão trouxe de imediato, reflexos tanto no âmbito da indústria da construção, como nos rumos da expansão urbana da região, pois ocorreu uma reestruturação no mercado imobiliário local. Destarte, ocorreram dois processos distintos. O primeiro que se caracteriza pela desativação das grandes construtoras locais na primeira metade da década de 80. Verifica-se que saem do mercado as grandes construtoras e entram outras de menor porte. E o segundo, que se evidencia pela redução na quantidade de imóveis

¹⁷ Nesta pesquisa considera-se empresa local de grande porte as que constroem mais de 30.000,00 m², com alto padrão de acabamento; por empresas de médio porte as que constroem na periferia dos municípios, com acabamento normal e no máximo 10.000,00 a 29.000,00 m² por ano; e, por pequenas empresas, aquelas que constroem casas, pequenos edifícios ou no máximo 9.000,00 m² por ano, na periferia dos municípios da região metropolitana.

lançados no mercado em relação à década de setenta. Os edifícios lançados antes eram, em sua maioria, no centro da cidade e com 12 pavimentos; agora, com essas construtoras menores, as construções passam a ser, na sua grande maioria, de apenas 04 pavimentos e em bairros periféricos de Florianópolis, do município de São José e nos municípios vizinhos, expandindo horizontalmente o espaço urbano.

Após esta crise nos anos 80, ou seja, final desta década e durante os anos 90, ocorre, nos municípios da Região Metropolitana, a retomada do setor, com muitos prédios com mais de doze pavimentos sendo erguidos, principalmente em Florianópolis e São José. Foi nessa década que foram implantados também loteamentos e pequenos edifícios nos mais diversos bairros da região, principalmente em Palhoça e Biguaçu. Esta retomada do crescimento imobiliário ocorreu tanto nos centros das cidades, como nos bairros periféricos e nos balneários dos respectivos municípios.

Em decorrência desta nova expansão imobiliária, as construtoras que atuavam no mercado foram beneficiadas acumulando ainda mais capitais, ao mesmo tempo em que outros empresários entravam no ramo da construção civil, na busca pelos altos lucros oportunizados pelo setor.

Com a chegada do novo milênio, na região metropolitana, ocorre uma verdadeira “explosão imobiliária”, jamais experimentada. Florianópolis tornou-se um sonho de consumo das mais diversas classes sociais, nacionais e internacionais, principalmente por empresários paulistas, gaúchos e paranaenses, e pessoas de outros países da América do Sul, na busca por tranqüilidade e sossego.

Neste milênio, ocorre o reconhecimento nacional e internacional das “belezas”, da “tranqüilidade”, da “segurança” e de tantos outros fatores atrativos da cidade de Florianópolis e da região. Este reconhecimento ocorreu também em relação a todo o litoral catarinense, o que impulsionou ainda mais, e de forma definitiva, o crescimento e a expansão urbana da Região Metropolitana de Florianópolis, dando início a um novo tempo no mercado imobiliário local.

Nos últimos anos, tem-se observado o aparecimento de um número expressivo de novas construtoras na Região Metropolitana de Florianópolis, assim como se constata o estabelecimento e a atuação no mercado local de diversas construtoras vindas de outras cidades do estado de Santa Catarina e,

até mesmo, de outros estados do Brasil.

Atualmente, observa-se que está ocorrendo a exemplo dos anos 70, que grandes empresas de diversos setores da economia, assim como pessoas físicas com capital, buscam, nos grandes lucros da construção civil, multiplicar seus capitais.

As construções verticais já despontam, também, nos municípios de Palhoça e de Biguaçu. Dessa forma, o município de Florianópolis e a região metropolitana passaram, nos últimos 50 anos, por transformações espaciais profundas, decorrentes do intenso processo de urbanização e de expansão urbana.

Buscou-se, através da presente pesquisa, identificar as “múltiplas determinações” que orientaram a forma e a estrutura dessa expansão urbana na Região Metropolitana de Florianópolis, procurando analisar os fatores econômicos, sociais e ambientais determinantes desse fenômeno, bem como compreender e analisar a dinâmica da indústria da construção civil, nos últimos cinquenta anos, na referida região.

Porém, antes de serem apresentados o objetivo geral e os específicos da presente pesquisa, deve-se ressaltar que o autor da presente tese possui alguma experiência, tanto profissional como acadêmica, sobre o tema pesquisado. Na área profissional, cabe destacar que, além de ter trabalhado entre 1982 e 1987 em empresa do sistema financeiro da habitação, BESC S. A. Crédito Imobiliário, uma empresa do sistema BESC - Banco do Estado de Santa Catarina, atualmente Banco do Brasil, que tinha como escopo o financiamento de habitações no estado de Santa Catarina, foi também sócio proprietário de empresa imobiliária entre 1988 e 2000. Já, na área acadêmica, desenvolveu pesquisas relacionadas à expansão imobiliária e à indústria da construção civil da região metropolitana desde 1984, quando concluiu uma monografia, em 1985, para a obtenção do título de bacharel em Ciências Econômicas nesta universidade (UFSC), cujo título é: **A Desativação da Construção Civil na Área Habitacional da Grande Florianópolis.**

Nesta monografia, foi apresentado um estudo sobre o desenvolvimento da indústria da construção civil, na área habitacional da Grande Florianópolis na época, em que foi pesquisado todo o processo de desenvolvimento e de desativação da construção civil na Grande Florianópolis em meados dos anos

80. Nela foram apontados os motivos do surgimento e posterior desaparecimento das grandes empresas construtoras que, durante toda a década de 70, muito contribuíram para a construção de habitações, a geração de empregos na cidade, bem como a estabilização do mercado de locação imobiliária e a ativação do comércio local.

No decorrer do trabalho, foram analisados, também, os reflexos decorrentes da desativação da indústria da construção civil na região. Destacou-se o comportamento das pequenas e médias empresas que enfrentaram o aprofundamento da crise do Sistema Financeiro da Habitação e da economia nacional.

Posteriormente, mais precisamente durante o mestrado em administração, também na UFSC, entre os anos de 2001 e 2004, dedicou-se atenção a pesquisas sobre a expansão urbana do município de Florianópolis e dos municípios vizinhos, quando se elaborou uma dissertação de mestrado em 2004, intitulada de: **A Gestão Territorial Urbana no Município de Florianópolis: uma abordagem sobre a expansão imobiliária e seus impactos ambientais**. Pesquisa esta que originou o livro publicado no mesmo ano, que tem como título: **A expansão imobiliária e seus impactos ambientais em Florianópolis**.

Nesta pesquisa, foi descrito o processo de urbanização de Florianópolis, em que foi analisado o crescimento urbano, os conseqüentes impactos ambientais, o planejamento urbano no município, assim como as principais ações empreendidas pelos gestores públicos municipais ante essas transformações. Para tanto, foi realizado um estudo de caso, através de uma pesquisa de cunho descritivo, que buscou identificar os fatores que contribuíram com a problemática em estudo. Durante a pesquisa, pôde-se constatar, também, que o município de Florianópolis faz parte do aglomerado urbano formado pelos municípios de Biguaçu, São José e Palhoça, o que lhe impede de se desenvolver sem sofrer influências dos demais.

Porém, embora se tenham desenvolvido tais pesquisas, não houve oportunidade de abordar a questão da expansão urbana da Região Metropolitana de Florianópolis sob o ponto de vista da dinâmica da indústria da construção civil na região.

Salienta-se que se desconhecem literatura ou pesquisas acadêmicas que tratem do tema da expansão urbana dessa região metropolitana, ou relacionadas com a dinâmica da indústria da construção civil na região.

Assim, esta pesquisa tem como objetivo geral **demonstrar e analisar a expansão urbana da Região Metropolitana de Florianópolis a partir da dinâmica da indústria da construção civil da região nos últimos cinquenta anos.**

Desta questão derivam outras de segunda ordem, tais como: quais as funções urbanas que cada município representa nesta estrutura urbana? Que fatores determinam que os empresários de diferentes setores promovam inversões para a indústria da construção civil?

Essas questões norteiam a pesquisa proposta, pois se parte da premissa de que, mesmo nos momentos de crise econômica brasileira, o setor da construção civil da região foi competente para buscar estratégias capazes de dinamizar e expandir a urbanização da Região Metropolitana de Florianópolis. Em verdade, emergiram novos capitais e novos agentes sociais que se inseriram de forma diferenciada nesta dinâmica.

Dessa forma, a pesquisa tem como objetivos específicos **apresentar a formação socioespacial dos municípios que compõem a Região Metropolitana de Florianópolis; demonstrar a expansão urbana da região, identificar e caracterizar os fatores responsáveis por esta expansão; Identificar e compreender o papel do Estado na alavancagem dessa expansão urbana; identificar a origem dos capitais imobiliários e a dinâmica da indústria da construção civil da região e, por fim, analisar a transformação socioespacial na região em decorrência do crescimento urbano apresentando a tendência da expansão urbana nos municípios envolvidos.**

O problema central de pesquisa é responder à seguinte pergunta: **Como ocorreu a expansão urbana da Região Metropolitana de Florianópolis e qual a dinâmica da indústria da construção civil dessa região nos últimos cinquenta anos?**

Partiu-se da hipótese de que este processo de expansão urbana da região metropolitana, nos últimos anos, embora tenha experimentado crises econômicas, tanto em nível mundial como nacional, e tenha passado por

momentos difíceis e de retração, jamais deixou de crescer, mesmo precisando, em certos momentos, diminuir o seu ritmo. Da mesma forma, a indústria da construção civil regional usou de criatividade e competência para enfrentar as crises do setor, pois, mesmo enfrentando as dificuldades inerentes aos problemas de ordem econômica, essa indústria local esteve sempre presente na expansão urbana dos municípios que compõem a região, embora se constate, em determinados períodos, que houve até uma substituição dos capitais imobiliários, ou seja, houve uma mudança de proprietários de empresas construtoras na Região Metropolitana de Florianópolis.

Justifica-se ainda a elaboração da pesquisa, como se relatou acima, pela ausência de trabalhos que tenham abordado a questão da expansão urbana da Região Metropolitana de Florianópolis aliada à dinâmica da indústria da construção civil local. Além disso, o estudo proposto apresenta uma importância técnica e operacional, por permitir aos gestores públicos e demais atores interessados uma melhor compreensão da forma como se deu a ocupação espacial da região, propiciando, assim, uma condução consciente do planejamento do futuro das cidades envolvidas, e, por fim, por sua importância acadêmica, por contribuir com a produção científica sobre o assunto, possibilitando e incentivando novas pesquisas e, fundamentalmente, por contribuir com estudiosos da geografia.

Na elaboração da presente pesquisa, trabalhou-se com pressupostos teóricos e metodológicos que conduziram ao resultado almejado.

Do ponto de vista teórico, foi utilizado primeiramente, o aporte do referencial de “Formação Sócio-espacial” de Milton Santos.¹⁸ Essa categoria de formação socioespacial decorre da idéia de formação econômico-social elaborada por Marx e Engels e sistematizada por Lênin, com o escopo de compreender o processo histórico e o desenvolvimento de uma sociedade determinada.¹⁹ A FSE está diretamente relacionada e inserida na noção de formação social, que sempre foi importante para estudos relacionados ao desenvolvimento de uma sociedade, e está ligada à evolução social em sua totalidade histórico-concreta.

¹⁸ SANTOS, Milton. Sociedade e Espaço: A Formação Social como Teoria e como Método. *In*: Boletim Paulista de Geografia – AGB, nº 54, JUN. 1977. São Paulo: 1977.

¹⁹ LÊNIN, V.I. Quem são os “amigos do povo” e como lutam contra os social-democratas, obras escolhidas. Volume 1, Vitória, 1955.

Assevera Milton Santos (1982), que a formação econômica e social é indissociável da realidade histórico-concreta e geograficamente localizada. Logo, se ela adquire a condição de formações históricas e geograficamente localizadas, se configura como formações socioespaciais. Para Mamigonian (1996), o texto *Sociedade e Espaço – A Formação Social como Teoria e como Método*, de Milton Santos, escrito em 1977, é o mais importante texto do autor, pois se constitui “num marco fundamental da renovação marxista da geografia humana atual.”²⁰

Milton Santos demonstra que a formação econômico-social não pode ser tratada sem a noção de espaço geográfico, afinal este aparece tanto como produto quanto como uma condição da reprodução social. Assim é que a noção adquire o *status* de formações históricas e geograficamente localizadas, isto é, formações sócio-espaciais. [...].²¹

De acordo com Santos (1982), o paradigma da formação socioespacial aumenta as possibilidades de análises a partir do estudo da realidade dialética entre os elementos naturais e humanos.²² Assim, à luz da noção de formação socioespacial, podem ser analisadas algumas variáveis geoeconômicas determinantes da expansão urbana dos municípios que compõem a Região Metropolitana de Florianópolis, que permitem analisar especificidades históricas e geográficas locais, sem que se perca de vista o conhecimento do conjunto que compõe o universo estudado.

[...]. Esta postura permite analisar a especificidade de cada lugar histórica e geograficamente, sem perder de vista o conhecimento do conjunto. Entendida assim, essa visão aponta obrigatoriamente no sentido da interdisciplinaridade indispensável à percepção da totalidade e, simultaneamente, favorece a consideração de características particulares concretas que derivam da relação dialética e histórica da totalidade dos elementos da sociedade, incluídas aí as condições naturais. [...]. Como cada região tem também uma parcela de seu desenvolvimento ligado às suas próprias forças, decorrentes de uma trama complexa de elementos, a análise das especificidades de cada formação social ajuda a compreender melhor as determinações que operam sobre os processos responsáveis pela construção das especificidades regionais. Por isso, o método geográfico que tem por base a categoria de formação

²⁰ MAMIGONIAN, Armen. *A Geografia e A Formação Social como Teoria e como Método*. In: Souza, Maria Adélia A. de. (org). *O Mundo do Cidadão um Cidadão do Mundo*. Ed. Hucitec: São Paulo, 1996.

²¹ ESPÍNDOLA, Carlos J.; SILVA, Marcos A. da. *Formação sócio-espacial: um referencial aos estudos sobre industrialização (notas)*. In: *Experimental*, n.3, p. 61 – 67, setembro, 1997.

²² SANTOS, Milton. *Espaço e Sociedade*. 2ª ed. Petrópolis/RJ, Vozes 1982.

sócio-espacial, proposto por Milton Santos, é o que permite a apreensão das especificidades enquanto fruto da combinação de processos distintos. E, ao introduzir a dimensão espacial mostra ser impossível pensar a sociedade sem referência ao espaço, vê acertadamente, o espaço como integrante de uma formação econômico-social, já que toda a formação é espacial e temporalmente determinada. [...].²³

Ressalta Espíndola (2002) que, didaticamente, a formação social é uma realidade concreta, que se transforma, evolui e muda historicamente. O econômico é composto pelas forças produtivas, isto é, pelas relações entre o homem e a natureza. O social articula as relações entre os homens, as relações de produção, as classes e as forças sociais.²⁴ Em seu conjunto, essa categoria “se coloca inequivocadamente no plano da história, que é o da totalidade e da unidade de todas as esferas (estruturais, supra-estruturais e outras), da vida social na continuidade e ao mesmo tempo na descontinuidade do seu desenvolvimento histórico.”²⁵

A compreensão da categoria de formação socioespacial, segundo Milton Santos (1985), requer ainda a articulação de quatro elementos, ou seja: forma, função, estrutura e processo. A forma é o aspecto visível e exterior de um objeto, seja visto isoladamente, seja considerando-se o arranjo de um conjunto de objetos, formando um padrão espacial. A função implica uma tarefa, atividade ou papel a ser desempenhado pelo objeto criado. A estrutura “diz respeito à natureza social e econômica de uma sociedade em um dado momento do tempo: é a matriz social onde as formas e funções são criadas e justificadas.” Por último, o processo é definido por Santos como “uma ação que se realiza, via de regra, de modo contínuo, visando um resultado qualquer, implicando tempo e mudança [...]”²⁶

Soma-se a este referencial a idéia de múltiplas combinações geográficas ou complexas, de Cholley, que trata da idéia de combinações geográficas decorrentes da inter-relação dos elementos naturais, econômicos, políticos e sociais, que permite uma compreensão mais abrangente de uma

²³ VIEIRA, Graciana Espellet de Deus; PEREIRA, Raquel M. Fontes do Amaral. Formações Sócio-Espaciais Catarinenses: Notas Preliminares. Florianópolis, Anais do IHGSC, 1999.

²⁴ ESPÍNDOLA, Carlos José. As agroindústrias de carne do Sul do Brasil. Tese de Doutorado, FFLCH – USP. São Paulo, 2002.

²⁵ SERENI, E. (1976) La categoría de Formación Económico-social. *Cuadernos de Pasado y Presente*. Córdoba, Argentina: Siglo XXI, 1976, p. 71.

²⁶ CORRÊA, R. L. Região e organização espacial. S. Princípios. 7ª ed. São Paulo: Ática, 2003, p. 76-77.

totalidade ou de uma realidade construída num determinado tempo e espacialmente localizada.

Conforme Cholley (1964), as formações sociais podem ser consideradas como expressão de processos que se singularizam em função de determinadas combinações de uma pluralidade de componentes. Afirma o autor que “As combinações de caráter geográfico respondem, assim, a medidas bem determinadas, com relação ao espaço e ao tempo: é este duplo caráter que garante sua originalidade.”²⁷

O autor divide essas combinações em três grandes categorias: as de ordem física, as de ordem biológica e as de ordem humana, mas alerta que as mais importantes são aquelas que resultam da combinação das três categorias.

A realidade que compreendemos acerca do plano regional corresponde às diversas combinações físicas, biológicas e humanas que definimos no artigo precedente. [...]

As individualidades regionais com relação à Geografia Humana e a vida regional que as anima, resultam, com efeito, da maneira pela qual se grupam, se superpõem ou interferem as diferentes combinações, nascidas da prática de diferentes tipos de atividade no interior de um grupo humano. [...].

[...]. A vida regional pode brotar, não importa em que lugar do planeta, pois, além dos fatores físicos, mais ou menos favoráveis, é preciso considerar o dinamismo da humanidade, que aí se instala, (densidade, caracteres étnicos, etc.), sua técnica, suas concepções políticas ou organizadoras. [...].²⁸

Afirma o autor que o estudo de um território deve ser feito em conjunto e não em separado, ou seja, os elementos geográficos naturais, biológicos e humanos se juntam, interagem uns com os outros, num processo que ele chamou de combinações.

Ademais, ressalta-se a importância da teoria rangeliana dos ciclos médios de acumulação no Brasil. Tal teoria é de fundamental importância para que se possa verificar as conjunturas econômicas e políticas que viabilizaram o processo de acumulação da indústria da construção civil da Região Metropolitana. Segundo Rangel (1985), embora o Brasil não faça parte do chamado centro dinâmico da economia mundial, por ser um país periférico,

²⁷ CHOLLEY, A.. Observações Sobre Alguns Pontos de Vista Geográficos, 1948. In: BG – CNG/IBGE. Ano XXII – nº 180, Maio – Junho, 1964, p. 140.

²⁸ CHOLLEY, A.. Op. Cit. 1964, p. 273-274.

mostra-se sensível às flutuações nas economias dos países centrais.²⁹

Coloca o autor que tais flutuações da economia mundial podem ser observadas a partir dos Ciclos de Kondratiev. Esses ciclos têm duração de aproximadamente meio século e dividem-se em duas fases: fase “a”, que significa um período de prosperidade e ascensão econômica; e fase “b”, período de declínio econômico e de crise.

Expõe ainda que, com o processo de industrialização, entram em cena os Ciclos de Juglar, também conhecidos como Ciclos Breves, que são flutuações econômicas cuja duração varia entre 7 e 11 anos, e que, de certo modo, modulam o Ciclo Longo.

Destaca Rangel (1985) que, desde o início da industrialização do Brasil, os Ciclos Breves têm se sucedido regularmente, criando condições para primeiramente a implantação da indústria leve, ou seja, de bens de consumo, de bens de consumo duráveis e, depois, para a indústria de bens de produção. Assim, foi a edificação da estrutura industrial brasileira a responsável direta pela urbanização e o conseqüente desenvolvimento da indústria da construção civil no Brasil.³⁰

Metodologicamente, a pesquisa compõe-se de uma série de etapas, nas quais se buscou subsídios necessários para a sua execução. Primeiramente desenvolveu-se uma pesquisa bibliográfica. Na seqüência, foi feita uma interligação desta bibliografia estudada com uma pesquisa de campo, através da aplicação de um questionário direcionado para empresários da construção civil do mercado local e foram elaboradas pesquisas junto a alguns órgãos públicos. Por fim, foram tabulados e trabalhados os dados obtidos, para, então, ser desenvolvida a presente tese.

Assim, para uma melhor compreensão, além da Introdução, o trabalho foi dividido em quatro partes, abrangendo todas as etapas da presente pesquisa e explicitando as idéias consideradas mais importantes. Na primeira parte, são discutidas as bases teóricas da formação socioespacial da Região Metropolitana de Florianópolis; na segunda, é exposta uma análise da expansão urbana e da dinâmica da indústria da construção civil da Região Metropolitana, em seguida, são apresentados a organização espacial e o

²⁹ RANGEL, I.M. Economia: milagre e anti-milagre. Rio de Janeiro: Zahar, 1985.

³⁰ RANGEL, I.M. Op. cit., 1985

funcionamento geoeconômico da indústria da construção na região metropolitana, e, por fim, as considerações finais sobre a pesquisa.

2. BASES TEÓRICAS DA FORMAÇÃO SOCIOESPACIAL DA REGIÃO METROPOLITANA DE FLORIANÓPOLIS

Na elaboração da presente pesquisa, optou-se por delimitar como área a ser estudada aquela abrangida pela Região Metropolitana de Florianópolis que foi instituída e oficializada pela Lei Complementar nº 162/98 do Estado de Santa Catarina.

Deve-se esclarecer, porém, que atualmente a Região Metropolitana de Florianópolis só existe de fato, haja vista que a lei supracitada que a criou foi revogada pela Lei Complementar nº 381 de 2007, que dispõe sobre o modelo de gestão e a estrutura organizacional da Administração Pública Estadual.

Salienta-se, no entanto, que tal delimitação territorial foi eleita por dois motivos. O primeiro é porque pertencem a esta Região Metropolitana os municípios que apresentaram a maior expansão urbana e os maiores investimentos financeiros na indústria da construção civil regional nas últimas décadas; e o segundo pelo fato de que os municípios menores, integrantes da Região Metropolitana, mesmo não possuindo expressividade em termos de expansão urbana ou de empreendimentos imobiliários, são fornecedores potenciais de matéria-prima e de mão de obra para a indústria da construção civil local, além de serem terra natal de muitos dos proprietários de empresas construtoras ou ligadas a esse significativo setor da economia regional.

2.1 METROPOLIZAÇÃO DE FLORIANÓPOLIS: UM BREVE HISTÓRICO SOBRE OS SEUS FUNDAMENTOS LEGAIS E TEÓRICOS

O processo de metropolização é uma das formas modernas de organização do espaço geográfico. Com o advento da Revolução Industrial, aconteceram transformações importantes nas relações de produção que interferiram consideravelmente na dinâmica de ocupação do espaço geográfico, contribuindo definitivamente com o processo de urbanização no mundo.

A intensa urbanização ocorrida no Brasil, no século XX, decorrente do excelente resultado da produção industrial do país, principalmente a partir da

segunda metade da década de 1930, quando a economia brasileira cresceu em média 8,2 % a.a. até 1973, como ensina Rangel (1990),³¹ fez com que, até os anos de 1970, as grandes cidades do país apresentassem um ritmo de crescimento bem superior ao das médias e pequenas cidades. Frise-se, porém, que a partir desta década, observa-se uma inversão, em que as pequenas e médias cidades apresentam um crescimento maior do que as grandes, principalmente as que estão próximas ou inseridas em regiões metropolitanas, como, no caso de Florianópolis, São José, Palhoça e Biguaçu, na região ora pesquisada.

O crescimento acelerado das cidades, aliado ao processo de aglomeração urbana³² possibilitou o surgimento de diversos problemas urbanos referentes a transportes, água, esgotos, moradia, uso do solo etc., que devem, necessariamente, ser tratados em conjunto pelos municípios envolvidos. Dessarte, para que se possa, em conjunto, solucionar ou amenizar tais problemas socioambientais, surge a necessidade de criação de Regiões Metropolitanas.

Retrocedendo à origem da palavra região, na Antiguidade Clássica é possível identificar seu caráter de domínio e controle do território. Como escreveu Mamigonian (1982),³³ “a expressão região, como assinalou E. Juillard, provém de *Régis*, significando a área de dominação de um rei, [...]”. Tal sentido transpassou o tempo histórico estando associado tanto à gestão do território nos feudos, na Idade Média, quanto à afirmação do Estado Moderno. Embora em diferentes contextos históricos, o traço do controle, da organização, da gestão territorial se manteve.

Conforme os estudos desenvolvidos por Cholley (1954), a palavra região deve indicar sempre um resultado de uma organização e conseqüentemente o reconhecimento da presença humana. Segundo o autor, a realidade que compreendemos acerca do plano regional corresponde às diversas combinações físicas, biológicas e humanas. Ressalta que essas

³¹ RANGEL Ignácio M.. O Quarto Ciclo de Kondratiev. Revista de Economia Política, vol.10, nº 4, (40) out - dez de 1990. Disponível em: www.rep.org.br/pdf/40-2.pdf. Acesso: 18/08/09, p. 33.

³² É Considerada uma aglomeração urbana um território contíguo habitado com densidade residencial, onde se desconsideram os limites administrativos das cidades envolvidas. http://portal.prefeitura.sp.gov.br/secretarias/planejamento/sp_. Acesso em 17/03/2009.

³³ MAMIGONIAM , Armén. Notas Sobre a Geografia Urbana Brasileira. In: Novos Rumos da Geografia Brasileira. Org. Milton Santos, São Paulo Hucitec 1982.

individualidades regionais resultam da maneira pela qual se agrupam, superpõem-se ou interferem nas diferentes combinações, nascidas da prática de diferentes tipos de atividade no interior de um grupo humano, e que é preciso considerar o dinamismo da humanidade que aí se instala, como a sua técnica, suas concepções políticas ou organizadoras. Expõe ainda Cholley que, para favorecer estes complexos de combinações de onde brota toda uma vida regional, dois tipos de fatores podem entrar em ação: as condições naturais e as condições humanas. Entre estes fatores humanos, as condições políticas têm o papel mais eficaz.³⁴

Sobre a questão regional, ensina Milton Santos (1979) que a região deve ser pensada como totalidade social dentro de uma totalidade maior, constituída pela formação social nacional pensada também em suas relações internacionais.³⁵

2.1.1 Conceito de Região Metropolitana e seus Aspectos Históricos e Legais no Brasil

No Brasil, especialmente, o processo de industrialização trouxe o aumento da riqueza nos centros urbanos, fomentando assim a migração, o que gerou um crescimento populacional e uma elevada concentração demográfica nas cidades, causando uma inevitável expansão urbana.

Esta urbanização intensificou, também, o crescimento das cidades, com o adensamento de muitas regiões que extrapolaram o limite do município, dando origem à criação de grandes metrópoles (palavra que em grego significa *mãe das cidades*) levando as primeiras experiências de regiões metropolitanas no país.

Em alguns casos, os municípios vizinhos são tão dependentes da cidade mãe, que os trabalhadores que exercem suas atividades na metrópole ou num município circunvizinho voltam para sua cidade apenas para dormir, fazendo com que estas cidades fiquem conhecidas como “cidades-dormitórios”. Em certa medida, no que diz respeito à indústria da construção local, isto pode ser constatado nos municípios de Florianópolis, São José, Palhoça e Biguaçu

³⁴ CHOLLEY, A.. Op. Cit. 1964, 273-274.

³⁵ SANTOS, Milton. Espaço e sociedade. Petrópolis (RJ): Vozes, 1979, p. 14.

em relação a alguns municípios da Região Metropolitana, como se observa com os pedreiros, serventes, azulejistas, eletricitas, encanadores e outros empregados da construção civil e demais empresas do setor, que se dirigem pela manhã a estas cidades para trabalhar e, ao fim do expediente, retornam ao seu município de origem, como ocorre com operários oriundos dos municípios de Águas Mornas, Antônio Carlos, São Pedro de Alcântara e Santo Amaro da Imperatriz.

No Brasil, legalmente, as regiões metropolitanas têm origem na década de sessenta, durante a ditadura militar, quando ocorreu um crescimento das cidades, levando a implicações de ordem política, judicial, social e econômica, exigindo dos municípios envolvidos um esforço e uma cooperação recíproca, para melhor solucionar os problemas comuns e para um desempenho regional eficiente.³⁶

O conceito de região metropolitana introduzido no Brasil teve como objetivo criar mecanismos capazes de elaborar políticas públicas comuns aos municípios interligados. Alguns serviços públicos comuns aos municípios, como o abastecimento de água, gerenciamento de mananciais, o transporte coletivo e o lixo, por exemplo, despontaram como principais desafios aos administradores de prefeituras das áreas de metrópoles na época.

De acordo com a Prefeitura Municipal de Santos, São Paulo, região metropolitana é:

[...] uma região densamente urbanizada constituída por municípios que, independente de sua vinculação administrativa, fazem parte de uma mesma comunidade sócio-econômica e cuja interdependência gera a necessidade de coordenação e realização de funções públicas de interesse comum.³⁷

³⁶ De acordo com DI SARNO (2004) é ordem política porque, diante de problemas regionais, deverá haver esforço e cooperação de cada município na perseguição de soluções comuns, porém, sem interferir jamais na autonomia de cada um, inexistindo uma relação de hierarquia nesta situação mesmo com a participação do governo estadual. De ordem jurídica porque, em face do princípio da legalidade, focado tanto na ótica do Poder Público quanto na do particular, deverá haver legislação específica estadual e municipal para estabelecer as novas relações. Quanto à ordem social, se o estabelecimento da região metropolitana possuir uma dinâmica harmoniosa da oferta de serviços comuns, com padrões semelhantes, poderá haver menos desequilíbrio entre a população afetada. Por fim, quanto ao aspecto econômico, a boa fluência de toda a região metropolitana pode trazer um desenvolvimento similar em todo seu território. (DI SARNO, Daniela C. Libório. Elementos de Direito Urbanístico. Barueri, SP: Manoela, 2004, p. 42- 43.)

³⁷Prefeitura Municipal de Santos,. Disponível em: <[http://www.metro.santos.sp.gov.br/regiao %20 metropolitana/rmbs01/definic.html](http://www.metro.santos.sp.gov.br/regiao%20metropolitana/rmbs01/definic.html)> Acesso em 09/07/2007

Já a Constituição Estadual do Estado de São Paulo, em seu artigo 153, parágrafo primeiro, dispõe que:

Considera-se Região Metropolitana o agrupamento de municípios limítrofes que assumam destacada expressão nacional, em razão de elevada densidade demográfica, significativa conurbação e de funções urbanas e regionais com alto grau de diversidade, especialização e integração sócio-econômica, exigindo planejamento integrado e ação conjunta permanente dos entes públicos nela atuantes.

As regiões metropolitanas não possuem personalidade jurídica própria e têm como objetivo viabilizar o sistema de gestão de funções públicas de interesses comuns dos municípios que as compõem. Além disso, ressalta-se que cada Estado-membro define seus critérios específicos para a instituição e para a gestão dessas regiões, e os cidadãos nelas residentes não participam do processo de eleição dos representantes para a gestão das mesmas.

A região metropolitana foi inserida no ordenamento jurídico pátrio durante a ditadura militar, a partir da Constituição Federal de 1967, que assim dispõe sobre a matéria:

Art. 157 - A ordem econômica tem por fim realizar a justiça social, com base nos seguintes princípios:

[...]

§ 10 - A União, mediante lei complementar, poderá estabelecer regiões metropolitanas, constituídas por Municípios que, independentemente de sua vinculação administrativa, integrem a mesma comunidade sócio-econômica, visando à realização de serviços de interesse comum.³⁸

³⁸ O texto do artigo supracitado decorreu da Emenda nº 848, apresentada pelo então Senador Eurico Rezende ao projeto da Constituição, que estava sendo elaborada na época. O autor do projeto assim justificava tal emenda: As regiões metropolitanas constituem hoje em dia uma realidade urbanística que não pode ser desconhecida das administrações modernas, nem omitidas no planejamento regional. Por regiões metropolitanas entendem-se aqueles municípios que gravitam em torno da grande cidade, formando com esta uma unidade sócio-econômica, com recíprocas implicações nos seus serviços urbanos e interurbanos. Assim sendo, tais serviços deixam de ser de exclusivo interesse local, por vinculado estarem a toda comunidade metropolitana.

Passam a constituir a tessitura intermunicipal daquelas localidades e, por isso mesmo, devem ser planejados e executados em conjunto por uma administração unificada e autônoma, mantida por todos os municípios da região, na proporção de seus recursos, e se estes forem insuficientes, hão de ser complementados pelo Estado e até mesmo pela União, porque os seus benefícios também se estendem aos governos estadual e federal. Eis porque a emenda propõe o reconhecimento constitucional dessa realidade, possibilitando a unificação dos serviços intermunicipais de regiões metropolitanas, subvenção estadual e federal, se necessário para o pleno atendimento da imensa população que se concentra nessas regiões. [...]. (BAYER, Hernani. Ensaio Catarinenses: O planejamento urbanístico e as leis orgânicas dos municípios. Florianópolis, SC: UFSC, 1977, p. 45).

Com o advento da Emenda Constitucional nº 01, de 1969, o artigo que tratava da matéria na Constituição de 1967 foi alterado, porém não foi modificado na sua essência, passando a ter a seguinte redação no artigo 164 da referida Emenda:

A União, mediante lei complementar, poderá, para a realização de serviços comuns, estabelecer regiões metropolitanas, constituídas por municípios que, independentemente de sua vinculação administrativa, façam parte da mesma comunidade sócio-econômica.

A instituição deste tipo de região tinha por estratégia governamental a estruturação do território nacional mediante uma política pública de urbanização e desenvolvimento espacialmente seletivo. As regiões metropolitanas, em consonância com o modelo de desenvolvimento urbano industrial da época, buscavam incentivar a expansão e a distribuição de funções e atividades além do eixo Rio – São Paulo, na tentativa de reestruturar o espaço nacional e regional.³⁹

As primeiras regiões metropolitanas foram instituídas pela Lei Complementar nº 14, de 1973, nas cidades de São Paulo, Belo Horizonte, Porto Alegre, Recife, Salvador, Curitiba, Belém e Fortaleza. Já a Região Metropolitana do Rio de Janeiro foi criada através da Lei Complementar nº 20, de 1974.

Essas primeiras experiências, porém, receberam muitas críticas de urbanistas brasileiros na época, dentre eles Jaime Lerner, que apontou falhas no modelo político institucional nas regiões metropolitanas então existentes.⁴⁰

Após todo este período, não muito proveitoso, de experiências com as regiões metropolitanas instituídas pela União, a Constituição Federal de 1988 inovou o urbanismo brasileiro quando, em seu artigo 25, § 3º, atribuiu a

³⁹ MORAIS, Fernanda Borges de. Algumas considerações sobre a institucionalização das regiões metropolitanas e as mudanças ocorridas a partir da Constituição de 1988. *In*: FERNANDES, Edésio. Direito urbanístico e política urbana. Belo Horizonte: Del Rey, 2000. p. 339 - 340.

⁴⁰ Afirmou Lerner que: “O conceito de região metropolitana nasceu em países que não obedecem ao nosso sistema federativo. A importação desse modelo estrangeiro está criando dificuldades na sua implantação.” E acrescentou: “A prova é que há quase dez anos se tenta equacionar o problema das regiões metropolitanas. Apesar de todos os esforços desenvolvidos nesse sentido, nada de prático aconteceu.” (BAYER, Hernani. Ensaio Catarinenses: O planejamento urbanístico e as leis orgânicas dos municípios. Florianópolis, SC:UFSC, 1977. p. 48-49.)

competência para instituir as regiões metropolitanas aos Estados.

Art. 25 Os Estados organizam-se e regem-se pelas Constituições e leis que adotarem, observados os princípios desta Constituição.

[...].

§ 3º Os Estados poderão, mediante lei complementar, instituir regiões metropolitanas, aglomerações urbanas e microrregiões, constituídas por agrupamentos de municípios limítrofes, para integrar a organização, o planejamento e a execução de funções públicas de interesse comum.

Assim, a partir de então, a competência para a instituição de regiões metropolitanas passou a ser exclusiva dos Estados-membros, e estes passaram a dispor de maior poder na ordenação de seus territórios.

O conceito de região metropolitana evoluiu ao longo do tempo. Hodiernamente, mestres do direito urbanístico, como José Afonso da Silva, têm definido a região metropolitana como: “o conjunto de cidades próximas, pertencentes à mesma comunidade socioeconômica, polarizadas por uma cidade maior, sem necessidade de verificação de continuidade urbana”⁴¹, ou, também, que se constitui de um conjunto de municípios cujas sedes se unem com certa continuidade urbana em torno de um município-polo.⁴² Ensina, ainda, que região metropolitana é um conceito jurídico e que a Constituição não realiza as regiões metropolitanas apenas possibilita a sua criação.⁴³

Note-se que hoje pouco se fala em densidade demográfica, grande número de habitantes ou outra coisa do gênero. Tem-se em mente sempre a questão do conjunto de municípios limítrofes que apresentem uma tendência de continuidade do tecido urbano, que apresentem complementaridade de funções urbanas, que tenham como cidade-mãe a capital do Estado ou uma metrópole regional e que necessitem de um planejamento integrado e de uma gestão conjunta e permanente por parte dos entes públicos envolvidos.

⁴¹ SILVA, José A. da. Direito urbanístico brasileiro. 3ª ed. São Paulo: Malheiros, 2000, p. 153.

⁴² SILVA. Op. cit. 2000, p. 649.

⁴³ SILVA. Op. cit. 2000, p. 152.

2.1.2 A Região Metropolitana de Florianópolis

A Região Metropolitana de Florianópolis, seguindo uma tendência de criação de regiões metropolitanas no Brasil, foi instituída e oficializada pela lei complementar estadual nº 162/98 do Estado de Santa Catarina, é composta pelos seguintes municípios: Florianópolis, São José, Palhoça, Biguaçu, Santo Amaro da Imperatriz, Governador Celso Ramos, Antônio Carlos, Águas Mornas e São Pedro de Alcântara, contendo uma população total de 845.472.

A cidade polo, mais populosa e importante da Região Metropolitana é Florianópolis, com 408.161 habitantes, seguida de São José, com 201.746, Palhoça, com 130.878 e Biguaçu, com 56.395 habitantes, conforme estimativas do IBGE em 2009⁴⁴. A área total ocupada pela região é de 2.400,00 km².

A Lei Complementar que instituiu a Região Metropolitana de Florianópolis assim dispõe em seu artigo primeiro: “Ficam instituídas, nos termos do art. 114 da Constituição do Estado de Santa Catarina e da Lei Complementar nº 104, de 04 de janeiro de 1994, as Regiões Metropolitanas de Florianópolis, [...]”

De acordo com a referida lei, a estrutura organizacional básica de coordenação da Região Metropolitana de Florianópolis era composta, em suma, de um Conselho de Desenvolvimento, de Câmaras Setoriais e de uma Superintendência da Região Metropolitana, órgãos estes que deveriam tratar da gestão da Região.

Deve-se ressaltar que a primeira tentativa de se instituir a Região Metropolitana de Florianópolis ocorreu em meados da década de setenta, quando esta ainda era instituída pela União. Diversos estudos foram feitos na época sobre metropolização de Florianópolis, sendo elaborado, inclusive, um plano diretor para todo o aglomerado urbano da Grande Florianópolis – plano este que, com recortes posteriores, tornou-se o Plano Diretor do Município de Florianópolis, em 1976 – e, ainda para esse fim, foi criado o Instituto de Planejamento Urbano de Florianópolis (IPUF), que teria, como função básica, ser o órgão de planejamento para a região metropolitana.

⁴⁴ IBGE, contagem da População 2009, inclusive população estimada em domicílios fechados.

Esse projeto tinha por objetivo fortalecer a Região da Grande Florianópolis ante as Regiões Metropolitanas de Porto Alegre e Curitiba. Porém, por falta de apoio político e de alguns outros elementos considerados importantes, na época, para a criação de uma região metropolitana, não foi possível transformar tal projeto em realidade.

Essa questão só foi retomada na década de noventa, por meio da Lei Complementar Nº 104, de 04 de janeiro de 1994, que dispôs sobre os Princípios da Regionalização do Estado, mencionados no artigo 114 da Constituição do Estado, para integrar a organização, o planejamento e a execução das funções públicas.

Em seu artigo terceiro, esta Lei considera como funções públicas de interesse regional: o planejamento integrado do desenvolvimento regional; as prestações dos serviços de utilidade pública de: a) saúde e educação; b) transporte coletivo; c) segurança pública; d) limpeza pública; e) abastecimento de água; f) esgoto sanitário; g) abastecimento alimentar; h) outros que vierem a ser criados; o exercício do poder de polícia administrativa para: a) preservação ambiental; b) controle do uso e ocupação do solo; c) preservação do patrimônio histórico e cultural. A mesma Lei define ainda, em seu artigo sexto, que:

[...] considerar-se-á "Região Metropolitana" o agrupamento de Municípios limítrofes a exigir planejamento integrado e ação conjunta, com união permanente de esforços para a execução das funções públicas de interesse comum dos entes públicos nela atuantes, e que apresentar, cumulativamente, as seguintes características: I - densidade populacional bruta e/ou taxa de crescimento superiores à média do Estado, e população igual ou superior a seis por cento do Estado (alterado pela Lei 186/99 art. 1º); II - significativa conurbação; III - nítida polarização, com funções urbanas e regionais com alto grau de diversidade e especialização; IV - alto grau de integração sócio-econômica.

Assim, após todas essas tentativas, a Região Metropolitana de Florianópolis vai se consolidar apenas no limiar da década de noventa, através da Lei Complementar estadual nº 162 de 1998, conforme citado anteriormente.

Salienta-se que, até o momento da finalização da presente pesquisa, a Região Metropolitana de Florianópolis só existe de fato, e não mais de direito, haja vista que a Lei que a criou, foi revogada com a última Reforma Administrativa do Executivo Estadual. Assim, as regiões metropolitanas até então existentes no Estado foram simplesmente extintas.⁴⁵

No momento, o governo do Estado está concluindo estudos para encaminhar um novo Projeto de Lei ao Legislativo para a criação de 21 regiões metropolitanas, além de resgatar as já existentes, dentre elas a Região Metropolitana de Florianópolis. Porém, devido a questões essencialmente políticas, ou de interesses políticos, até o momento não se chegou a um consenso sobre tal projeto, retardando a instituição dessas regiões em Santa Catarina.

Ressalta-se, por fim, que, atualmente existe uma forte pressão por parte de empresários da construção civil local e da população dos municípios que compõem a Região Metropolitana Florianópolis, para legalização da mesma, pois, devido ao programa de financiamento de moradia popular instituído pelo Governo Federal denominado “Minha Casa, Minha Vida”, estes grupos estão sendo muito prejudicados, haja vista, que os moradores de tais municípios estão deixando de financiar o valor de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) a mais, na aquisição da casa própria. Isto se deve ao fato deste programa estabelecer que as capitais dos estados e municípios que integram a região metropolitana por ela liderada, terem direito a um valor equivalente a R\$ 100.000,00 (cem mil reais) de financiamento por unidade habitacional, e os demais municípios do interior do Estado, tem direito a apenas R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais). Assim, se instituída novamente a região metropolitana, todos os municípios que a compõem, terão o direito, a um financiamento, por habitação, de valor igual ao da Capital, ou seja, valor de R\$100.000,00 (cem mil reais), o que interessa tanto aos cidadãos quanto aos empresários ligados ao setor.

⁴⁵ No mesmo ano da aludida extinção das regiões metropolitanas, um Projeto de Lei Complementar, PLC 0026.6/2007, tramitou na Assembléia Legislativa buscando restabelecer os efeitos da Lei 162/98, mas foi vetado, em 2008, pelo governador do Estado.

2.2 A FORMAÇÃO SOCIOESPACIAL DA REGIÃO METROPOLITANA DE FLORIANÓPOLIS

Antes de adentrar a questão central da pesquisa, que é analisar a expansão urbana e a dinâmica da indústria da construção civil na Região Metropolitana de Florianópolis, mister se faz uma breve apresentação da formação socioespacial dos municípios que compõem a região em estudo, pois, como já exposto, esta categoria é de suma importância para pesquisas geográficas.

A noção de formação social há muito tem demonstrado ser eficaz para estudos relacionados ao desenvolvimento de uma sociedade e está ligada à evolução social em sua totalidade histórico-concreta. Ensina Cholley (1954) que as formações sociais devem ser consideradas como expressão de processos que se singularizam em função de determinadas combinações de uma pluralidade de componentes.⁴⁶

Segundo Espíndola e Silva (1997), no âmbito da ciência geográfica, a categoria formação socioespacial é de fundamental importância para pesquisas voltadas para o desenvolvimento social. Alertam, ainda, amparados em Milton Santos, que ela não pode ser tratada sem a noção de espaço geográfico, pois este aparece tanto como produto quanto como uma condição da reprodução social.⁴⁷ Sobre o assunto, assim escreveram:

No âmbito da ciência geográfica a categoria mereceu destacada atenção por parte de Milton Santos [...]. Partindo do pressuposto de que a noção de formação social está ligada à evolução de uma dada sociedade em sua totalidade histórico-concreta, Milton Santos demonstra que ela não pode ser tratada sem a noção de espaço geográfico, afinal este aparece tanto como produto quanto como uma condição da reprodução social. Assim é que a noção adquire o status de formações históricas e geograficamente localizadas, isto é, formações sócio-espaciais.⁴⁸

De acordo com Milton Santos (1982), a utilização da categoria formação socioespacial tem por princípios a elaboração de um estudo direcionado à compreensão das questões relacionadas às esferas humanas e

⁴⁶ CHOLLEY, A.. Op. Cit. 1964.

⁴⁷ ESPÍNDOLA, Carlos J.; SILVA, Marcos A. da. Formação sócio-espacial: um referencial aos estudos sobre industrialização (**notas**). In Experimental, n.3, p. 61 – 67, setembro, 1997, p. 63.

⁴⁸ ESPÍNDOLA, Carlos J.; SILVA, Marcos A. da. Op. cit., 1997, p. 63.

naturais, que se apresentam inter-relacionadas.⁴⁹

Pondera Corrêa (1995) que o espaço de uma cidade (ou de um centro urbano) constitui-se no conjunto de diferentes usos da terra. Estes usos definem áreas, como o centro da cidade, concentração de atividades comerciais e de serviços, áreas residenciais, áreas industriais e aquelas de reserva para uma futura expansão. Este conjunto complexo e combinado de usos da terra caracteriza-se como o espaço urbano, cuja configuração espacial é fragmentada e articulada, pois cada uma de suas partes relaciona-se com as demais.⁵⁰

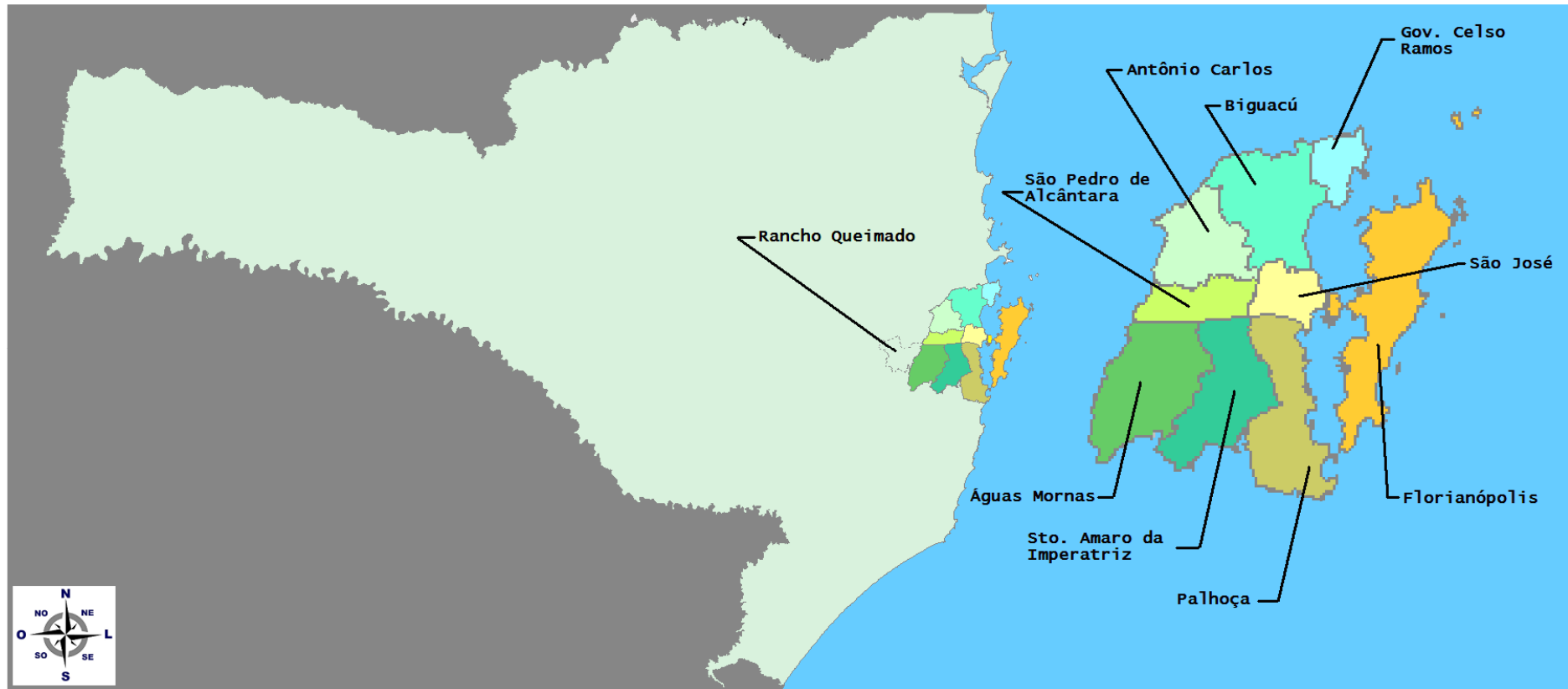
Dessa forma, à luz da noção de formação socioespacial, podem ser analisadas algumas variáveis geoeconômicas determinantes da expansão urbana e da dinâmica da indústria da construção civil nos municípios que compõem a Região Metropolitana de Florianópolis, que permitem analisar especificidades sociais, econômicas, históricas e geográficas locais, sem que se perca de vista o conhecimento do conjunto que compõe o universo pesquisado.

A Região Metropolitana de Florianópolis, tomada como objeto de estudo, como já exposto, é composta por nove municípios e está localizada a leste do Estado de Santa Catarina, conforme demonstrado na figura adiante.

⁴⁹ SANTOS, M. Espaço e Sociedade. Petrópolis: Vozes, 1982.

⁵⁰ CORRÊA, R. Lobato. O Espaço Urbano. São Paulo: Ática, 3 ed, 1995.

Figura 1 – Santa Catarina e a Região Metropolitana de Florianópolis



Fonte: Adaptado CASAN (2009)

Estimativas do IBGE apontam que, em 2009, a população total da região metropolitana era de aproximadamente 845.472 habitantes, sendo que a Capital do Estado é a cidade polo e, sozinha, possui mais da metade da população, como exposto no quadro apresentado a seguir:

Quadro 1 - Dados demográficos da Região Metropolitana de Florianópolis

MUNICÍPIOS	ÁREA (Km ²)	POPULAÇÃO			TAXA DE URBANIZAÇÃO	DENSIDADE DEMOGRÁFICA
		TOTAL (1)	URBANA (2)	RURAL (2)		
Águas Mornas	361	4.503	1.965	2.538	43,63%	12,47
Antônio Carlos	229	7.466	2.183	5.283	29,24%	32,60
Biguaçu	325	56.395	50.692	5.703	89,89%	173,52
Florianópolis	433	408.161	396.084	12.077	97,04%	942,64
Governador Celso Ramos	93	12.704	12.090	614	95,17%	136,60
Palhoça	395	130.878	125.018	5.860	95,52%	331,34
Santo Amaro da Imperatriz	311	18.436	14.636	3.800	79,39%	59,28
São José	113	201.746	199.039	2.707	98,66%	1.785,36
São Pedro de Alcântara	140	5.183	3.950	1.233	76,20%	37,02
TOTAL	2.400	845.472	805.655	39.817	95,29%	352,28

Fonte: IBGE. (1) População estimada pelo IBGE 2009. (2) A População Urbana e Rural foram calculadas com base no percentual das mesmas na estimativa de 2003 do IBGE.

Os municípios que compõem a Região Metropolitana de Florianópolis têm em comum um processo de ocupação humana caracterizado pela presença dos índios carijós (nativos), pelas colonizações portuguesa e açoriana, africana e, posteriormente, pelas colonizações alemã, italiana e, principalmente em Florianópolis, grega (1883) e sírio-libanesa (1895). A ocupação pelos europeus e africanos ocorreu de forma mais significativa após

a segunda metade do século XVIII, devido à necessidade de desenvolver a economia local para atender ao mercado de Desterro e às exportações para outros estados do Brasil, bem como para resguardar o domínio da Coroa Portuguesa sobre a região. Salienta-se que foi com os açorianos que teve início a vida urbana na Ilha de Santa Catarina e no litoral catarinense.

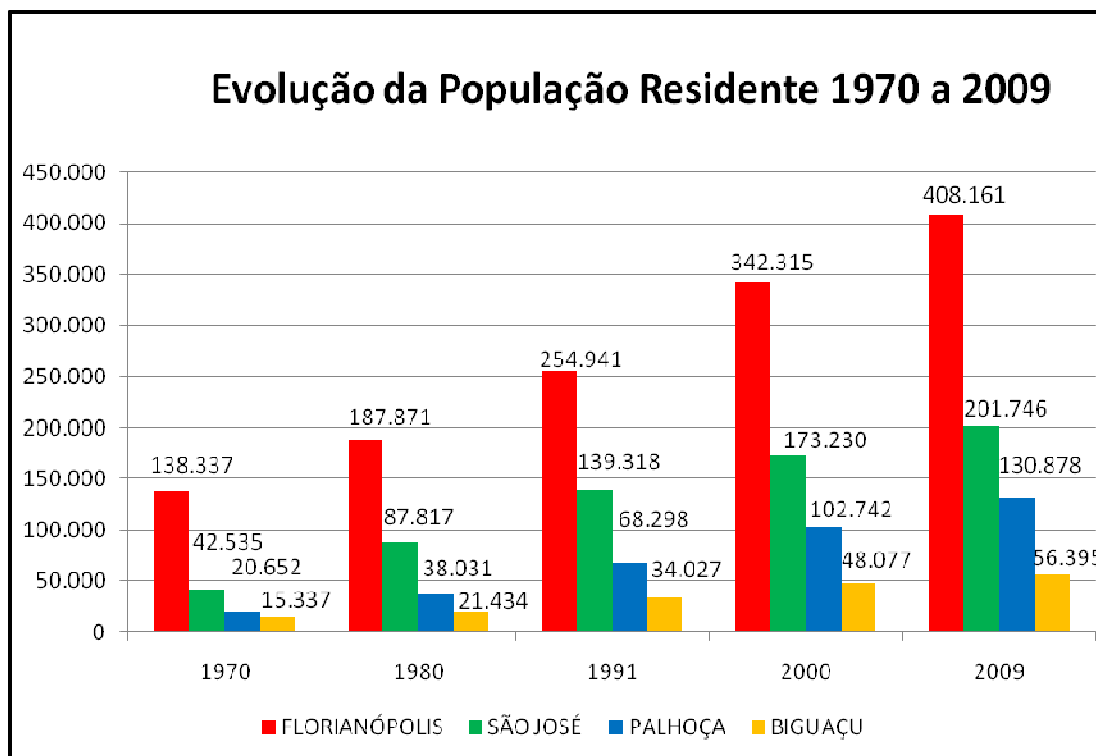
Como consequência, desenvolveram-se na região diferentes atividades econômicas, como a pequena agricultura, a pequena produção manufatureira, a pesca (principalmente da baleia, que muito representou para a economia local), o comércio etc. Estas atividades, por sua vez, foram se desenvolvendo e promovendo uma estrutura urbana caracterizada por um comércio que visava ao abastecimento da Ilha, como ocorreu com São José, Palhoça e Biguaçu, e, no caso específico de Palhoça, servia também de entreposto comercial para os tropeiros vindos da Serra Catarinense.

Dado este incipiente crescimento econômico da região, ocorreu um aumento populacional, fazendo surgir um pequeno aglomerado urbano em torno das baías Norte e Sul, que utilizava pequenas embarcações para transportar pessoas e mercadorias, interligando, assim, os diversos vilarejos da região.

Percebe-se que Nossa Senhora do Desterro, já na sua concepção, era polinucleada, pois possuía diversos vilarejos espalhados pela Ilha, além da vila central, como Santo Antônio de Lisboa, Ribeirão da Ilha etc. Desde o início de sua fundação, desempenhou um papel importante na economia local, assim como exerceu grande influência na formação dos demais municípios vizinhos. Entretanto, mesmo tendo um processo de ocupação comum, cada núcleo urbano da região teve uma função econômica específica e com certas peculiaridades ao longo de sua formação.

Ao se analisar a formação do município de Florianópolis e adjacências, constata-se que este foi de grande importância no processo de formação e no desenvolvimento da região metropolitana. Através da evolução do número de habitantes, pode-se notar que a Capital do Estado sempre apresentou um contingente populacional superior à dos municípios mais populosos da região, como exposto abaixo.

Gráfico 2 - Evolução da População Residente nos Maiores Municípios da Região Metropolitana de 1970 a 2000.



Fonte: IBGE. Censo Demográfico SC 1970, 1980 e 1991. Contagem IBGE, 2000. Estimativa IBGE, 2009.

Assim, após este breve relato, serão apresentadas as formações sócio-espaciais dos municípios de Florianópolis, São José, Palhoça e Biguaçu, além de uma contextualização dos demais municípios integrantes da Região Metropolitana de Florianópolis.

2.2.1 O caso de Florianópolis

O Município de Florianópolis, capital do Estado de Santa Catarina, 451,0 km², delimita-se, a oeste, com o Município de São José e, a leste, com o Oceano Atlântico. A área do município está dividida em duas porções de terra; a maior, na ilha, com 438,9 km², representando 97% de seu território, e outra porção, em área continental, com 12,1 km².

O interesse dos navegadores europeus na ocupação da Ilha de Santa Catarina (e conseqüente fundação da Vila de Nossa Senhora do Desterro), no século XVII, decorreu da necessidade de defesa da fronteira sul do litoral do

Brasil Meridional, a meio caminho entre o Rio de Janeiro e a colônia Santíssimo Sacramento, no Prata. Sendo a Ilha de Santa Catarina a última do Atlântico Sul até o Prata e, além disso, habitável, com dimensões consideráveis e usufruindo de privilegiada posição estratégica para a navegação, despertou ainda mais a cobiça dos grandes navegadores da época. Como coloca Pereira:

Tinham os espanhóis razão em querer a posse da Ilha. Porto de apoio estratégico para o Atlântico sul, com duas excelentes baías se constituindo ancoradouro com qualquer vento, e uma população nativa dócil, permitindo ser um excelente ponto de reabastecimento, era a porta de entrada do Atlântico Sul e à bacia do Prata.”⁵¹

Para Várzea (1985), a verdadeira história da Ilha começa com a pequenina colônia fundada por Dias Velho numa das suas colinas. Esse “laborioso agricultor de Santos”, conforme o denomina o autor, só veio aportar definitivamente na Ilha, com sua família, em 1651, trazendo consigo um agregado, dois padres e 500 índios.⁵²

Foi nessa época que Dias Velho lançou os seus primeiros fundamentos da colônia, construindo ranchos e choupanas, que passou a habitar. Ergueu, também, uma ermida, no local onde hoje se encontra a Catedral Metropolitana de Florianópolis.

No período em que permaneceu na ilha, além de fundar a póvoa de Nossa Senhora do Desterro, Dias Velho montou uma considerável empresa agrícola, para a época, onde plantava mandioca, milho, feijão, cana-de-açúcar e fumo. Relata Pauli (1987)⁵³ que, em 1678, o então empresário requereu, em Santos, a posse legal das terras. De 1679 a 1681, fez funcionar um entreposto de apoio que fornecia materiais para a fundação da Colônia de Sacramento, no Uruguai. Porém, o apogeu do empresário e agricultor Dias Velho não durou muito tempo:

Nestes poucos anos, por três vezes houve incidentes com piratas e o último tornou-se desastroso. Os invasores, não se sabe ao certo, se holandeses, belgas ou ingleses, saquearam, atearam fogo aos casebres e mataram Francisco Dias Velho. Após a tragédia, a população da Ilha diminuiu, pois parte dos seus habitantes abandonou o povoado, a exemplo dos familiares de Dias Velho, [...].⁵⁴

⁵¹ PEREIRA, Nereu do Vale. Desenvolvimento e Modernização (um estudo de modernização em Florianópolis). Florianópolis: Ed. Lunardelli/UEDESC Editora, [1974], p. 13.

⁵² VÁRZEA, Virgílio. Op. cit, 1985, p.07.

⁵³ PAULI, Evaldo. A Fundação de Florianópolis. 2. ed. Florianópolis: Lunardelli, 1987.

⁵⁴ CECCA – CENTRO DE ESTUDOS CULTURA E CIDADANIA. Uma Cidade Numa Ilha: Relatório sobre os problemas sócio-ambientais da Ilha de Santa Catarina. Florianópolis:

Em 1687, após Dias Velho ser arrasado pelos corsários estrangeiros, apesar da existência de herdeiros, as terras ficam quase ao abandono, em virtude da ida de sua família para Laguna e São Paulo.⁵⁵

Houve, então, certa estagnação no processo de povoamento de Nossa Senhora do Desterro. Consta que, entre 1687 e 1700, a Ilha de Santa Catarina permaneceu na obscuridade, tendo sua população reduzida, restando poucos povoadores no local. Somente por volta de 1700, começa um novo impulso no crescimento demográfico com a chegada de novos povoadores, dentre eles Manoel Manso de Avelar, futuro líder da póvoa.

Após esta estagnação, alguns brancos e índios “domesticados” continuam a habitar a região mantendo contato com navios de todo o mundo, em especial da França, em demanda mercantil pelo Oceano Pacífico. Por volta de 1714, já com o título de Distrito, então dito Freguesia, segundo Pauli, havia na Ilha 22 famílias, e, em 1726, a Póvoa de Nossa Senhora do Desterro veio a tornar-se Vila.⁵⁶

Somente em 1738, depois de elevada à condição de Vila e sede da Capitania de Santa Catarina, foi incentivado, então, o processo de ocupação do território.

No período compreendido entre 1748 e 1756, depois de consolidada a estratégia de ocupação, ocorreu a grande corrente migratória, que transferiu mais de 6.000 açorianos para a Ilha de Santa Catarina e para a costa catarinense.⁵⁷

Essa imigração açoriana deixou consequências culturais fortes, evidenciadas na paisagem, nas edificações, nas atividades cotidianas, na alimentação, nos traços físicos e até mesmo no comportamento do povo ilhéu.

Para Bastos (2000), Nossa Senhora do Desterro, hoje Florianópolis, em seus séculos de existência, passou, em linhas gerais, por três grandes fases no processo de desenvolvimento urbano.

A primeira urbanização está vinculada à ascensão da pequena produção mercantil açoriana que na virada do século XVIII para o século XIX tornara-se exportadora de gêneros alimentícios como

Insular; CECCA, 1997, p.42.

⁵⁵ PAULI, Evaldo. Op. cit., 1987.

⁵⁶ PAULI, Evaldo. Op. cit. 1987.

⁵⁷ SILVA, Adolfo Nicolich da. Ruas de Florianópolis: Resenha Histórica. Florianópolis: Fundação Franklin Cascaes, 1999.

farinha de mandioca, óleo de peixe, peixe salgado, etc. Esta fase está relacionada também ao estabelecimento das milícias portuguesas do Brasil meridional e à função administrativa da Província. A segunda, iniciada a partir do último quartel do século passado, quando, então, Florianópolis é promovida à condição de praça comercial importadora que vai abastecer as emergentes colônias alemães e italianas recém instaladas nos vales atlânticos catarinenses. A última fase está relacionada ao processo de inserção da capital catarinense no contexto do capitalismo industrial brasileiro e catarinense que ocorre com mais vigor a partir da segunda metade dos anos 50 e transforma radicalmente a cidade.[...].⁵⁸

Para dar sustentação à recente ocupação da Ilha e proteger de invasões externas, no século XVIII foi dado início à construção de um complexo de fortificações estratégicas para apoiar o desenvolvimento dos núcleos de ocupação, na medida em que os regimentos militares passaram a ser parte importante do contexto populacional, sendo estas as primeiras obras de porte e significativas na Ilha e na região.

De acordo com Pereira (1974), a economia local teve o primeiro impulso com os diversos tipos de construções elaboradas na época:

Com a chegada em 1738 do Brigadeiro José Silva Paes, 1º Governador da Capitania de Santa Catarina, inicia-se o primeiro surto de desenvolvimento, da hoje cidade, que se estende até 1780 e se espelha pelo primeiro e importante índice de construção civil.⁵⁹

A Ilha teve dificuldades de se consolidar em função das guerras fronteiriças, assim como toda a colonização litorânea de Santa Catarina, e se desenvolveu a partir da vinda dos colonos açorianos, no século XVIII. Relata Polette (*apud* AMBONI, 2001)⁶⁰ que, no processo de ocupação, foram desenvolvidas atividades agrícolas e manufatureiras de algodão e linho. No século XVIII, surgiram as “armações” de pesca à baleia, para a comercialização do óleo para a Coroa Portuguesa. Havia grande produção de farinha, na época, que era destinada ao abastecimento das tropas portuguesas.

Silva, *apud* Bastos (2000), leciona que a pesca da baleia foi um dos fatores econômicos que também contribuiu, por longo período, com o

⁵⁸ BASTOS, José Messias. Urbanização, comércio e pequena produção mercantil pesqueira na Ilha de Santa Catarina. In *Ensaio sobre Santa Catarina*. H. N. Lins, J. M. Bastos, R. M. Cherem, M. A. dos Santos, org. Florianópolis: Letras Contemporâneas, 2000, p. 127-128.

⁵⁹ PEREIRA. Op. cit., [1974], p. 48.

⁶⁰ AMBONI, G. Estudo para Proposta de um Planejamento Ambiental da Costeira do Pirajubaé Florianópolis - Santa Catarina. (Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Engenharia Ambiental) UFSC: Florianópolis/SC, 2001.

povoamento de determinadas regiões do litoral e da Ilha. Sustenta que o capital europeu e, sobretudo, o português, mais agressivo da época, demonstravam pouco interesse na exploração dos recursos disponíveis na parte sul da colônia e que, combinados com o momento depressivo em que se encontravam a economia e a sociedade européia na primeira metade do século XVIII, levaram os comerciantes portugueses a buscar alternativas lucrativas em áreas com ociosidade de recursos, como nas terras, nas matas e na pesca. Afirma o autor que a pesca da baleia era de fato economicamente viável, pois o seu óleo era exportado para a Europa, o que muito contribuiu, num primeiro momento, com o crescimento urbano da Ilha.⁶¹

A atividade baleeira representou uma forte relação da província barriga-verde com os grandes capitais portugueses. 'Entre 1771 a 1790 houve anos em que mais de 1000 baleias foram pescadas, conta-nos Lucas Boiteux. [...]. A pesca da baleia se estabeleceu como uma grande produção manufatureiro-escravista que, associada à pequena produção mercantil, se articulava aos interesses da acumulação primitiva de capital na Europa. Esta associação possibilitou que alguns pequenos produtores constituíssem uma classe senhoril local.⁶²

Neste período, as antigas freguesias desenvolveram uma rede de comunicação marítima e terrestre, centralizada pelo distrito sede. Silva⁶³ afirma ainda que, nos séculos XVIII e XIX, verificava-se a existência de uma rede de vias terrestres e marítimas entre os diferentes pontos ocupados da Ilha. Intencionalmente voltada para a margem continental, a Vila Capital nucleou a expansão da rede urbana tanto na Ilha quanto no continente fronteiro, com reflexos que alcançam à atualidade.

Conforme Pereira (1974), economicamente, bem pouco significava a cidade para o país, e, entre 1785 e 1808, a cidade em nada se modificou, sendo só a partir de 1823 que houve alguma mudança substancial. O período de 1830 a 1880 é, por ele considerado, a segunda fase de prosperidade.⁶⁴

Relata Campos (1991) que se desenvolveu, com o tempo, na ilha, uma importante economia com base em uma estrutura agrária de pequena propriedade, na qual se destacava o cultivo da mandioca, e que esta produção

⁶¹ BASTOS, José Messias. Op. cit., 2000, p. 128

⁶² CECCA, Op. cit., 1997, p.198.

⁶³ SILVA, Adolfo Nicolich da. Ruas de Florianópolis: Resenha Histórica. Florianópolis, Fundação Franklin Cascaes, 1999, p. 19.

⁶⁴ PEREIRA. Op. cit., [1974].

propiciou a formação de um pequeno produtor independente e dono dos seus meios de produção, que garantia, assim, uma autossuficiência e um excedente para exportação.⁶⁵

O pequeno produtor desenvolvia ainda, em sua propriedade, importante atividade de produção manufatureira, como engenhos de açúcar, de farinha, alambiques, confecção de roupas em teares próprios, produção de móveis, louças de barro, ferramentas, utensílios caseiros etc., o que reduzia substancialmente a relação de consumo do campo para com a cidade.⁶⁶

Segundo Vaz (1991), após a Independência, foi intensificada a exportação, e a burguesia comercial, ali existente, modificou a paisagem com seus sobrados e chácaras, surgindo assim sinais de uma nascente vida urbana.⁶⁷

Nessa “Fase de Prosperidade”, foram projetadas melhorias no porto, elaboradas novas obras públicas e construções, dentre outros feitos, que tinham como fim recepcionar a Família Imperial. Nesse período, as características da cidade, que, até então, eram político-militares, alteram-se para um contexto econômico mais apto a expandir-se, com o florescimento comercial e marítimo.

A visita de Dom Pedro II, em 1845, e a elevação de Desterro à categoria de Cidade oportunizaram algumas melhorias no saneamento básico e na urbanização da cidade. Em 1894, já na República, a cidade passou a chamar-se Florianópolis, em “homenagem” a Floriano Peixoto, algo, até hoje, questionado e, por muitos, inconcebível.

As freguesias e arraiais da Ilha se formaram a partir da população de Desterro, que procurava terras para o plantio, criação de gado, ou local para pesca.⁶⁸ A Costeira do Pirajubaé era responsável pela produção de hortifrutigranjeiros, que eram comercializados no centro urbano, e, até 1900, o crescimento da cidade foi, de certa forma, lento.⁶⁹

Com a mudança de século, em 1901, surge um novo período de

⁶⁵ CAMPOS, Nazareno José de. Terras Comunais na Ilha de Santa Catarina. Florianópolis. Editora da UFSC, 1991.

⁶⁶ CAMPOS, Nazareno José de. Op. cit., 1991, 26.

⁶⁷ VAZ, Nelson Popini. O Centro Histórico de Florianópolis: espaço público do ritual. Florianópolis: FCC Ed./Ed. da UFSC, 1991.

⁶⁸ AMBONI, G. Op. cit., 2001.

⁶⁹ VÁRZEA, Virgílio. Op. cit, 1985.

prosperidade da cidade, acompanhando os períodos áureos da economia mundial. Nessa época, novas construções dão suporte ao processo de desenvolvimento da cidade.⁷⁰ A construção da ponte Hercílio Luz, em 1926, alterou toda a dinâmica urbana, não apenas no setor de transportes, mas, também, na comunicação com a parte continental, fomentando e agilizando o comércio local.

A partir desse período, muitas transformações econômicas e sociais foram observadas no contexto da Ilha. Porém, observa Pereira (1974) que, passado o “apogeu” desse período de obras, serviços urbanos e transportes marítimos e o advento do transporte rodoviário, Florianópolis, sem estradas de ligação com qualquer outro grande centro, fecha-se sobre si mesma. Segundo o autor, as décadas de 40, 50 e 60 foram períodos agudos e parados na economia local.⁷¹

Com construção da BR 101, na década de 70, o sistema rodoviário passou a desenvolver-se com maior rapidez, passando, então, a economia local a utilizar mais as redes terrestres. Conforme Carneiro, além da BR 101, outro marco para a cidade foi a construção da BR 470, Rodovia Jorge Lacerda, que ligou a capital ao planalto catarinense, e a BR 116, imprimindo um novo dinamismo ao comércio da capital catarinense.⁷²

Outra contribuição ao desenvolvimento da cidade foi a construção das novas pontes, Colombo Machado Sales e Pedro Ivo Campos. Os aterros das baías Sul e Norte, também, possibilitaram a expansão urbana, assim como os viadutos, ruas e vias duplas construídos na Ilha, facilitando o acesso às praias, agilizando a dinâmica da cidade. Como bem coloca Fantin, “o interior da Ilha ficou próximo”.⁷³

Concomitantemente a essas obras, na segunda metade do século XX, universidades e empresas estatais, federais e estaduais atraíram estudantes, professores e profissionais liberais da área pública e privada, ou mesmo aposentados, que vieram de outras cidades, estados, contribuindo significativamente para o crescimento e desenvolvimento da cidade.

Fantin (2000), na obra *Cidade Dividida*, assim expõe sobre o processo

⁷⁰ PEREIRA. Op. cit., [1974].

⁷¹ PEREIRA. Op. cit., [1974].

⁷² CARNEIRO, Glauco. Op. cit., 1987.

⁷² VÁRZEA, Virgílio. Santa Catarina a Ilha. Florianópolis, Ed. Lunardelli

⁷³ FANTIN, Márcia. *Cidade Dividida*. Florianópolis: Cidade Futura, 2000.

de migração:

A ilha possibilita articular vários desejos: viver com qualidade de vida, viver próximo da natureza - da praia e do campo – e ao mesmo tempo estar na cidade, usufruir das vicissitudes do urbano, de escolas para filhos, universidades, supermercados, lojas, eventos culturais. Opta-se pela natureza, sem contudo abrir mão do urbano. Por isso Florianópolis tem sido, já há algum tempo, o endereço de muitas famílias de São Paulo, Rio de Janeiro, Porto Alegre, Curitiba e outras cidades de Santa Catarina.⁷⁴

Atualmente, Florianópolis consolidou-se como um pólo turístico do Estado e é considerada uma das capitais com a melhor qualidade de vida do país. Sua economia está calcada basicamente no setor terciário, como a prestação de serviços, o turismo, o comércio, e na construção civil.

Conforme a Agenda 21 Local:

Nos anos noventa, a cidade firmou-se como Capital do Estado de Santa Catarina, urbanizando-se, recebendo a implantação da rede de energia elétrica, o sistema de abastecimento de água e captação de esgotos, além da ligação Ilha-continente, e passou a sustentar-se economicamente pelo comércio, pela administração pública e pela indústria da construção civil. Somente nas últimas três décadas do século XX é que a atividade turística começou a se fortalecer como um dos pilares da economia da Ilha.⁷⁵

O município dispõe do principal aeroporto do estado, o Hercílio Luz, que, desde 1989, opera voos internacionais. Tem, na ponte Hercílio Luz, construída em 1926, o seu cartão postal.

Nos últimos anos, como evolução e diversificação da economia local, surgiu a aquicultura, que, a cada dia, se torna mais expressiva para a economia e para a população ligada ao setor marinho, principalmente a maricultura na criação de ostras e mariscos. Despontaram, também, nas últimas décadas, o setor de informática e de tecnologia, que, de certa forma, tem tido uma evolução considerável nos últimos anos. Ambas as atividades estão sendo impulsionadas pelo grande número de instituições de ensino superior instaladas no município, sendo essa outra área que tem contribuído, sensivelmente, com a economia local.

⁷⁴ FANTIN, Márcia. Op. cit., 2000, p. 16.

⁷⁵ AGENDA 21. Conferência das Nações Unidas Sobre Meio Ambiente e Desenvolvimento. 3. ed. – Brasília: Senado Federal, Subsecretaria de Edições Técnicas, 2000, p. 24-25.

A indústria do vestuário é outra atividade empresarial que surgiu na cidade nas últimas décadas, e deve ser mais um setor a contribuir, de forma considerável, no futuro, com o Produto Interno Bruto municipal.

Vaz (1991), de forma sucinta, atribui três fatores marcantes para a alteração de Florianópolis no último século: a centralização dos serviços públicos e administrativos na capital, que consolidou o núcleo do centro urbano; a integração rodoviária, substituindo o transporte marítimo pelo rodoviário, com a inauguração, em 1926, da Ponte Hercílio Luz; e, por fim, o turismo, que, mesmo sendo uma atividade sazonal e periférica, trouxe, aos poucos, grande impacto espacial, decorrente, também, da ampliação das classes médias urbanas.⁷⁶

Além disso, o município exerce, atualmente, um nível de centralidade econômica muito forte na região metropolitana e foi considerado a capital com melhor qualidade de vida do país, em 1998, de acordo com dados da ONU.

O crescimento populacional local vem se desenvolvendo acima da média brasileira. Segundo o IBGE (2009), cerca de 5000 pessoas migram para a Capital a cada ano. Nas últimas décadas, a cidade teve um crescimento populacional na ordem de 5,8%. Só entre 1991 e 1996, migraram e se fixaram na Ilha 29.000 pessoas, o que representou quase 10% da população (IBGE).

Florianópolis é uma cidade cosmopolita, que apresenta diferentes conteúdos socioeconômicos e culturais, incorporando e combinando legados históricos bastante expressivos, pois, por um lado, apresenta-se a tradicional pesca artesanal e a pesca industrial, que subsistem conjuntamente com atividades do setor primário na economia, contribuindo, modestamente, com a economia local. Por outro lado, concomitantemente e bem mais representativos, têm-se a indústria da construção civil, o turismo, o comércio e a prestação de serviços, que, aliados à peculiar condição de capital do estado, conduzem e impulsionam a economia do município.

Ressalta-se que a indústria da construção civil, que sempre esteve presente e foi expressiva na economia do município, é uma atividade industrial muito significativa para a cidade e para a região, pois é responsável pela

⁷⁶ VAZ, Nelson Popini. Op. Cit., 1991.

geração de boa parte da renda local e pela criação de empregos diretos e indiretos.

Contendo uma estrutura ocupacional seletiva e qualitativa, sendo capital administrativa do estado, com serviços financeiros e técnicos especializados, dispondo do título de polo turístico nacional, com indicativo de atratividade para atividades de alta tecnologia, auxiliada pela presença e atuação de diversas universidades existentes, Florianópolis consolida-se, a cada ano, como Polo Metropolitano Regional.

2.2.2 O caso de São José

O município de São José, localizado na parte continental, possui uma área de 115 km² (IBGE, 2000), limita-se com os municípios de Florianópolis, Biguaçu, Palhoça, Antônio Carlos, Santo Amaro da Imperatriz, Águas Mornas e São Pedro de Alcântara.

Relata Farias que a ocupação humana do local é tão antiga quanto a presença dos indígenas no litoral catarinense, porém a fundação da Freguesia ocorreu em meados do século XVIII, por Alvará Régio de 1750, e a sua elevação a município se deu em 1º de março de 1833.⁷⁷

São José é um município de típica colonização açoriana e apresenta costumes legados pelos primeiros habitantes há mais de dois séculos.

A sua história inicia basicamente em 1750, com a chegada de 182 famílias de imigrantes açorianos na região, que desembarcaram na baía Sul, no mês de março daquele ano. Estes casais recém-chegados logo começaram a construir as primeiras casas de São José da Terra Firme.

As terras férteis do local desempenharam um papel fundamental para o desenvolvimento local, porém a construção da capela, no espaço onde hoje está localizada a Igreja Matriz, ocorreu cinco anos depois da chegada dos açorianos, quando o comércio e a agricultura já se destacavam no vilarejo.

Seus primeiros moradores construíram ranchos com uma única peça, usavam paus ou fibras vegetais para a cobertura, que mais tarde veio a ser de

⁷⁷ FARIAS, Vilson Francisco de. São José – 254 Anos – Em Busca das Raízes. Florianópolis: Ed. do autor, 2004.

barro.⁷⁸ De acordo com Souza (1992, *apud* DOMINGOS, 2002), após construírem suas casas em forma de mutirão, os açorianos começaram a desenvolver a agricultura, que a princípio caracteriza-se como de subsistência. Aos poucos foram desenvolvendo a lavoura e o comércio, em que prosperaram nos primeiros anos de sua chegada. Na lavoura, especialmente, começa a destacar-se no plantio do algodão e do linho. Em 1933, o município possuía 82 engenhos.⁷⁹

Desde o início de sua formação socioespacial, São José já servia como importante centro de abastecimento para a Capital, pois esta tinha sua organização econômica condicionada pela geografia local, ou seja, a única comunicação existente entre Desterro e o Continente era através do mar.

O processo de comunicação – Desterro e Continente – era feito através de barcos, o que tornava difícil, caro e demorado o intercâmbio comercial, bem como dificultava grandemente a mobilidade dos habitantes de ambos os lados.⁸⁰

No Século XIX, a Praça da Matriz comportava quatro sobrados, que eram sinônimos de riqueza. Segundo Farias “as maiores diferenças entre as habitações estavam no tipo do piso, o dos sobrados era assoalhado, e o das casas térreas, de chão batido”.⁸¹ Habitar o sobrado significava riqueza; enquanto a casa térrea, pobreza. O piso térreo dos sobrados, quando não era ocupado por lojas, abrigava os animais e/ou os escravos e depósitos; jamais as famílias dos proprietários. Na época, os caminhos e estradas eram definidos por cercas. As ruas só existiam como união entre conjuntos de construções e não possuíam pavimentação.

Nos anos seguintes, São José foi adensando populacionalmente e aumentando o seu poder econômico. Foi elevado à categoria de município, na época chamado de vila, em 1º de março de 1833. Este foi um período de grande prestígio para São José, pois, além das terras enormes que já possuía, passaram a fazer parte do município as terras da freguesia de Enseada de

⁷⁸ FARIAS, Vilson Francisco de. São José 250 anos. São José: Ed. do autor, 2001, p. 212.

⁷⁹ DOMINGOS, M.S. Evolução sócio-econômica do município de São José / SC Dissertação de Mestrado em Geografia. CFCH/UFSC: 2002.

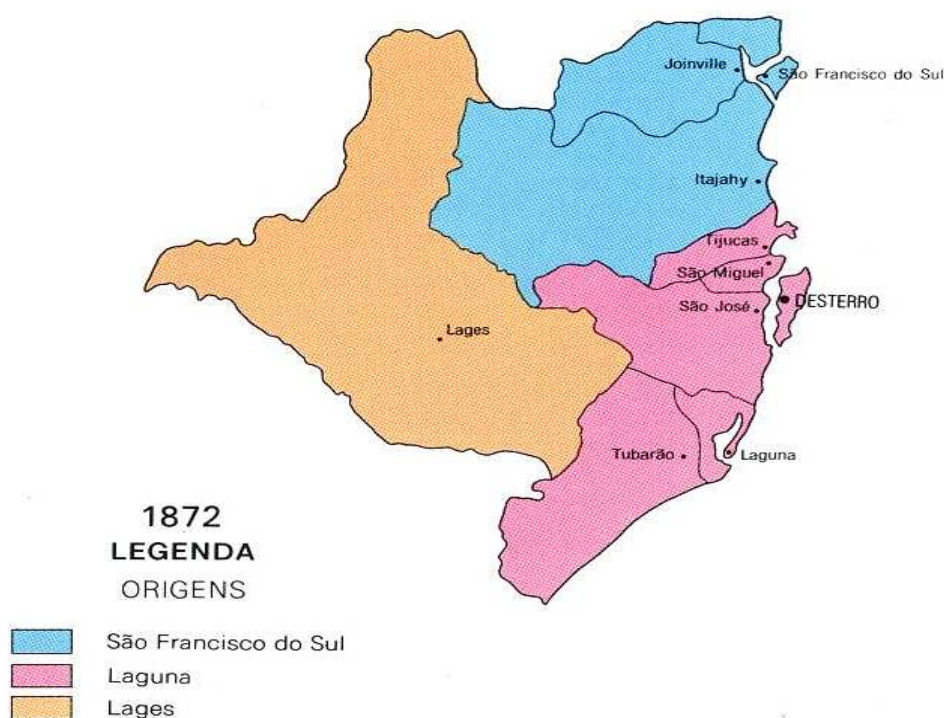
⁸⁰ ANDRADE, Djanira. M.M. de. Hercílio Luz: uma ponte integrando Santa Catarina. Florianópolis: UFSC, 1981, p. 15.

⁸¹ FARIAS, Vilson Francisco de. Op. cit., 2001, p. 215.

Brito, mais extensas que as da freguesia de São José. Assim, estenderam-se seus limites para o mar e para o interior.

Em 1840, o município de São José se estendia até Lages e tinha uma área territorial de aproximadamente 10.000 km², pois a área do município abrangia terras onde hoje se encontram os municípios de Garopaba, Paulo Lopes, Anitápolis, São Bonifácio, Santo Amaro da Imperatriz, Águas Mornas, Bom Retiro, Alfredo Wagner, Urubici, Angelina, São Pedro de Alcântara, Palhoça, parte de Florianópolis, conforme demonstrado no mapa do município, do ano de 1872, abaixo exposto.

Mapa 1 - Município de São José em 1872



Fonte: <http://www.sc.gov.br/conteudo/santacatarina/historia/paginas/14municipios.html>.

Neste período, São José destacava-se como um importante centro, graças a seu comércio, seu poder econômico e a sua população. O auge de seu progresso foi entre 1833 e 1894, quando se tornou a mais importante Vila de Santa Catarina, congregando as principais atividades culturais da Província catarinense.

A partir de 1833, quando passou a desfrutar do status de vila, concentrando no entorno da praça os prédios públicos que

compreendiam os serviços administrativos municipais, provocou o crescimento das atividades comerciais e em consequência o aumento do número de prédios e melhoria das construções.⁸²

Três grandes períodos político-administrativos marcaram a formação do município, os quais estão associados à dinâmica da sua história: a) a fase de Freguesia 1750 – 1833, b) a fase de Vila (município) 1833 – 1894, e c) a fase de município 1894–1999.⁸³

Alguns conflitos e acontecimentos foram marcantes para a história de São José. Dentre os fatos de destaque estão a luta para a expulsão dos índios; a guerra da invasão espanhola de 1776, que deixou as lavouras paralisadas; a tempestade que destruiu as plantações em 1839; a revolução Farroupilha do mesmo ano; a vinda da corte de D. Pedro II em 1845; e a batalha entre federalistas e republicanos em 1893.⁸⁴

A lavoura e o comércio constituíram, ao longo do tempo, fator preponderante no aspecto econômico de São José, caracterizando uma pequena produção mercantil. No século XIX, o comércio passou a ser a principal atividade em São José. A progressão para vila aconteceu em 1833. Neste ano, moravam no território 21 mil pessoas, sendo que quatro mil eram escravos. A intensa movimentação de embarcações, através do trapiche existente no atual Centro Histórico, foi a responsável pela transformação do povoado em centro comercial da região.⁸⁵

Relata Domingos (2002) que a transformação do distrito sede de São José em polo econômico e comercial, ao longo do século XIX, foi, em parte, devido à abertura do caminho para o planalto, pois a fundação de São Pedro de Alcântara, em 1829, por colonos alemães e nacionais, consolidou a abertura da estrada em direção ao planalto, e com ela consolidaram-se as transações comerciais entre esta região e o litoral.

A economia de São José caracterizava-se como uma produção familiar minifundiária, não somente de subsistência, mas com excedentes que podiam

⁸² FARIAS, Vilson Francisco de. Op. cit., 2001, p. 214.

⁸³ FARIAS, Vilson Francisco de. Op. cit., 2001.

⁸⁴ Site UNIVALI /SJ- www.univali.br. - Acesso em setembro de 2006.

⁸⁵ Site UNIVALI/SJ - www.univali.br. – Acesso em setembro de 2006.

ser comercializados, e outras atividades manufatureiras, como as serrarias e os abatedouros localizados no Estreito, que nesta época pertencia a São José.⁸⁶

Apesar das dificuldades de viação, o comércio da freguesia de São José desenvolvia-se, nela se estabelecendo diversos negociantes com casas fortes, bem sortidas e que mantinham estreitas relações comerciais com a serra.⁸⁷

O município possuía um porto bastante frequentado, o Porto da Vila, onde hoje se encontra a praça central e a Câmara de Vereadores, na sede do município, o qual, até o início do século XX, funcionava como local de escoamento de produtos, servindo como entreposto comercial. A ligação marítima de São José com a capital foi um dos fatores que proporcionaram seu crescimento econômico ao longo de mais de dois séculos. Além da concentração de uma série de atividades econômicas importantes, como cerâmica, pesca, serrarias, matadouros, São José possuía, também, uma produção agrícola diversificada. Além disso, transformou-se no mais importante entreposto comercial da região, pois todas as pessoas que se deslocassem para a capital, por via terrestre, deveriam passar pelo local, ou lá pernoitar. Isso era comum aos comerciantes de gado do planalto catarinense, que deixavam os impostos em Barreiros e, muitas vezes, tinham que aguardar condições climáticas favoráveis para fazer a travessia do gado em direção à Ilha.

O município, no decorrer de sua história, experimentou, também, alguns momentos de estagnação, como na década de 1960, quando sofreu um golpe territorial e administrativo, como observa Farias, quando os distritos de Angelina e Garcia são desmembrados de São José, em 7/12/1961, para formar o município de Angelina.⁸⁸ Além disso, em 1944, perdeu a região do distrito João Pessoa (parte continental do Estreito), onde se localizava sua principal área de comércio. Da mesma forma, a construção da Ponte Hercílio Luz, ligando a Ilha ao continente, freou o progresso de São José, pois o município tinha, em seu ancoradouro, como visto, grande importância econômica. Deixou de ser cidade-porto ou cidade-dormitório para servir apenas de cidade estrada, que nada retinha da circulação de mercadorias; agora era só ponto de

⁸⁶ DOMINGOS, M.S. Op. cit., 2002.

⁸⁷ LOPES, José Lupércio. Palhoça – notícias estatístico- descritivas, 1939, p. 34.

⁸⁸ FARIAS, Vilson Francisco de. Op. cit., 2001.

passagem. A Ponte Hercílio Luz integrou a área do Estreito à malha urbana de Florianópolis, fazendo com que as principais ruas do Estreito ligassem Florianópolis a Biguaçu e São José.

Entretanto, se, por um lado, a Ponte Hercílio Luz trouxe problemas à economia do município, por outro, contribuiu com a sua expansão urbana, pois o crescimento urbano de Florianópolis em direção às vias de acesso à ponte, principalmente nos bairros Estreito (Florianópolis), Barreiros e Campinas (São José), gerou um impacto sobre a vida social e econômica da área da Grande Florianópolis, servindo de eixo propulsor de expansão urbana.

Apesar deste período de estagnação, na década de 60 tem início o processo de mudança de uso do solo no município, com uma conseqüente urbanização e a retomada do desenvolvimento econômico. Dessarte, procurando se refazer dos anos de estagnação, o município busca forças internamente, criando o distrito de Barreiros, em 1959, desmembrado do distrito sede.

Somente na década de 70, São José começou a sentir novamente um crescimento econômico efetivo. Foi quando os empreendimentos industriais se instalaram às margens da BR-101, e grande parte das indústrias existentes na Ilha transferiram suas atividades para o município de São José.

[...]. A partir dessa década, o município se afirma como cidade de serviços, consolidando essa especialização durante a década de 70, quando as poucas indústrias, aqui existentes fecharam suas portas ou se deslocaram para o município de São José nas margens da BR-101.

O desenvolvimento do município, nas últimas duas décadas, foi bastante significativo. Grandes áreas de terras pouco valorizadas, se comparadas com Florianópolis, puderam ser adquiridas pela população de menor renda e urbanizadas. Também a política de incentivos fiscais para instalação de indústrias na região, adotada pela administração municipal, contribuiu indiscutivelmente para o desenvolvimento do município.

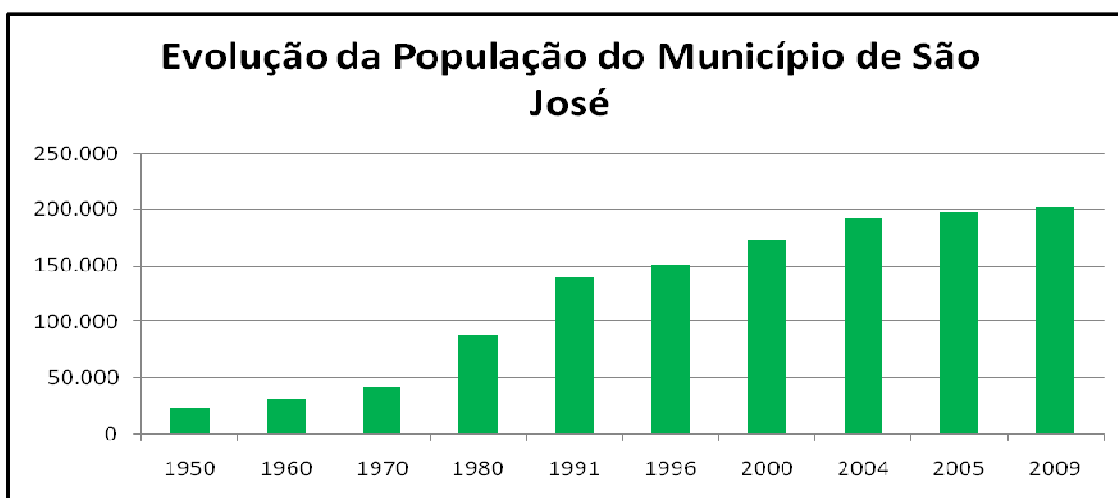
Ainda na década de 70, o melhoramento das vias de acesso contribuiu significativamente para a retomada do crescimento urbano e econômico do município. Além disso, o surgimento do bairro Kobrasol, um loteamento planejado, com fácil acesso tanto à capital quanto à BR-101, fez surgir um grande número de residências e incrementou a parte econômica e social do

município. No núcleo original da antiga sede do município josefense, permaneceu apenas parte da administração pública e as atividades culturais.

O município transformou-se num grande polo industrial, comercial e de prestação de serviços, o que tem levado a um crescimento econômico e, conseqüentemente, a uma expansão urbana considerável, incrementando a indústria imobiliária no município. Esta expansão se deve, principalmente, à instalação de empresas de grande porte no Distrito Industrial e ao processo de migração, o que levou as empresas imobiliárias a construírem diversos conjuntos habitacionais e mais de 150 loteamentos nas última décadas.

Dados do IBGE demonstram que a população urbana de São José cresceu consideravelmente na década de 70, visto que, em 1970, possuía 42.535 habitantes e, em 1980, 87.817 habitantes. Essa população, que aumentou a demanda por produtos e serviços, passa a exigir um aumento na rede de distribuição de produtos e geração de empregos, incrementando, assim, as atividades industriais.

Quadro 2 - Evolução da população Total do Município de São José



Fonte: Censos Demográficos, IBGE, 1950/60/70/80/91/98 e 2000. 2004, 2005 e 2009 estimativa IBGE.

Esta explosão demográfica, aliada à pequena extensão territorial e ao elevado número de habitantes permanentes, fez com que São José se tornasse, em 2003⁸⁹, o município de maior densidade demográfica de Santa Catarina, com 1.535 hab./km², enquanto Florianópolis, neste mesmo período,

⁸⁹ IBGE (2003) Disponível em: <http://www.pmf.sc.gov>. Acesso em: 15/04/2008.

apresentava 845,59 hab./km². Já o estado de Santa Catarina possuía uma média de 58,81 hab/km².⁹⁰

São José, no ano de 2004, foi apontado como a quarta maior cidade do Estado, segundo dados do IBGE, e considerado a vigésima primeira melhor cidade para se viver no país, segundo a revista Exame. Com localização estratégica e privilegiada em relação aos grandes centros do MERCOSUL, e nas portas da Capital Catarinense, o município possui, atualmente, uma economia forte e diversificada, com mais de 15.000 empresas que geram cerca de 60.000 empregos, o que lhe dá a quinta posição em arrecadação de ICMS e o oitavo parque Industrial do Estado de Santa Catarina.⁹¹

Como relata Domingos (2002), o crescimento urbano de São José gerou problemas na organização espacial e urbanos, causados pela migração de famílias procedentes dos mais diversos pontos do estado, que vêm tentar uma vida melhor na capital e na região, principalmente na indústria da construção civil, o que resulta na formação de favelas e cinturões de miséria por toda a periferia da cidade. Devido a sua proximidade física com Florianópolis e ao valor dos imóveis, muitas famílias acabam instalando-se em São José, Palhoça ou Biguaçu, fazendo com que se prolifere a construção de barracos e outras formas habitacionais improvisadas e sem qualquer infraestrutura, que causam sérios problemas urbanos e sociais.⁹²

Assim, como consequência de sua formação socioespacial, o município de São José se desenvolveu ao longo do traçado da BR 101 e se estendeu em duas direções, contribuindo com o desenvolvimento socioeconômico e a expansão urbana do município de Palhoça ao sul, e do município de Biguaçu, na direção norte.

2.2.3 O caso de Palhoça

Palhoça, outro município que compõe a Região Metropolitana de Florianópolis, é um dos mais extensos do litoral catarinense, medindo 361 km². Localiza-se às margens da BR 101, entre o litoral e a Serra do Mar, e limita-se

⁹⁰ IBGE (2003) Disponível em: <http://www2.sefaz.to.gov.br/> . Acesso em: 124/05/2008.

⁹¹ Site UNIVALI - www.univali.br. 2006.

⁹² DOMINGOS, M.S. Op. cit., 2002.

ao norte com o município de São José, a oeste com Santo Amaro da Imperatriz, ao sul com Paulo Lopes e a leste com a baía sul, junto à Ilha de Santa Catarina.

A história de Palhoça remonta ao período colonial do Brasil. Seus primitivos habitantes, como no resto do litoral catarinense, foram os indígenas, denominados Carijós, do grupo tupi-guarani, que viviam defronte a Ilha de Santa Catarina, e que foram desaparecendo de forma progressiva após a chegada dos europeus na região.

Conforme Farias (2004), o primeiro a tentar fixar uma povoação no território de Palhoça foi o bandeirante paulista Domingos de Brito Peixoto, que se estabeleceu numa propriedade na baía de Enseada de Brito por volta de 1653. Porém, a fundação da freguesia de Enseada de Brito ocorreu somente com a colonização açoriana no sul do Brasil, em meados do século XVIII, entre os anos de 1748 e 1756, quando ali se estabeleceram 476 pessoas, e esta comunidade foi incluída na estrutura política e administrativa do Império Português.⁹³

A ocupação das amplas terras do município de Palhoça deu-se, então, a partir das freguesias de Enseada de Brito e de São José da Terra Firme. O local da sede do município, por ser uma área de banhados e manguezais, teve sua ocupação dificultada, sendo que os primeiros povoadores se localizaram nas áreas mais secas, propícias à agricultura, que ficavam em Cubatão, Passa Vinte, Aririú, Barra e Maruim. Durante o século XIX, foi contínua a ocupação das terras do município, porém aquelas cada vez mais afastadas do mar e das margens de rios, buscando-se ocupar as planícies, vales e encostas férteis.⁹⁴

A ocupação da região continental, incluindo Palhoça, com o apoio do Império, teve início após o ano de 1777, quando a ilha de Nossa Senhora do Desterro foi invadida pelos espanhóis. Esta invasão fez com que o governo tomasse algumas medidas de caráter militar. Uma foi o povoamento defronte a Ilha, na terra firme. A outra medida foi a abertura da estrada que ia de Desterro a Lages, que tinha como objetivo povoar, também, o sertão às margens do caminho de Lages, pois a maior parte do abastecimento da Ilha por lá

⁹³ FARIAS, Vilson Francisco de. Palhoça: natureza, história e cultura. Florianópolis: Editora do autor, 2004.

⁹⁴ FARIAS, Vilson Francisco de. Op. cit., 2004.

transitava. Estas medidas tinham como principal papel dar guarida aos desterrenses, além de servir de escudo militar à capital no caso de novas invasões.⁹⁵

Para a criação destes povoados em terra firme, que serviriam de refúgio no continente, no caso de ataques de inimigos a Desterro, o então governador, Coronel João Alberto de Miranda Ribeiro, em 31 de julho de 1793, enviou um Ofício ao Conde Rezende, Vice-Rei do Brasil, solicitando a colonização do continente fronteiriço. Foi neste ano que Caitano Silveira de Matos começou a construir galpões e depósitos cobertos de palhas para armazenar farinha. Havia, nesta época, somente a péssima estrada de cargueiros, que, da então freguesia de São José, ia à vila de Lages.

Neste sentido, assim escreveu Domingos (2002):

‘Ao que tudo indica, a ocupação de Palhoça começou em 1793 de forma bastante recatada, havia no local apenas galpões (“ranchos”) cobertos de palha que serviam para guardar farinhas e outros gêneros. [...].

Os “ranchos” ficavam à beira – mar e por eles passavam apenas viajantes que se dirigiam a Serra e evitavam passar pela estrada, devido à sua precariedade, ora também para fugir dos impostos cobrados de quem nela trafegava.’ (LOPES, 1939)

Com o desenrolar da evolução econômica de Palhoça, a lavoura e comércio prosperaram, destacando-se na “exportação” para a capital de materiais de construção.⁹⁶

Pelo local dos referidos ranchos, transitavam somente aqueles que viajavam para a Serra, deixando de passar pelo tirirical e atoleiros, que se encontravam na estrada geral, hoje, em parte, a rua principal da sede do município e da comarca.⁹⁷

Consta que o arraial foi elevado à condição de freguesia em 1882, e esta, elevada a município em abril de 1894. Palhoça pertenceu a Desterro até o ano de 1833, depois passou a pertencer a São Jose até 1894.

O município foi colonizado inicialmente pelos portugueses, que se fixaram na Enseada do Brito, mas, posteriormente, recebeu também diversas levadas de imigrantes alemães, africanos e italianos.

⁹⁵ PREFEITURA MUNICIPAL DE PALHOÇA :<http://www.palhoca.sc.gov.br/> - 15/06/2006.

⁹⁶ DOMINGOS, M.S. Op. cit., 2002, p.22.

⁹⁷ FERREIRA, J. P. Enciclopédia dos municípios brasileiros. Vol XXXII. R.J.: IBGE, 1959, p. 265.

De acordo com a Enciclopédia dos Municípios Brasileiros (IBGE), por volta de 1873:

[...] o distrito de Palhoça entrava em plena evolução social e comercial, existindo inúmeros comerciantes, proprietários e lavradores. [...] a lavoura e o comércio se desenvolviam em surtos admiráveis, [...]. Acentuava-se o movimento comercial, aumentava o número de indústrias, muitos dos quais construíram olarias, curtumes, charqueadas, engenhos, etc. [...]. A exportação para esta Capital, de materiais de construção, era notável.

Às segundas-feiras, embarcações, abarrotadas, traziam os gêneros coloniais procedentes das diversas colônias e no dia seguinte regressavam. Além disso, nos outros dias esses veículos conduziam lenha, madeiras, cereais e certos produtos da lavoura.⁹⁸

Segundo Lopes (1939), Palhoça não servia apenas como passagem para a Serra, pois, à medida que o comércio com a Serra aumentava, os estabelecimentos comerciais de São José iam enfraquecendo e até mesmo desaparecendo.⁹⁹ Desde sua fundação até 1882, Palhoça foi, sobretudo, produtora de farinha de mandioca e de pescado, comercializados entre a sua população e também com a vizinha Desterro. Desta forma, funcionava como ponto de comércio e de passagem de tropas que demandavam da região serrana, cumprindo o objetivo pelo qual fora criada.

Acompanhando o crescimento de Desterro, entre 1882 e 1894, Palhoça tem o seu apogeu, pois há uma demanda maior por parte da Capital por alimentos e material de construção, fortalecendo, assim, a agricultura, a pecuária e a fabricação de tijolos e telhas, fazendo com que Palhoça passasse a ocupar a posição de município com o maior número de indústria do estado. Isto contribuiu para a construção de uma estrada atravessando o tirirical e os atoleiros, que, associada à elevação do número de habitantes e ao conseqüente aumento das construções locais, fez com que a povoação se deslocasse mais para o sul, estabelecendo-se, assim, o centro definitivo de Palhoça, no local em que é hoje.¹⁰⁰

A construção da Ponte Hercílio Luz, em 1926, tal como ocorreu em São José, fez com que a produção de outras regiões passasse a ser levada diretamente à Capital, levando à decadência a condição de entreposto comercial de Palhoça, da qual foi recuperar-se, efetivamente, somente nos

⁹⁸ FERREIRA, J. P. Enciclopédia dos municípios brasileiros. Vol XXXII. R. J.: IBGE, 1959, p. 265-266.

⁹⁹ LOPES, José Lupércio. Op. cit., 1939.

¹⁰⁰ PREFEITURA MUNICIPAL DE PALHOÇA : <http://www.palhoca.sc.gov.br/> - 15/06/2006.

anos 70 do século passado, com a implantação de pequenas e médias indústrias e a melhoria dos meios de transporte.

Palhoça, por volta do ano de 1955, destacava-se na produção industrial, que era basicamente composta de caixa de madeira desarmada, madeiras compensadas, carne seca bovina e tijolos, e na produção extrativa e de origem animal, como a lenha, água mineral, barro ou argila, cal, camarão, peixe fresco, peixe seco, leite, banha e ovos.¹⁰¹

A ocupação das terras de Palhoça ocorreu de forma sistemática a partir do século XVIII, tendo como eixo da sua economia a agricultura de subsistência, a pesca e atividades de entreposto comercial, não produzindo, pelos séculos seguintes, mudanças profundas na estrutura socioeconômica local, que se manteve estável até a década de 60 do século passado.¹⁰²

Após os anos 70 do século XX, com a inauguração da BR 101, ocorre o desenvolvimento do município de Florianópolis, e o crescimento econômico do município de São José nas décadas seguintes, o que determinou e influenciou positivamente a economia do município de Palhoça, que começa, então, a acompanhar, ainda que de forma lenta, a expansão urbana e o crescimento econômico da Região Metropolitana.

O crescimento econômico do município nos últimos vinte anos foi lento, não acompanhando o vertiginoso adensamento populacional. Isto ocorreu devido a existência de grandes áreas de terras pouco valorizadas, que puderam ser urbanizadas e adquiridas pela população de menor renda face ao seu reduzido valor se comparado com Florianópolis, [...].¹⁰³

Dados apontam uma transformação na economia do município nos últimos anos. O setor primário da economia vem decrescendo economicamente, e o setor secundário, mesmo Palhoça não tendo tradição na área industrial, vem aumentando. Nos últimos tempos, algumas empresas se estabeleceram no município, em sua maior parte de pequeno porte e centradas nos setores alimentícios, móveis e vestuário. O setor terciário também tem crescido bastante; no ano de 2003, o município contava com 1.502 empresas comerciais e 2.711 prestadoras de serviços.

¹⁰¹ FERREIRA, J. P. Enciclopédia dos municípios brasileiros. Vol. XXXII. R. J.: IBGE, 1959.

¹⁰² FARIAS, Vilson Francisco de. Op. cit., 2004a.

¹⁰³ FARIAS, Vilson Francisco de. Op. cit., 2004^a, p. 16.

Destaca Farias (2004), que, no ano de 2004, o Parque Industrial de Palhoça era formado por diversas indústrias agrupadas nos seguintes ramos de atividades: 178 empresas de fabricação de móveis e indústrias diversas, 93 empresas de produtos alimentícios e bebidas, 74 empresas de metal e máquinas e equipamentos, 27 empresas de produtos minerais e não-metálicos e 20 empresas de vestuário e acessórios. Já no distrito industrial do município, estão instaladas 30 empresas de ramos diversificados, que vão da química fina à indústria alimentícia.¹⁰⁴

Conforme dados da Secretaria da Indústria, Comércio e Turismo da Prefeitura Municipal de Palhoça, nos últimos anos, mais 35 empresas de médio e grande porte, de variados segmentos, estão autorizadas a se instalar no município, o que gerará investimentos em torno de R\$ 64.300.000,00, gerando 11.480 empregos diretos e indiretos.¹⁰⁵

Outro ponto a se destacar no município é o seu elevado crescimento populacional, pois, de acordo com o IBGE, o município apresentava, em 1950 uma população de 38.346 habitantes, em 2000, passou para 102.286, e, conforme o mesmo instituto, em 2009 chegou a 130.878. A cidade cresceu de forma desordenada e desorganizada, e 73% do seu território é considerado área de preservação.¹⁰⁶

Palhoça hoje é o maior produtor brasileiro de mariscos e ostras, além de ser um centro turístico, com várias opções de lazer, como praias e parques ecológicos, como a praia de Enseada de Brito, Guarda do Embaú, Pinheira e Praia do Sonho. Possui, ainda, um dos maiores mangues de toda a América do Sul, e quase 70% de sua área é composta por Mata Atlântica pertencente ao Parque Estadual da Serra do Tabuleiro. No seu artesanato, destacam-se os trabalhos indígenas, os engenhos de farinha e os alambiques, que produzem a cachaça.

2.2.4 O caso de Biguaçu

Com uma área de 325 km², Biguaçu situa-se às margens da BR 101, limita-se, ao norte, com os municípios de Canelinha e Tijucas, ao Sul, com São

¹⁰⁴ FARIAS, Vilson Francisco de. Op. cit., 2004a.

¹⁰⁵ JORNAL A NOTÍCIA, 04/08/2006, p. 09.

¹⁰⁶ FARIAS, Vilson Francisco de. Op. cit., 2004a.

José, a leste, com Governador Celso Ramos e o Oceano Atlântico, e, a oeste, limita-se com Antônio Carlos e São João Batista.

Consta que foi fundado oficialmente em 1833, quando se emancipou do município de Nossa Senhora do Desterro e se chamava na época São Miguel.

Como nos demais municípios litorâneos, os indígenas foram os primeiros povos da região, mas, de acordo com historiadores, seu povoamento começou em 1748, com a chegada dos portugueses açorianos no vilarejo de São Miguel, antiga sede do município.

Porém, existem diversos relatos de que a origem do povoado de Armação da Piedade, na época pertencente a Biguaçu, ocorreu antes da chegada dos açorianos, como descreveu Lauro Locks (1997):

Pouco se tem falado da origem mais remota do Povoado de São Miguel, alguns anos antes da chegada dos açorianos. Tudo indica que os primeiros moradores, em número reduzido, ali chegaram a partir de 1746, quando se instalou na localidade, hoje denominada Armação da Piedade, no município de Governador Celso Ramos, um pequeno empreendimento pesqueiro-industrial, ligado à pesca da baleia.

Dessas famílias, os homens eram todos, ou quase todos, ligados à pesca e, por certo, continuaram vinculados profissionalmente à empresa da Armação.¹⁰⁷

Sobre São Miguel, relata Piazza (1970) que as notícias da ocupação de suas terras prende-se à própria ocupação da Ilha de Santa Catarina e, mais tarde, com a fixação da “Armação de Baleias” de Nossa Senhora da Piedade, onde, em 1746, ergueu-se uma capela, e que, ali, “se pretendeu aglutinar a novel povoação.”¹⁰⁸

A pesca da baleia muito representou para a economia da região litorânea catarinense e, principalmente, para o município de Biguaçu. Bastos, quando publicou o Ensaio sobre a Urbanização, Comércio e Pequena Produção Mercantil Pesqueira na Ilha de Santa Catarina, assim escreveu:

[...]. Sem dúvida, os interesses convergiam para a pesca da baleia, pois surgiram cerca de seis armações no litoral catarinense. Nunca é demais lembrar que o óleo extraído da baleia era uma espécie de ‘petróleo’ no século XVIII e XIX, que era utilizado na construção civil,

¹⁰⁷ LOCKS, Lauro. São Miguel breves considerações. *In*: São Miguel da Terra Firme 250 anos (1747 – 1997) Ana Lucia Coutinho organizadora. Biguaçu: EDEME Ind. Gráfica e Comunicação S/A, 1997, p. 55.

¹⁰⁸ PIAZZA, Walter F. São Miguel e o seu Patrimônio Histórico. Biguaçu: PMB, 1970, p. 07.

na conservação da madeira, na iluminação e nas mais diversas manufaturas como lubrificante.¹⁰⁹

No século XVIII, o município resumia-se, basicamente, apenas à Vila de São Miguel, que chegou a ser sede do Governo da Província, de 1º de maio a 30 de junho do ano de 1778, quando os espanhóis tomaram a Ilha de Santa Catarina. Ressalta-se que a Vila foi fundada como parte de uma estratégia militar pela Coroa Portuguesa, com o intuito de defender o sul do Brasil, como ocorreu, também, com Palhoça e São José. Estes povoamentos, que eram incentivados pelo governo, visavam à criação de novas cidades, com colonos portugueses na região em litígio.

Neste século de rivalidades entre Portugal e Espanha pela disputa das terras do sul do Brasil forçavam os portugueses a aumentar a população do litoral de Santa Catarina. Nessa época vários núcleos se estabeleceram a partir de famílias do Arquipélago dos Açores e Madeira. No ano de 1748, chegam à Ilha de Santa Catarina 461 açorianos, e uma parte foi encaminhada para fundar a povoação de São Miguel da Terra Firme. A Vila, na época, servia de anteposto de abastecimento de água doce para navios de viagem. O vigor econômico de São Miguel ficou muito bem caracterizado no cenário colonial que se edificou na Vila, cujo ponto mais destacado é o conjunto composto pelo Sobrado, Capela e Aqueduto, incluindo ainda uma chácara com área de 154.704 m².¹¹⁰

De acordo com a Enciclopédia dos Municípios Brasileiros, elaborada pelo IBGE (1959), três foram as correntes na formação da população de Biguaçu: portugueses, negros e alemães. O primeiro e o maior núcleo, o açoriano, localizou-se inicialmente em São Miguel e se espalhou pelo litoral oeste da baía norte da antiga Desterro. “Este núcleo de puros açoritas foi mesclado, com o tempo, com o preto vindo da África.” Também, para o sul de São Miguel, espalhou-se a corrente açorita, e negros para a barra de Biguaçu, Três Riachos e Amâncios. O segundo núcleo foi o dos colonos alemães, que, de início, se localizaram na colônia São Pedro de Alcântara e depois passaram para o Alto Biguaçu, Rachadel, Santa Maria e Três Riachos. “Dos dois núcleos principais, São Miguel e Alto Biguaçu é que irradiaram o povoamento do município e é nestes centros que vamos buscar as suas origens tão

¹⁰⁹ BASTOS, José Messias. Op. cit., 2000, p. 128-129.

¹¹⁰ Disponível em: <http://200.175.61.152/webmarc/biguacu> . Acesso em 10/08/2006.

diversas”.¹¹¹ .

Mesmo sendo o primeiro povoado de Biguaçu, São Miguel da Terra Firme acabou decaindo economicamente devido aos frequentes surtos de malária na região.

O vilarejo de Biguaçu surgiu por volta 1840, quando as primeiras casas foram construídas. O local era uma área de mangue, porém, num pedaço de área seca, foi construída uma igreja, no mesmo local onde hoje se encontra a Igreja Matriz. Assim, como na maioria das cidades portuguesas e católicas, foi em torno da igreja que se desenvolveu a cidade.

Ao mesmo tempo em que São Miguel estagnava-se, Biguaçu evoluía economicamente, pois foi crescendo paulatinamente o número de comerciantes na cidade da foz do rio Biguaçu, como também o número de habitantes nas proximidades da foz do rio, onde eram comercializados muitos produtos, dentre eles a madeira, originários do meio rural da região.

O adensamento da população no Alto Biguaçu (hoje Município de Antônio Carlos) elevou a produção de bens de consumo, como açúcar, milho, feijão, farinha de mandioca, raízes tuberosas, cachaça, etc. o que fez surgir, no início do século, um razoável tráfego fluvial, já que os caminhos existentes eram precaríssimos, tornando-se intransitáveis por ocasião de grandes chuvas. Os negociantes adquiriram embarcações, iniciando um serviço de navegação fluvial que floresceu do início deste século até 1918. [...]

Quatro comerciantes, estabelecidos na cidade de Biguaçu, adquiriram, desde o início do século, as mercadorias transportadas por chatas e canoas a partir de Alto Biguaçu, Três Riachos, Sorocaba, etc., e as exportavam para Florianópolis, ou mesmo para outros Estados do Brasil, através de cabotagem, cujos grandes navios fundeavam ao largo das Ilhas Ratonas.¹¹²

O Rio Biguaçu foi a mola propulsora do desenvolvimento do município quando da colonização de seu interior, por ser o canal de escoamento da produção, era uma via de deslocamento potencial, poucos lugares dispunham na época de uma ligação tão eficaz entre o litoral e o meio rural por meio fluvial. Apesar de encontrar-se assoreado, foi navegável por muitos anos em toda sua extensão.¹¹³

A chegada dos açorianos proporcionou uma produção agrícola extensiva, sendo que a época áurea do município foi até o ano de 1910, que caracterizou o final da produção extrativa da madeira.

¹¹¹ FERREIRA, J. P. Op. cit., 1959, 26-27.

¹¹² REITZ, Raulino. Vida e Agonia do Rio Biguaçu in Notícia Histórica de Biguaçu. Fascículo 3, Biguaçu, 1983, p. 75.

¹¹³ PRÉFECTURA MUNICIPAL DE BIGUAÇU www.bigua.sc.gov.br - 10/08/2006.

A extração e o beneficiamento da madeira foram atividades econômicas, ao lado da agricultura e da pesca, de grande importância para Biguaçu. A madeira ali extraída serviu para a construção de muitos edifícios e casas em Florianópolis. Surgiu até um bairro com o nome de Serraria, que hoje fica parte no município de São José e parte em Biguaçu.¹¹⁴

Relata Soares (1998) que, no século XIX, os principais produtos da economia do município eram: a farinha de mandioca, o milho, o corte de madeira e a pesca. Grande parte da economia da Província se assentava na exportação da farinha de mandioca e do milho, sendo que mais da metade da produção se destinava a atender aos mercados de Pernambuco, Rio de Janeiro, Rio Grande do Sul e Províncias do Prata.¹¹⁵

Com a expansão da agricultura, especialmente nas áreas de colonização alemã do Alto Biguaçu, o município começa seu período de prosperidade, ao mesmo tempo que na Barra do rio, à margem direita, cresce a povoação de Biguaçu. Em 1874, João Nicolau Born já é um comerciante importante, representando, de certa forma, os interesses econômicos da gente das cabeceiras do rio, que em grande parte, como ele, descende dos primeiros teutos da região. [...] Além da atividade agrícola, em 1904, Biguaçu já contava com algumas indústrias, como engenhos de serra de madeiras, beneficiamento de arroz, café, açúcar, alambique para fabricação de aguardente, além de uma boa parcela de exportação de bananas para Montevideu.¹¹⁶

A produção industrial e extrativista de Biguaçu, por volta dos anos 50 do século passado, era composta, basicamente, por palmito enlatado, conserva de camarão, refrescos e refrigerantes, vassouras e aguardente, areia, tijolos, carvão vegetal, pedras para a construção e camarão fresco, além de outros produtos de origem animal, como leite, ovos e manteiga.

Conforme Ana Lúcia Coutinho e Catarina Rüdiger (2001),¹¹⁷ o crescimento da cidade está orientado a partir de três fases distintas. A primeira se deve à evolução do comércio litorâneo dos municípios catarinenses na área de exportação, a atuação dos imigrantes desenvolvendo as cidades, a conclusão da rodovia para Tijucas com realização da ponte férrea sobre o Rio

¹¹⁴ PREFEITURA MUNICIPAL DE BIGUAÇU. Op. cit., 1999.

¹¹⁵ SOARES, Iaponan. História do Município de Biguaçu. Florianópolis: AAA - SC, 1998, p. 62.

¹¹⁶ SOARES, Iaponan. Op. cit., 1998, p. 64.

¹¹⁷ COUTINHO, Ana Lúcia; RÜDIGER, Catarina. Grupo Arcos idéia que deu certo. Biguaçu: Grupo Arcos, 2001, p.17-19.

Biguaçu, na primeira metade do século XX, e a chegada da energia elétrica. A segunda ocorreu na década de 70, com a instalação de empresas como a INPLAC – Indústria de Plásticos S/A, Postes CAVAN S/A e SULTEPA S/A, que deram um novo impulso à cidade. Já a terceira fase acontece nas décadas de 80 e 90, quando novas indústrias apareceram, além da instalação do *campus* universitário da UNIVALI, surgindo, a partir deste momento, novos equipamentos urbanos, levando o município a crescer gradativamente. Novos bairros surgiram, formando aglomerados urbanos, estabelecendo um novo traçado urbano.

Salienta-se que, até o ano de 1963, os municípios de Antônio Carlos e Governador Celso Ramos faziam parte de Biguaçu.

Até o ano de 1970, sua economia era calcada na agricultura, na pecuária e na pesca, e transformou-se, na atualidade, em importante polo industrial e comercial da Região Metropolitana. A indústria já responde por grande parte dos empregos gerados, junto com o comércio em expansão. Atualmente o município dispõe de áreas próprias para instalação de plantas industriais.

De acordo com o IBGE, o município possui, em 2009, uma população estimada de 56.395 habitantes, sendo, aproximadamente, 90% residentes na área urbana.

Hoje a cidade tem acesso a gás natural e possui uma distribuidora da Petrobrás. A indústria de transformação também tem crescido no município. Dentre os principais produtos industrializados no município, pode-se apontar a indústria de plástico e de alimentos. O setor terciário gradativamente está se tornando independente da Capital do estado, tanto no comércio como na prestação de serviços. Dentre as principais atividades, destaca-se o turismo, que vem se destacando na região, e o comércio. Dados do IBGE indicavam, em 2003, a existência de 1.436 empresas formais no município, das quais 49,9% eram comerciais. Já o setor primário tem certa representatividade na economia local e está voltado, principalmente, para hortifrutigranjeiros, plantio de arroz, grama em leiva, flores, árvores ornamentais, e a pesca, que é praticada em pequena escala.

2.2.5 Os demais municípios que compõem e Região Metropolitana

Os outros municípios que compõem a Região contêm um pequeno contingente populacional e suas economias são modestas, mas tiveram uma considerável contribuição na evolução da indústria da construção civil e de outras empresas ligadas ao setor, que atuam ou atuaram no mercado regional.

A colonização do município de Governador Celso Ramos teve início em meados do século XVIII (1750), com a vinda de portugueses e com a chegada dos colonizadores vindos das Ilhas dos Açores e da Madeira, a partir de 1745, atraídos pela pesca da baleia.

Nesta época, o direito de caçar baleias era concedido a grandes comerciantes pela Coroa Portuguesa. Na Freguesia de São Miguel (Ganchos), foi instalado um próspero e considerável núcleo de captura e industrialização de baleia, denominado 'Armação Grande' ou de Nossa Senhora da Piedade. As instalações construídas, numa área de 5.327 m², faziam dela a maior e a mais importante do litoral catarinense e uma das maiores da América do Sul. Nela foram construídas senzalas, dois armazéns, hospital, botica, casa de tanques, a capela, casa de capelão, ferraria, casa dos feitores e a casa do administrador.¹¹⁸

Segundo escreveu o viajante inglês John Mawe, que visitou Santa Catarina em 1807, as caldeiras e os tanques daquela armação eram maiores do que os da Groelândia, ilha situada no Polo Norte.¹¹⁹

Além dos luso-açorianos, o negro, que exercia o serviço braçal nas construções, bem como no trabalho de limpeza e conservação da baleia, também contribuiu com o povoamento da região.

Registre-se que a ascensão e a decadência da atividade baleeira no litoral catarinense ocorreram entre os anos de 1740 e 1847¹²⁰.

O município de Ganchos, atual Governador Celso Ramos, pertenceu a Biguaçu, até 1963, quando a Lei nº 929/63 criou o município de Ganchos, que teve seu nome mudado para Governador Celso Ramos, através da Lei nº 1066/67.

¹¹⁸ Disponível em <http://www.govcelsoramos.com.br/economia.php> . Acesso em 28/04/2008.

¹¹⁹ PREFEITURA MUNICIPAL DE BIGUAÇU. Op. cit., 1999.

¹²⁰ SIMÃO, Miguel João. De Ganchos a Governador Celso Ramos, Editora do Autor, Governador Celso Ramos, 2002.

Com a queda da pesca da baleia, em meados do século XIX, os colonizadores locais partiram para a agricultura de subsistência baseada no plantio de mandioca, café, feijão etc., combinado com a pesca, sempre muito representativa na economia local.¹²¹ Além da produção de farinha de mandioca, açúcar, arroz e outros cereais cultivados, havia uma pequena criação de gado. Entre 1917 e 1925, a produção em Ganchos era bastante significativa, pois havia mais de 40 engenhos de farinha e açúcar espalhados por toda a região.

Foi nos anos de 1940 que se iniciaram as primeiras salgas para beneficiamento de pescados no município, onde o pescado era limpo e salgado para ser comercializado. A maioria destas salgas sobreviveu até a década de 1960, pois, já no final dos anos 50, começaram a despontar as primeiras grandes indústrias de pesca na região, que utilizavam boa parte da mão de obra local para a limpeza e o encaixotamento do pescado.

A quantidade do pescado em Governador Celso Ramos, nos anos 70, era muito significativa para o estado; ficava atrás somente de Itajaí, entre os municípios catarinenses. Já, nos anos 80, a produção baixou, passando para o 5º lugar no estado.

Ressalta-se que, nestes períodos, grande parte da população local se ocupava e/ou estava envolvida na indústria da pesca, seja na captura, manipulação, industrialização, transporte ou comercialização de pescados.¹²²

Nas últimas décadas, houve uma transformação da produção agrícola no município, tem início a fabricação de iogurte e outros derivados de leite, assim como surgiram diversas empresas de cultivo e distribuição de flores e plantas, que servem para ornamentar os jardins e sacadas dos prédios e residências construídos na região. Talvez, esta seja a única contribuição efetiva do município como fornecedora de produtos, para a indústria da construção civil.

Hoje, uma das principais ocupações da mão de obra local ainda é a pesca. Cerca de 70% da população economicamente ativa vive, direta ou indiretamente, dela. Além disso, a cidade é considerada uma das maiores produtoras de marisco de cultivo de Santa Catarina.

¹²¹ SIMÃO, Miguel João. Mulheres de Ganchos, Editora do Autor, Gov. Celso Ramos, 2006.

¹²² <http://www.sc.gov.br/portalturismo/Default.asp?CodMunicipio=51&Pag=1>. Acesso: 01/06/09.

Embora exista ainda uma parcela da população voltada para a agricultura, sendo parte de subsistência, atualmente muito se tem investido no turismo. A sua costa dispõe de 30 praias, dentre elas a Praia da Armação da Piedade, Praia da Fazenda da Armação, Canto dos Ganchos, Praia do Tinguá, Praia Grande, além da Praia de Palmas. Esta última é a maior e mais bem urbanizada do município, sendo a mais procurada por turistas e para construção de residências de veraneio, assim como por empresários da construção civil.

As belezas naturais do local têm contribuído para o surgimento de diversos investimentos de grande monta no setor imobiliário no município, tanto na área da construção civil (casas, edifícios e hotéis) como na implantação de loteamentos e condomínios fechados.

Já o município de Santo Amaro da Imperatriz, conhecido como o Verde Vale das Termas, embora tenha sido colonizado em parte por descendentes de alemães e africanos, foi povoado inicialmente por portugueses e açorianos vindos de Enseada do Brito. Há relatos, também, de que a sua história remonta aos anos de 1795, quando da chegada dos primeiros desbravadores de origem portuguesa que habitavam Enseada do Brito e São José da Terra Firme, que, subindo o rio, chegaram a um belíssimo vale coberto por densa floresta e habitado por índios. A colonização do município está ligada, também, à descoberta da fonte de águas termais, por caçadores, no início do século XIX.

Após esta descoberta, alguns pontos marcaram a história de Santo Amaro da Imperatriz, pois, de início, o Governo Imperial destacou um contingente policial para a guarda do local, pois a região era habitada por índios hostis. Em 1818, o rei Dom João VI determinou a construção de um hospital no local, sendo esta a primeira lei de criação de uma estância termal no Brasil. De acordo com Martins (2001), por volta de 1807, começaram a ser construídas as primeiras casas de pau-a-pique ou barro com caiação.¹²³

Em outubro de 1845, em decorrência das águas termais, a região recebeu a visita do casal imperial Dom Pedro II e Dona Teresa Cristina, que mandou construir um prédio com quartos e banheiras para os visitantes em busca de alívio para suas dores. Em homenagem à Imperatriz, a localidade,

¹²³ MARTINS, Celso. Tabuleiro das Águas - resgate histórico e cultural de Santo Amaro da Imperatriz, 2ª Ed, Florianópolis, Ed. Recriar, 2001, p. 19.

que se chamava Caldas do Cubatão, foi rebatizada como Caldas da Imperatriz.¹²⁴

Destaca-se que, em 1894, Santo Amaro se desmembra do Município de São José, passando a pertencer ao de Palhoça. Em 1958, após diversas tentativas e embates políticos, através da Lei nº 344/58, ocorreu a emancipação Político-Administrativa de Santo Amaro da Imperatriz, sendo instalado o município em 10 de julho do mesmo ano.¹²⁵

Arraial do Cubatão foi criado com a finalidade de estabelecer um entreposto comercial com a região serrana, pois havia a necessidade de se produzir farinha, açúcar e outros gêneros alimentícios de natureza agrícola, procurados pelos comerciantes da região serrana.

A agricultura, desde os primórdios, sempre se destacou na economia do município. Como produtos agrícolas, destacam-se hoje o cultivo do tomate, a batata inglesa, a mandioca, a cana-de-açúcar, o milho verde, além de ser um dos maiores produtores de alimentos orgânicos, sem agrotóxicos, da região.

Já quanto ao setor secundário, o município possui diversas pequenas empresas na área da construção civil, como: de artefatos de cimento, madeiras, serralherias, esquadrias de madeira e alumínio, fibras, dentre outras, além de empresas ligadas ao setor calçadista, confecções e água mineral. Ressalta-se que a indústria ligada à construção civil ocupa 13,7% da população economicamente ativa local.¹²⁶

No que diz respeito ao setor terciário, destacam-se na economia local o Comércio e Prestação de Serviço e o Turismo. O município dispõe de uma boa infraestrutura hoteleira, com hotéis de categoria superior, que oferecem águas termais ou opções, inclusive de turismo rural. As belezas oferecidas pela natureza, assim como as águas termais de 39 °C, qualificadas como uma das melhores do mundo, além da mais importante instância hidromineral da América Latina, proporcionam um fluxo intenso de turistas.

Além disso, o município vem se destacando também nos esportes radicais, como o Voo Livre, o MotoCross, a canoagem em corredeiras, como o *Rafting*, Rapel etc., que vêm confirmar a vocação turística natural do Município.

¹²⁴ Disponível em: <http://www.sc.gov.br/portalturismo/Default.asp?CodMunicipio=102&Pag=1>. Acesso 01/06/09.

¹²⁵ MARTINS, Celso. Op. cit., 2001, p. 315.

¹²⁶ Disponível em: <http://www.sc.gov.br/portalturismo/Default.asp?CodMunicipio=102&Pag=1>. Acesso 01/06/09.

Os municípios de São Pedro de Alcântara, Antônio Carlos e Águas Mornas, colonizados inicialmente por luso-açorianos e afro-descendentes, foram ocupados posteriormente pelos imigrantes alemães e, em menor escala, pelos italianos.

Enfatiza-se que estes municípios têm em comum, juntamente com Santo Amaro da Imperatriz, serem grandes fornecedores de mão de obra para a indústria da construção civil regional e para outras empresas, direta ou indiretamente, vinculadas ao setor imobiliário e da construção. Em seu livro *São Pedro de Alcântara: Memórias da Nossa Terra e Nossa Gente*, o empresário da construção civil Osvaldo Deschamps (2005), quando expôs algumas curiosidades sobre o município escreveu:

Você sabia que, a partir de 1940, muitas pessoas da região de São Pedro de Alcântara abandonaram a agricultura e foram em busca de trabalho na construção civil em Florianópolis? A partir deste trabalho, surgiram excelentes profissionais no ramo da construção civil, como pedreiros, carpinteiros, encanadores, azulejistas, construtores em geral. E através desta mão-de-obra, alguns profissionais se tornaram empreendedores bem sucedidos no ramo.¹²⁷

A primeira colonização alemã no estado de Santa Catarina teve início no município de São Pedro de Alcântara, no ano de 1829. Esta ocupação alemã iniciou-se às margens do rio Maruim e da estrada que ligava Desterro a Lages, sendo que os primeiros imigrantes foram instalados em 1º de março de 1829.¹²⁸

A história da fundação de São Pedro de Alcântara é explicada por Toni Vidal Jochem (2009), através de quatro fases distintas: a primeira fase, com a chegada ao porto de desterro, em novembro de 1828, após a travessia do Atlântico e passagem pelo Rio de Janeiro, de 635 imigrantes, entre agricultores, artesãos e soldados, em sua maioria, provenientes da Alemanha. A segunda, com a fundação da Colônia, quando o Major de Milícias Silvestre José dos Passos, por determinação do Presidente da Província, Francisco de Albuquerque Mello, funda, em 1º de março de 1829, em plena mata virgem e habitat indígena, a 'Colônia dos Alemães', posteriormente denominada São Pedro de Alcântara, em homenagem à Família Imperial reinante. Sua fundação

¹²⁷ DESCHAMPS, Osvaldo. *São Pedro de Alcântara: Memórias da Nossa Terra e Nossa Gente*. São Pedro de Alcântara (SC): Ed. Do Autor, 2005, p. 172.

¹²⁸ MARTINS, Celso. *Op. cit.*, 2001, p. 39.

ocorreu às margens do Caminho-de-tropas, com aproximadamente 60 imigrantes. A terceira fase diz respeito à constituição do Núcleo Colonial, quando a Colônia começa a receber, a partir de março de 1829, sucessivas levadas de imigrantes, sendo a maioria deles católicos. Estes, após desbravarem a mata virgem e construírem suas casas, articularam a construção da capela de Santa Bárbara e, posteriormente, mais ao sul, às margens do Rio Maruim, a organização de um pequeno núcleo colonial, “a célula-mater da cidade de São Pedro de Alcântara”. E, por fim, a quarta e última fase, quando da sua emancipação Político-Administrativa, pois, com o desenvolvimento do núcleo, este foi elevado à Freguesia e à Paróquia em 1844, sendo consagrada a sua emancipação em abril de 1994, pela Lei Estadual nº 9.534 do mesmo ano, elevando esta primeira colônia alemã do estado de Santa Catarina à categoria de Município.¹²⁹

Ressalta-se que, passados alguns anos, muitos desses imigrantes mudaram seu domicílio para as margens dos rios Biguaçu, Tijucas e Itajaí, contribuindo com a formação de diversas localidades, hoje grandes municípios do estado, como Brusque, Blumenau e outros no Vale do Itajaí. Além disso, através desses imigrantes alemães, São Pedro teve uma contribuição definitiva para a formação dos municípios de Santo Amaro da Imperatriz, Antônio Carlos, Águas Mornas, Rancho Queimado e muitos outros de colonização germânica da região.¹³⁰

A economia do município está estruturada no turismo rural, no ecoturismo, turismo histórico-cultural, na produção de hortigranjeiros e derivados de cana-de-açúcar, como a cachaça artesanal de alambique, principalmente.¹³¹

No tocante ao turismo, deve-se salientar que a igreja matriz foi construída em 1929, no primeiro centenário da imigração alemã, uma obra de grande importância histórico-cultural da cidade. Além disso, existem ainda, em São Pedro de Alcântara, dois monumentos de grande importância para a história do município e de Santa Catarina. A “Pedra das Letras”, onde se encontram escritos do século XIX, e o trecho de estrada pavimentado com

¹²⁹ JOCHEM, Toni Vidal. 180 Anos de Presença da Etnia Alemã em São Pedro de Alcântara. Ed. Do Autor. São Pedro de Alcântara, 2009, p. 06-07.

¹³⁰ JOCHEM, Toni Vidal; ALVES, Débora Bendocchi. São Pedro de Alcântara – 170 anos depois – 1929-1999. São Pedro de Alcântara Coordenação dos Festejos, 1999.

¹³¹ Disponível em: <http://www.pmspa.sc.gov.br/home/index.php#>. Acesso em: 09/06/2009.

pedras brutas pelos escravos, denominado de “Caminho das Tropas”, construído em 12 de maio de 1787, conforme registrado no petrógrifo no Morro das Letras, que foi a primeira ligação de Desterro com a Vila de Nossa Senhora das Lages.

Quanto ao município de Antônio Carlos, deve-se ressaltar que, antes da chegada dos alemães ao Alto Biguaçu, portugueses, açorianos e afro-descendentes já habitavam a região. Foi no ano de 1830 que alguns alemães desbravaram a planície do Rio do Louro, quando se deu início a efetiva colonização das terras que formariam o município de Antônio Carlos. Consta que dez famílias iniciaram a colonização, primeiro em Louro e mais tarde em Rachadel e Santa Maria. Estes imigrantes germânicos haviam sido instalados primeiramente em São Pedro de Alcântara. Porém, considerando o solo local árduo e impróprio para a agricultura, resolveram buscar novos recantos e se instalaram nas planícies próximas ao rio Biguaçu.¹³²

Além dos alemães, Antônio Carlos passou a receber também, a partir de 1830, imigrantes belgas, italianos, ingleses.

O município de Antônio Carlos foi criado em 1963, desmembrado de Biguaçu. Seu nome foi uma homenagem ao estadista brasileiro Antônio Carlos Ribeiro de Andrade, político mineiro com grande atuação na Revolução de 30.

Tem sua economia baseada na agricultura, destacando-se a produção de hortifrutigranjeiros. Aproximadamente 80% das famílias do município vivem da produção e comercialização dos hortifrutigranjeiros. É a maior fornecedora desses produtos na Grande Florianópolis, produz 14% dos produtos comercializados no Ceasa.

Além disso, Antônio Carlos é também um grande produtor de grama em leivas, que são comercializadas, principalmente, na Região Metropolitana de Florianópolis e adjacências, e servem para ornamentar os jardins dos diversos tipos de empreendimentos imobiliários, como edifícios e residências da região.

No setor secundário, a fábrica de refrigerantes Vonpar, que produz o refrigerante Coca-Cola e outros, é a maior empresa local e importante geradora de empregos diretos e indiretos na cidade, além de ser grande fonte de

¹³² Informações gentilmente fornecidas, via correio eletrônico, pela Prefeitura Municipal de Antônio Carlos na pessoa do Sr. Rony Ramos, em 29/04/2008.

arrecadação de impostos para o município. Além desta, existem ainda outras empresas de pequeno porte instaladas no município.¹³³

Por último, o município de Águas Mornas tem sua formação oriunda do sistema de colônias. Em 1837, foi fundado o primeiro povoado, a Colônia de Vargem Grande, por 43 colonos alemães e um dinamarquês, que abandonaram a colônia de São Pedro de Alcântara devido à má fertilidade de suas terras. Estabelecida ao longo da estrada de Lages, hoje é uma pequena comunidade do município.¹³⁴

Em seguida, foi fundada a colônia Santa Isabel, em 1847, colônia cujo nome é uma homenagem a Princesa D. Isabel, e a colônia de Teresópolis, em 1960. Em meio à mata virgem, animais e indígenas, os imigrantes derrubaram a mata e, próximo às águas, construíram suas moradias.

Santa Isabel, que é a mais antiga colonização evangélica de Santa Catarina, foi emancipada em 1869 e elevada à condição de Distrito de Paz em 1902, sendo sua sede fixada em Rancho Queimado, que pertencia à colônia.

Em 1869, a colônia de Teresópolis, que desde cedo se constituiu num importante centro comercial, administrativo e religioso da região, é elevada à categoria de Distrito de Palhoça, sendo que, em 1943, é denominada de “Queçaba”, passando a pertencer ao Município de Santo Amaro da Imperatriz em 1958, e, em 1961, é anexada à localidade de Águas Mornas, que acaba por denominar o município.¹³⁵

Em dezembro de 1961, a Câmara Municipal de Santo Amaro da imperatriz votou e promulgou uma Resolução autorizando o desmembramento do território municipal, criando o Município de Águas Mornas. Encaminhado à Assembléia Legislativa, esta aprovou a Lei 790/61, criando o Município de Águas Mornas, que foi oficialmente instalado em 29 de Dezembro de 1961.

Ressalta-se que 93% da população de Águas Mornas é de origem Alemã, e a economia do município é alicerçada na agricultura, principalmente em produtos hortifrutigranjeiros, além de mandioca, milho, feijão e a avicultura.

¹³³ Disponível em: <http://www.antonioCarlos.sc.gov.br>. Acesso em: 09/06/2009.

¹³⁴ Disponível em: <http://www.aguasmornas.sc.gov.br/portal1/municipio/historia.asp?ldMun=100142008>. Acesso: 09/06/2009 .

¹³⁵ Disponível em: <http://www.aguasmornas.sc.gov.br/portal1/municipio/historia.asp?ldMun=100142008>. Acesso: 09/06/2009.

O município tem no turismo um fator econômico significativo, devido às suas águas termais, e apresenta alguns hotéis de luxo, que exploram de forma eficiente este potencial da região.¹³⁶

Deve-se destacar, também, que o município tem diminuído sensivelmente a sua população residente nos últimos anos, pois, conforme estimativas do IBGE, a população, que era de 5.140 habitantes em 2006, baixou, em 2009, para 4.503. Isto pode ser compreendido pelo fato de muitas pessoas, agricultores, saírem em busca de novos empregos e oportunidades nos centros maiores da Região Metropolitana. Tal fato explica o porquê de a grande parcela da mão de obra utilizada na indústria da construção civil da região metropolitana de Florianópolis ser oriunda deste município.

Em termos gerais pode-se concluir neste capítulo, que foi tentada a instituição da Região Metropolitana de Florianópolis desde os anos setenta, mas, somente em 1998, seguindo uma tendência brasileira, é que ela foi instituída. Porém por decisões de cunho político no ano de 2007, através da lei complementar que modificou a estrutura organizacional da administração estadual, foi revogada a lei que a instituiu passando então a Região Metropolitana a existir somente de fato.

Percebe-se, atualmente, a existência de uma pressão por parte da população e setores vinculados a indústria da construção civil para a legalização desta região que só existe de fato, o mais rápido possível, pois, como visto, os municípios que compõem esta região estão sendo prejudicados no programa de financiamento de moradias populares implantado recentemente pelo governo federal.

Constata-se também, que durante todo o processo de formação destes municípios que compõem a região metropolitana, houve interação econômica e social entre eles, principalmente quando se trata da indústria da construção civil. Isto pode ser constatado através do comércio de materiais para a construção, empregos diretos e indiretos gerados nos centros maiores por esta indústria, pelo fomento ao surgimento de pequenas e médias empresas ligadas ao setor nos demais municípios da região, que visam atender a demanda desta indústria nos municípios maiores, ou ainda, pela utilização da mão de obra na

¹³⁶ Disponível em: <http://www.aguasmornas.sc.gov.br/portal1/municipio/historia.asp?ldMun=100142008>. Acesso: 09/06/2009

construção, que foram se especializando e em muitos casos alguns trabalhadores se tornaram proprietários de construtoras ou donos de empresas de diversos seguimentos ligados a este setor da economia.

Ao analisar-se FSE destes municípios que compõem a região metropolitana, verifica-se, também, houve uma transformação nas relações socioeconômicas entre os municípios maiores, pois, se percebe que a hegemonia e a superioridade econômica de Florianópolis sobre os demais municípios desta região, já não é tão significativa como foi no passado. Como exemplo, pode-se observar o ocorrido com o município de São José, que desde os tempos mais remotos era conhecida como uma cidade dormitório da Capital, e nos últimos anos, passou a ter uma economia forte, passando a ser respeitada como uma das economias mais destacadas do estado de Santa Catarina. Em alguns setores, absorve boa parte da mão de obra florianopolitana principalmente no setor terciário e, também, dos demais municípios da região, como de Palhoça e Biguaçu, além dos residentes no municípios menores.

3. A EXPANSÃO URBANA E A DINÂMICA DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO CIVIL NA REGIÃO METROPOLITANA

A Região Metropolitana tem em Florianópolis a cidade polo. Esta detém, aproximadamente, metade da população total da região e uma considerável importância econômica, principalmente nas atividades relacionadas ao setor terciário e à indústria da construção civil. Além disso, deve ser levada em conta, também, a condição de capital do Estado e a sua contribuição na formação socioespacial e na expansão urbana das demais cidades da região desde a sua fundação.

Florianópolis, desde o período colonial, foi determinante na expansão urbana regional e no desenvolvimento da indústria da construção civil e do mercado imobiliário local, como demonstram registros históricos a seguir apresentados.

3.1 A INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO CIVIL NO CONTEXTO HISTÓRICO DA REGIÃO METROPOLITANA.

A indústria da construção civil, hoje uma das atividades econômicas mais significativas para a região, esteve presente em todos os momentos do desenvolvimento da economia florianopolitana e regional.

A cada povoamento ou a cada vila criada nas localidades adjacentes a Desterro, muitas obras eram erguidas, sejam elas residenciais, religiosas (templos e igrejas), educacionais, empresariais, como a Armação, em Governador Celso Ramos, ou governamentais, como a ponte sobre o Rio Imaruim, na divisa entre São José e a Palhoça (1842), ou ainda a usina hidroelétrica construída em 1910 no Sertão do Maruim. Diversos foram os surtos de crescimento econômico, nos quais a construção civil estava presente como um termômetro da economia regional.

As primeiras precárias obras, tanto na ilha como na região, de que se tem conhecimento foram elaboradas para fins religiosos e para moradia. Tais construções tiveram início com Francisco Dias Velho, quando aportou na ilha com o ímpeto de nela se instalar, construindo uma ermida e moradias, conforme relata Virgílio Várzea:

Escolhido o lugar para colônia, lançou os seus primeiros fundamentos, edificando ranchos ou choupanas que passou a habitar com os seus, erigindo ao mesmo tempo uma ermida, sob a invocação de Santa Catarina, de onde se originou o nome da ilha e do Estado, isto no próprio local onde se acha hoje a matriz do Desterro.¹³⁷

Até o século XIX, os períodos de prosperidade foram marcados por situações especiais. Em 1738, a construção das fortalezas; e, em 1845 foi a visita do imperador. Fatos e eventos estes que deixaram marcas que se encontram destacadas nas construções antigas, principalmente na ilha.¹³⁸

Designado o Brigadeiro Silva Paes para chefiar a Capitania, em 1738, ficou incumbido de organizar o sistema de defesa da Ilha de Santa Catarina. Os fortes, as primeiras construções de porte da região, muito significaram social e economicamente na época, e tinham uma função definida, que era dar sustentação à recente ocupação da Ilha e proteger de invasões externas.

Este complexo de fortificações estratégicas contribuiu para o desenvolvimento dos núcleos de ocupação na medida em que os regimentos militares passam a ser parte importante do contexto populacional. Nesse período, acontece o primeiro impacto na economia local e no desenvolvimento da cidade decorrente da construção civil. Ocorre o despontar do primeiro e importante surto de construção civil na região¹³⁹.

Quadro 3 - Fortalezas construídas na Ilha de Santa Catarina

NOME DA FORTALEZA	ANO DA CONSTRUÇÃO	LOCALIZAÇÃO
Santa Cruz	1739	Ilha de Anhatomirim, junto à costa continental.
São José da Ponta Grossa	1740	Porção noroeste da Ilha de Santa Catarina.
Santo Antônio	1740	Ilha de Raton Grande, junto à costa noroeste de Santa Catarina.

¹³⁷ VÁRZEA, Virgílio. Op. cit, 1985, p. 07.

¹³⁸ PREFEITURA MUNICIPAL DE FLORIANÓPOLIS. Fórum Agenda 21 Local do Município de Florianópolis: Meio Ambiente Quem Faz é a Gente. Florianópolis: Prefeitura Municipal de Florianópolis, 2000.

¹³⁹ PEREIRA, Nereu do Vale. Op. cit., [1974]

Nossa Senhora da Conceição	1742	Ilha de Araçatuba, ao sul da Ilha de Santa Catarina
São Francisco Xavier	1761	Bairro Praia de Fora na porção central da costa oeste da Ilha .
Santa Anna do Estreito	1761/1765	Cabeceira da ponte Hercílio Luz.
Bateria de São Caetano	1765	100 m a leste da Fortaleza de São José.
São Luiz da Praia de Fora	1771	Bairro Praia de Fora, na porção central da costa oeste da Ilha.
Santa Bárbara da Villa	Anterior a 1786	Localizado no centro urbano da Ilha, próximo à praça central.
São João	1793	Ponto de maior aproximação com a Ilha, junto à cabeceira continental da ponte Hercílio Luz

Fonte: Adaptado de Augusto César Zeferino¹⁴⁰

Segundo Vaz (1991), ao aportar na Ilha na primeira metade do século XVIII, Silva Paes, além das fortificações, construiu, também, a igreja matriz da Vila do Desterro e a sede do governo da Capitania de Santa Catarina, erguida ao lado da casa do governo.¹⁴¹

Após estas construções, são realizadas outras obras de vulto em diversos momentos históricos, funcionando como uma mola propulsora e dinamizadora do comércio local e como fonte geradora de empregos. Exemplo disto ocorreu em 1823, quando, numa fase de prosperidade que se estabelece na Vila de Nossa Senhora do Desterro, a construção civil aparece como elemento crucial no cenário econômico local.¹⁴²

A visita de Dom Pedro II, em 1845, foi mais um evento que motivou o início de algumas obras, como o saneamento básico, urbanização e o calçamento de ruas na capital, buscando-se embelezar e limpar a cidade para

¹⁴⁰ ZEFERINO, Augusto César. *In: A ilha de Santa Catarina: espaço, tempo e gente*. Pereira, Nereu do Vale et al. (Org). Vol. 1, Florianópolis, Instituto Histórico e Geografia de Santa Catarina, 2002, p. 103.

¹⁴¹ VAZ, Nelson Popini. *Op. cit.*, 1991.

¹⁴² PEREIRA, Nereu do Vale. *Op. cit.*, [1974].

receber o imperador e sua comitiva.¹⁴³ Como observou Oswaldo Rodrigues Cabral (1979), até 1816 nenhuma das ruas de Desterro era calçada.¹⁴⁴

Por volta da década de 50 do século XIX, o volume de construção chegou a ficar bem acima do normal para a época, devido à construção de residências para atendimento da expansão demográfica ocorrida. No período decorrido entre 1738 a 1780, foram construídas em média 14 casas por ano; por volta de 1857, uma média de 40 residências foram construídas, o que, comparado ao período anterior, era um índice elevadíssimo.¹⁴⁵

As primeiras construções residenciais na região, principalmente daqueles que não dispunham de muitos recursos financeiros, foram as choupanas, depois, inicia-se a construção de casas de “estruque” (construídas com ripas de madeira com barro misturado com pedregulho) e, mais tarde, as casas de madeira.

Relata Cabral (1979) que as casas de pau a pique dão lugar às de cimento, construídas até meados do século VIII. Estas casas eram feitas com pedras irregulares colhidas nas praias, com um traço forte de cal de marisco apenas queimados, misturados com areia e ligados com óleo de baleia.

Já a partir de meados do século VIII, surgem as casas térreas e modestas de alvenaria, tipo “porta e janela”, e, no início do Século e XIX, inicia-se, na ilha e nos arredores, a construção de sobrados, obras com um padrão bem melhor do que as anteriores.

Estes sobrados eram construídos, geralmente, por quem se dedicava à atividade comercial. Eram de dois pisos, sendo que a parte térrea destinava-se à instalação de negócios dos proprietários e a parte superior para moradia.

Nesse século, muitas novidades apareceram nas construções, como as sacadas de grades de ferro, portas de almofadas, fachadas com azulejos, pombinhas no canto do telhado etc.

Estes sobrados impuseram não só uma demonstração de posse dos seus proprietários, como, também, as suas atividades comerciais. Assim, nos enfeites das fachadas, no requinte dos azulejos, ficava impresso não apenas o bom gosto do proprietário ou do mestre de obras, mas também a vaidade do

¹⁴³ VEIGA, Eliane Veras da. **Florianópolis: memória urbana**. Florianópolis: Ed. da UFSC e Fundação Franklin Cascaes, 1993.

¹⁴⁴ CABRAL, Oswaldo Rodrigues. *Nossa Senhora do Desterro*. Florianópolis, Lunardelli, 1979, p. 146.

¹⁴⁵ PEREIRA, Nereu do Vale. *Op. cit.*, [1974], p. 49.

novo rico, pois, nesta época, os sobrados serviam também para a ostentação das classes mais abastadas. Segundo Cabral: “O sobrado foi a limusine de luxo do passado.”¹⁴⁶

No século VIII, com as obras de Silva Paes e seus sucessores, começaram a ser instaladas em Desterro (na encosta do morro do Antão, que ia da rua General Bittencourt até próximo ao Palácio da Agrônômica, atual Av. Mauro Ramos) algumas olarias, para a fabricação de tijolos e telhas que eram usados na construção. Já no século XIX, muitas outras surgiram naquela rua, que chegou a ser denominada “Rua das Olarias”. Existem registros da existência destas também nos municípios de São José e de Palhoça.

Na segunda metade do século XIX, já existiam, também, diversas caeiras para a produção da cal utilizada na construção civil.

No início do século XX, iniciam-se as construções de prédios de três pavimentos, principalmente na região central de Florianópolis, também para fins comerciais e residenciais.

Para a vila, as construções deste período tiveram uma grande repercussão econômica, pois, além da mão de obra utilizada, deve-se levar em conta, também, os outros setores produtores de material para a construção.

Conforme Pereira (1974):

Para uma pequena vila, a edificação de tantos prédios representou a primeira revolução econômica na região, pois que, a par da mão-de-obra direta, a construção de residências para atendimento da expansão demográfica deve ter sido um fato incontestado. Acrescenta-se ainda a necessidade da produção de tijolos, cal, coleta de areia, corte de pedras, etc.¹⁴⁷

A cidade de Florianópolis, paralelamente ao movimento portuário e às receitas dele decorrentes, sempre amparou seu modesto crescimento na construção civil, sendo que, quando esta entrava em períodos de crise ou faltavam investimentos no setor imobiliário, seus reflexos eram sentidos na economia local.

Ainda no século XIX, surgem, nos quarteirões mais afastados do “centro”, as denominadas “chácaras”, que não tinham fins comerciais.

¹⁴⁶ CABRAL, Oswaldo Rodrigues. Op. cit., 1979, p. 254.

¹⁴⁷ PEREIRA. Op. cit., [1974], p. 49.

Destinavam-se tão somente ao descanso e ao sossego das famílias mais abastadas, já que na época não era costume frequentar as praias.

Elas foram surgindo onde hoje é o centro de Florianópolis, como no caminho do Saco dos Limões, na Praia de Fora (Beira-Mar Norte), nas atuais ruas Trompowski, Bocaiúva, Esteves Júnior, Alves de Brito etc.

Eram constituídas por grandes áreas de terra, que, mesmo divididas e subdivididas, por muito tempo continuaram a ser denominadas de chácaras. Somente a partir do início do século XX, é que começou na cidade, uma valorização das terras, onde se inicia um processo de loteamento destas glebas.

O valor das terras, dentro e na borda das aglomerações aumentou. Compraram-se e retalharam-se glebas vendendo-se lotes de todo tamanho e forma. Os loteamentos impuseram-se às roças, aos matos, às chácaras, e começou a evidenciar-se uma separação clara entre cidade e campo.¹⁴⁸

Relata Mamigonian (1959) que a cidade de Florianópolis era envolvida por chácaras, que iam até a baía Norte, e que foram loteadas progressivamente para as camadas relativamente abastadas. Esta antiga estrutura agrária orientou estes loteamentos, não só pelas chácaras centrais, mas também por aquelas situadas em Capoeiras, Coqueiros, Barreiros etc.¹⁴⁹

Conforme Peluso Júnior (1997):

[...] com a Ponte Hercílio Luz inicia-se uma profunda modificação na estrutura da cidade, ‘abrindo-se uma nova área às construções, numa cidade em que muitas chácaras se mantinham intactas, produzindo alta dos terrenos para edificações. [...] De fato, é neste período que Florianópolis começou a ter movimentação característica de vida urbana’.¹⁵⁰

Na época, Florianópolis era a maior cidade do estado. “Deve-se chamar a atenção para o fato de que a capital mereceu as atenções dos programas ‘desenvolvimentistas’ de governantes [...] ‘tecnocratas’ e planejadores pioneiros. É o caso de Felipe Schmidt e Hercílio Luz.”¹⁵¹

Foi Hercílio Luz quem implantou o primeiro sistema de esgoto do município, construiu o aeroporto, uma avenida que também leva seu nome,

¹⁴⁸ VEIGA, Eliane Veras da. Op. cit., 1993, p. 101.

¹⁴⁹ MAMIGONIAN, Armen. *In*: Atlas Geográfico de Santa Catarina. Departamento Estadual de Geografia e Cartografia – IBGE, 1959.

¹⁵⁰ CECCA, Op. cit., 1997, p. 209.

¹⁵¹ SANTA CATARINA, Centro de Assistência Gerencial de. IOp. Cit., 1980, p. 168.

contribuindo de forma evidente com o crescimento econômico e urbano da Ilha.

Na primeira metade do século XX, tem início também o desenvolvimento do continente, principalmente onde se localiza o distrito do Estreito e imediações.¹⁵² Primeiro foi a construção da Hospedaria dos Imigrantes, (atual Portal Turístico e Guarda Municipal de Florianópolis), uma importante obra inaugurada em 1890; depois, entre 1924 1925, após a inauguração da ponte Hercílio Luz, inicia-se uma efetiva urbanização do bairro, com o surgimento de diversos loteamentos.¹⁵³ Como o ocorrido na Ilha, o continente também era formado por diversas chácaras, que se transformaram em loteamentos.

Por volta de 1924, surge o primeiro loteamento do Estreito, na rua Nestor Bernardino (nome do proprietário da gleba loteada), hoje rua José Candido da Silva, cujos lotes mediam 10,0 x 35,0 metros.

A partir desta data, muitos loteamentos surgiram, ou seja, os proprietários abriam ruas, loteavam suas glebas de terra para vender em pequenas partes. Mariano Vieira, que era panificador e proprietário de terras, foi quem mais loteou terras no continente na época, inclusive no Saco dos Limões, segundo Quíncio Romalino da Silva, morador antigo do Estreito.¹⁵⁴

Fúlvio Aducci, homem de muitas posses, com a crise dos anos 30, resolveu investir em negócios imobiliários, comprou uma grande área de terra da família Vaz, chamado Pasto do Gado, onde implantou um grande loteamento, que hoje é o Balneário do Estreito. No início, apareciam como sócios do empreendimento Jacob Vilaim Filho e os irmãos Filomeno. A empresa chamava-se Sociedade Imobiliária Catarinense, com sede no Estreito, onde hoje é a rua Fúlvio Aducci. Talvez uma das primeiras empresas imobiliárias da região.¹⁵⁵

Além destes, muitos outros loteamentos foram implantados, como demonstrado no quadro abaixo.

¹⁵² Na época pertencente ao município de São José.

¹⁵³ IAPONAN Soares (Org.) Estreito Vida E Memória De Um Bairro. Florianópolis, Fundação Franklin Cascaes, 1990.

¹⁵⁴ IAPONAN Soares (Org.). Op.cit., 1990.

¹⁵⁵ IAPONAN Soares (Org.). Op.cit., 1990.

Quadro 4 - Loteamento Implantados no Início do Séc. XX no Continente

NOME DO LOTEADOR	LOTEAMENTO/RUA	LOCAL DO LOTEAMENTO
Afonso Delambert	Luiz D'Âcampora	Estreito
André Maykot	José Matos Areias	Estreito
Benjamim Porto - Aires Serafim Martins	Irmã Bonavita	Capoeiras
Blides Neves (Filha de Felipe Neves)	Entre as ruas Felipe Neves e Blides Neves	Estreito
Eugenio Portela	Eugenio Portela	Barreiros
Eugenio Portela	Felicidades Portela	Capoeiras
Felipe Neves - Euclides Machado,	Aracy Vaz Callado e a Antonieta de Barros	Estreito
Jackes Schweidson (Proprietário da loja Modelar)	Loteamento Modelar	Jardim Atlântico (Maior da época)
João Buchele - José Elias	Rua Abelardo Luz	Estreito
João Roberto Sanford	Otília Cruz	Coloninha/Estreito

Fonte: Quíncio Romalino da Silva. In: IAPONAN Soares.¹⁵⁶

Cabe destacar que estes loteamentos não tinham muitas restrições legais, pois havia pouca legislação sobre a matéria, o que facilitava em muito as suas implantações.

No que diz respeito ao comércio de materiais de construção no Estreito, nesta época, destaca-se o comércio de André Maykot (família se instalou no local em 1926), que comercializava vidros, madeira e tintas, além de gêneros alimentícios. Foi a primeira madeireira da região a comprar máquinas para fazer forro paulista (forro de madeira com encaixe).

Os diversos depósitos de madeira e madeireiras existentes na época contribuíram com o crescimento urbano local. A madeira servia para abastecer a construção de casas na ilha e arredores e para a exportação. O pinho da Serra era a madeira mais comercializada.

¹⁵⁶ IAPONAN Soares (Org.). Op.cit., 1990.

Nesta época, as madeireiras eram uma das principais atividades econômicas do Continente. A Família Ramos (Celso Ramos) era proprietária da Madeireira Florestal, que continha um trapiche no seu interior e era a maior do Estreito. Antonio Scherer, também já era proprietário de uma madeireira nos idos de 1940.

Ao longo deste período histórico da região, que vai desde o povoamento até meados do século XX, além da construção dos fortes, outras obras de grande monta foram erguidas, como igrejas, prédios públicos, escolas, mercados, entre outras, que em muito contribuíram social e economicamente para o desenvolvimento da região metropolitana, no momento de sua construção, conforme demonstram os quadros abaixo.

Quadro 5 - Obras e prédios construídos em Florianópolis até o início do século XX.

OBRA/CONSTRUÇÃO	ANO	OBSERVAÇÃO
Pelourinho	1726	Símbolo de soberania portuguesa.
Câmara Municipal	1726	Símbolo de soberania portuguesa.
Palácio do Governo	1765	Atual Palácio Cruz e Sousa, reformado em 1890 por Hercílio Luz .
Casa da Câmara e Cadeia	1771	Antiga Câmara de Vereadores.
Prédio dos Correios	1874	Data aproximada. O prédio passou por diversos processos de reforma.
Quartel dos Artigos Bélicos	1775	Quartel e armazenamento de pólvora.
Quartel do Campo do Manejo	1781	Abrigou a Federação Atlética Catarinense.
Trapiche Municipal	1785	Antigo Miramar, demolido em 1974.
Quartel da Polícia Civil	1830	Abrigou a Força Policial .
Antigo Mercado Público	1849	Demolido por explosão acidental (1866).
Teatro Santa Isabel	1857	Atual Teatro Álvaro de Carvalho.
Ateneu Provincial	1860	Demolido em parte.

Hospital Militar	1869	Atual Hospital Militar.
Escola de Aprendizes Artífices de S. C. - Escola Industrial	1870	R. Almirante Alvim – Foi sede da Prefeitura Municipal de Florianópolis.
Edifício da Alfândega	1875-1877	Sofreu apenas algumas reformas.
Santa Catarina <i>Country Club</i>	1877-1878	Condomínio com mesmo nome.
Quartel da Força Pública.	1888	Quartel da Polícia Militar de S. C.
Hospedaria dos Imigrantes	1890	Coqueiros. Escola de Aprendizes Marinheiro e Portal Turístico
Fábrica de Pontas Santa Maria	1896	Prédio ainda existente. Teve muita importância para a economia local.
Inspetoria de Rios e Portos Navegáveis	1897	Av. Beira-Mar Norte (ainda existente)
Chefatura de Polícia do Estado	Séc. XIX	Praça XV de Novembro
Delegacia do Patrimônio da União	Séc. XIX	Centro de Florianópolis
Mercado Público Municipal	1898-1912	Permanece ativo.
Liceu de Artes e Ofícios	1906	Escola Técnica Federal/SC. CEFET
Assembléia Legislativa Provincial	1908-1956	Destruída por incêndio em 1956.
Tiro Alemão	1915-1919	Demolido na década de noventa.
Maternidade Carlos Corrêa	1920	Existe até hoje.
Ponte Hercílio Luz	1920-1926	Cartão postal de Florianópolis
Estaleiro Arataca - Hoepcke	1925-1930	Maior e mais bem aparelhado estaleiro do sul do Brasil
Quartel do Exército 14 BC	1926	Estreito
Instituto Politécnico	1921-1923	Atual Academia do Comércio / SC.
Escola Normal	1922	Hoje Faculdade de Educação.

Fonte: Adaptado de Veiga (1993), Pereira (1973) e Viegas (2002).

Quadro 6 - Prédios religiosos construídos em Florianópolis até o início do século XX.

CONSTRUÇÃO	ANO	OBSERVAÇÃO
Casa dos Jesuítas	1748	Abrigou o hospício e colégio até 1760
Igreja Matriz	1753	Atual Catedral
Igreja N. Senhora das Necessidades	1750-1756	Caminho dos Açores
Igreja N. Senhora da Conceição	1750-1780	Lagoa da Conceição
Imperial Hospital de Caridade e Igreja do Menino Deus	1760	Ainda em funcionamento
Capela de Sant'Ana	1772-1777	Armação do Pântano do Sul
Igreja Nossa Sra. do Rosário e São Benedito	1787-1830	Ainda existe na rua Marechal Guilherme
Igreja da Ordem Terceira de São Francisco da Penitência	1802	Ainda existente. Rua Deodoro, esquina com Felipe Schmidt
Igreja N. Senhora da Lapa	1806	Ribeirão da Ilha
Igreja de S. Francisco de Paula	1830	Canasvieiras
Igreja N. Sra. do Parto	1841-1861	R. Conselheiro Mafra
Capela de São Sebastião	1856	Centro. Ainda existe
Colégio Sagrado Coração de Jesus	1891	Existe até hoje
Casa do Arcebispado	1908	Ainda existe
Asilo de Órfãos S. Vicente de Paula	1900-1910	Praça Getulio Vargas. Hoje sede do IPUF
Asilo Irmão Joaquim	1911-1916	Ainda existe na Av. Mauro Ramos
Igreja Evangélica Luterana	1912	Centro. Encontra-se conservada
Igreja de Santo Antônio e Convento Franciscano	1921	Centro
Colégio Catarinense	1924	Ainda existe
Palácio do Arcebispo	1930	Existe até hoje

Fonte: Adaptado de Veiga (1993), Pereira (1973) e Viegas (2002).

Destaca-se que, a cada período de crescimento econômico, é notável a influência do índice de construção, como no caso do período compreendido entre 1901 e 1925, quando a cidade passa por um novo período de crescimento econômico e logo se percebe que as transformações vêm à tona. Como bem descreveu Pereira (1974): “Mais uma vez é a construção civil o suporte econômico básico que sustenta e alimenta o processo.” Neste período, muitas obras de porte considerável marcaram a economia local.¹⁵⁷

A seguir, apresentam-se alguns quadros e gráficos com dados, fatos e acontecimentos marcantes durante a formação da região, assim como a evolução do número de domicílios e da população total do município de Florianópolis, desde 1872 até o ano de 2000.

Quadro 7 - Acontecimentos e fatos marcantes no município

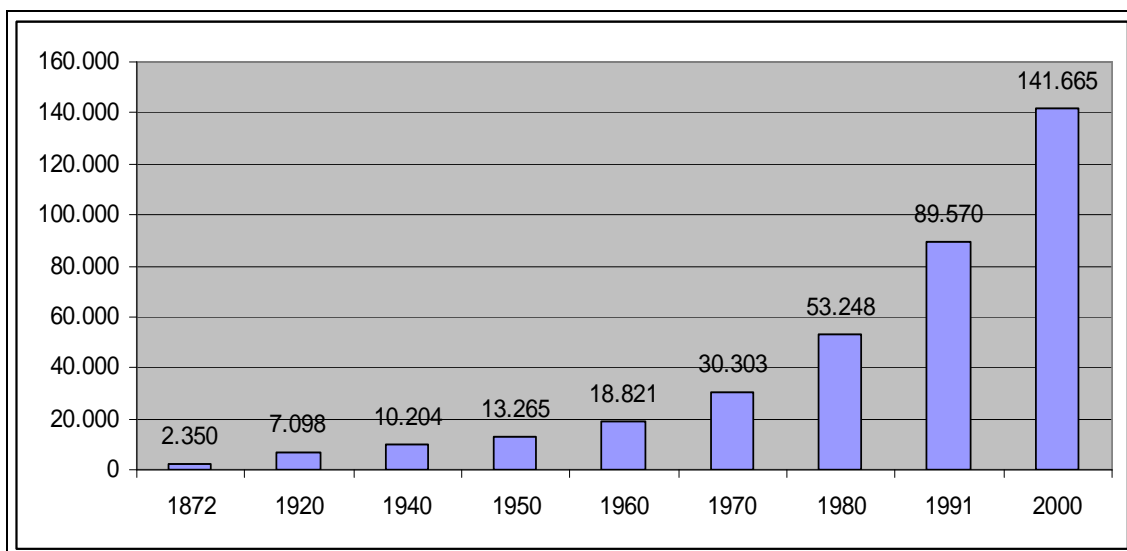
DATA	FATOS E ACONTECIMENTOS MARCANTES
1651 / 1673	É fundada a Póvoa de Santa Catarina, por Francisco Dias Velho Monteiro.
1726	Dá-se a emancipação de Laguna. Elevada à categoria de Vila, foi criado então o município com o nome de Freguesia Nossa Senhora do Desterro.
1738	Vila Nossa Senhora do Desterro é elevada à condição de Sede da Capitania de Santa Catarina.
1748	Chegam os primeiros casais de açorianos para povoar a Ilha de Santa Catarina.
1823	Desterro é catalogada como cidade e torna-se capital da Província de Santa Catarina.
1867	Instalado o telégrafo elétrico para comunicação com Laguna e o Rio Grande do Sul.
1872	Foi lançado o cabo submarino pela “ <i>Brazilian Telegraph Limited</i> ”.
1894	Forças comandadas por Floriano Peixoto impõem a alteração do nome Desterro para Florianópolis.
1906	Serviço de abastecimento de água.
1906 - 1913	Serviço público de esgoto sanitário.

¹⁵⁷ PEREIRA, Nereu do Vale. Op. cit., [1974], p. 55.

1906-1910	Montagem de linhas de bonde (tração animal).
1906 - 1910	Abertura da Avenida Hercílio Luz.
1920 - 1926	Construção da Ponte Hercílio Luz.
1944	João Pessoa (Estreito) separa-se de São José e passa a integrar o município de Florianópolis.

Fonte: Adaptado de Carneiro (1987), Pereira (1974) e Veiga (1993).

Gráfico 3 – Evolução do número de domicílios no município de Florianópolis



Fonte: IBGE.

Quadro 8 - Evolução da População e % de Urbanização do Município de Florianópolis.

ANO	População Urbana	População Rural	População Total	Percentagem de Urbanização
1872	-x-	-x-	25.709	
1890	-x-	-x-	30.687	
1900	-x-	-x-	32.229	
1920	-x-	-x-	41.338	
1940	29.764	17.007	46.771	63,64%
1950	51.115	16.515	67.630	75,58%
1960	77.585	20.242	97.827	79,31%

1970	115.547	22.790	138.337	83,53%
1980	161.773	26.098	187.871	86,11%
1991	239.996	15.394	255.390	93,97%
2000	332.185	10.130	342.315	97,04%
2009	396.084	12.077	408.161	97,04%*

Fonte: Adaptado do IBGE e do IHGSC. * Para o ano de 2009, utilizou-se a mesma proporção de população urbana e rural do ano 2000¹⁵⁸

Durante todo o período compreendido entre 1925 e 1960, a indústria da construção civil, embora menos expressiva, foi novamente o termômetro da economia regional e, principalmente, florianopolitana.

Ao analisar o crescimento de Florianópolis em 1959, quando da elaboração do Atlas geográfico de Santa Catarina, Mamigonian assim relatou:

Cidade fundamentalmente administrativa, comercial e de outros serviços [...] entrou de 1946 em diante em novo surto de crescimento, que se explica pelas novas fortunas comerciais nascidas da guerra e principalmente pelo crescimento do funcionalismo particularmente federal. Enquanto antes de 1946 levantaram-se por ano de 50 a 60 novas construções, nos anos que correm erguem-se 350 a 450.[...].¹⁵⁹

Ressalta também o autor, no referido Atlas de 1959, que os “arranha-céus” datavam de poucos anos e eram construções para hotéis, bancos e prédios públicos.

Registram-se, no quadro a seguir, os primeiros edifícios e construções que tiveram relevância econômica no município de Florianópolis.

Quadro 9 - Os primeiros edifícios construídos em Florianópolis

CONSTRUÇÃO	ANO	OBSERVAÇÃO
Hotel Vapor	1857	Centro – 2 pavimentos. Demolido
Hotel Metropol	Final séc. XIX	Centro – 2 pavimentos
Hotel Central/Mário Hotel	1912	R. Cons. Maфра - 3 pavimentos.

¹⁵⁸ PEREIRA, Nereu do Vale et al. (Org). A ilha de Santa Catarina: espaço, tempo e gente. Vol.1, Florianópolis, Instituto Histórico e Geografia de Santa Catarina, 2002.

¹⁵⁹ MAMIGONIAN, Armen. In: Atlas Geográfico de Santa Catarina. Departamento Estadual de Geografia e Cartografia – IBGE, 1959.

Hotel Taranto	1910-1920	Centro – 3 pavimentos
Prédio de Agapito Iconomos	1918	Pça XV de Novembro – 3 pavimentos.
Prédio de Arthur Polli	1925	Pça XV de Novembro – 3 pavimentos. Padaria Brasília
Hotel <i>La Porta</i>	1932	Com 4 pavimentos (primeiro com elevador)
Departamento de Saúde Pública	Anterior a 1939	Centro Florianópolis
Banco do Brasil	1943	Com 2 pavimentos
Edifício IPASE	1945	Com 4 pavimentos
Lux Hotel	1951	Com 5 pavimentos
Palácio das Diretorias	1951	Com 10 pavimentos
Edifício das Secretarias	1955	Com 5 pavimentos
Banco Nacional do Comércio	1959	Com 10 pavimentos (Bco. Meridional)
Edifício Zahia	1959	Com 11 pavimentos
Edifício do IAPTC	1960	Com 8 pavimentos
Condomínio APLUB	1969	Edifício. Comercial c/12 pav. Construtora Comasa
Hotel Querência	1950-55	7 pavimentos
Hotel Royal	1950-55	Com 8 pavimentos
Ed. Cidade de Florianópolis	1950-60	Com 8 pavimentos
Conjunto Jacqueline	1960-70	10 pavimentos (com galeria)
Edifício Comasa	1960-70	11 pavimentos (com galeria)
Condomínio Tiradentes	1960-70	13 pavimentos. R. Tiradentes
Edifício Eugênio Beirão	1960-70	10 pavimentos. R. Tiradentes
Edifício Dias Velho	1960-70	12 pavimentos (com loja e sobreloja)

Fonte: Adaptado de Pereira (1974), Campos (2004), Jornal A Notícia (Construção Civil 22/08/2003), Viegas (2002), Silva (1999) e Cabral (1979).

Quadro 10 – Obras e fatos marcantes nos demais municípios da região metropolitana.

DATA	OBRAS E FATOS MARCANTES NOS DEMAIS MUNICÍPIOS DA REGIÃO	MUNICÍPIO
1738	Aqueduto de São Miguel	Biguaçu
1742	Obras da Armação de baleeira. Armação da Piedade com casa do administrador e engenho de frigar baleias.	Governador Celso Ramos grande armação
1746	Capela N. Sra. da Piedade	Governador Celso Ramos
1750	Igreja da Enseada do Brito	Palhoça
1765	Igreja Matriz	São José
1772	Antigo solar da Guarda Nacional. Atual Museu.	São José
Séc. XIX	Casa dos Açores e Museu Etnográfico. São Miguel	Biguaçu
Séc. XIX	Hospital de Caldas da Imperatriz	Santo Amaro da Imperatriz
1842	Ponte Sobre o Rio Maruim (Maruí)	São José
1851	Café Social. Casa da Cultura. Centro Histórico. Antiga Câmara Municipal	São José
1851	Igreja do Arcanjo São Miguel	Biguaçu
1854	Teatro Municipal	São José
1858	Capela Irmandade N. Sr. dos Passos	São José
1859	Casa da Câmara	São José
1870	Antiga Igreja de Biguaçu (Demolida)	Biguaçu
1879	Capela N. Sra. de Fátima e Santa Filomena	São José
1890	Sede do Clube 1º de Junho	São José
1891	Sobrado da família Born	Biguaçu
1895	Prédio da antiga Prefeitura – Atual Biblioteca Municipal	Palhoça
Início do Séc. XX	Hospital Psiquiátrico	São José
Início do Séc. XX	Hotel Caldas da Imperatriz	Santo Amaro da Imperatriz
1906	Ponte de ferro sobre o Rio Biguaçu	Biguaçu
1910	Usina Hidroelétrica abastece a cidade, substitui a iluminação a gás.	São José
1920	Casarão de Germano Kretzer. Atual Centro Cultural	São Pedro de Alcântara

1928	Capela Sagrado Coração de Jesus. (Hoje no local a Igreja Matriz)	Antônio Carlos
1929	Igreja Matriz	São Pedro de Alcântara
1851/52	Igreja N. Senhor do Bonfim	São José

Fonte: Farias (2001), Farias (2004), Deschamps (2005), Simão (2002), Reitz (1988), Kremer (2007), Prefeitura Municipal de São José (2006), Prefeitura Municipal da Palhoça (2007).

A seguir, para que se possa ter uma noção da evolução da indústria da construção civil no município de Florianópolis, é apresentado um quadro que demonstra todo o processo de crescimento desse importante setor através do número de licenças e a quantidade de área de piso em metros quadrados, no período que vai de 1949 até 1970.

Quadro 11 - Construções licenciadas no município entre 1949 e 1970

ANOS	CONSTRUÇÕES LICENCIADAS	ÁREA DE PISO (m²)
1949	289	23.460
1950	234	26.526
1951	226	21.078
1952	344	31.900
1953	341	36.153
1954	228	21.984
1955	363	49.060
1956	493	50.494
1957	406	27.755
1958	268	27.444
1960	483	78.593
1961	498	43.019
1962	554	51.492
1963	477	87.418
1964	521	71.365
1965	111	21.570
1966	535	63.987
1967	712	85.798

1968	1.151	158.798
1969	1.052	151.762
1970	1.249	168.661

Fonte: IBGE/73 apud Nereu do Vale Pereira (1974)

No tocante à indústria da construção civil, pode-se constatar que ela sempre foi expressiva dentre as atividades econômicas do município e sempre esteve presente no seu desenvolvimento e evolução. Ressalta-se, também, que essa indústria é, ainda hoje, uma das atividades econômicas mais significativas para o município e para boa parte da região metropolitana.

A Agenda 21 Local de Florianópolis assim dispõe sobre a economia atual do município: “O município está economicamente apoiado na exploração turística, na administração pública, no segmento do comércio e de serviços, na construção civil, [...]”.¹⁶⁰

Dessarte, o município de Florianópolis e a região metropolitana vão sentir a primeira experiência na transformação de sua estrutura urbana e a implantação e instalação de empresas de construção civil de porte e estrutura consideráveis a partir do primeiro *boom* imobiliário, que se inicia em meados dos anos sessenta e vai se consolidar na década de setenta do século XX, o que será analisado a seguir.

3.2 AS QUATRO FASES DA EXPANSÃO URBANA DA REGIÃO

Uma verdadeira expansão urbana na Região Metropolitana de Florianópolis tem início na segunda metade da década de 60, começando, como dito, pela capital do estado, passando depois pelo município de São José e se estendendo, posteriormente, aos municípios de Palhoça e de Biguaçu, como se constata na atualidade.

Esta expansão urbana regional pode ser compreendida através de quatro períodos distintos, quais sejam:

1º) O *boom* imobiliário da década de setenta, que tem início em meados dos anos sessenta e se estende até o fim da década de setenta.

¹⁶⁰ PREFEITURA MUNICIPAL DE FLORIANÓPOLIS. Fórum Agenda 21 Local do Município de Florianópolis: Meio Ambiente Quem Faz é a Gente. Florianópolis: Prefeitura Municipal de Florianópolis, 2000, p.33.

2º) A Crise dos anos oitenta e o início da expansão imobiliária em São José, que inicia no fim da década de setenta e vai até a segunda metade dos anos oitenta.

3º) A retomada do boom imobiliário na década de noventa, que tem início no final da década de oitenta e se mantém durante os anos noventa.

4º) A explosão imobiliária do ano 2000. Este último período, favorecido pelo reconhecimento, nacional e internacional, das belezas naturais, da segurança e da tranqüilidade da cidade de Florianópolis e da região, é um verdadeiro “*tsunami imobiliário*”, que surge entre o final da década de noventa do século XX e o início do novo milênio, persistindo até os dias atuais, e que se traduz num novo marco na indústria da construção civil e na expansão urbana local, provocando uma verticalização generalizada em diversas partes da Região Metropolitana de Florianópolis.

3.2.1 O Boom Imobiliário da Década de Setenta

Foi na década de 70, em plena ditadura militar, num período bem definido da história do Brasil e do capitalismo mundial, ou seja, no período correspondente ao término do decênio final da fase “a” (fase ascendente, próspera) do 4º Ciclo Longo ou Ciclo de Kondratiev, que Florianópolis teve o seu primeiro *boom* imobiliário e toda a sua fisionomia alterada. Neste período, surgiram grandes empreendimentos, no que diz respeito à construção de edifícios e de loteamentos, tanto em Florianópolis como nos demais municípios da Região Metropolitana. Esta primeira expansão urbana deu-se, entre 1965 e 1979, quando ocorreram os primeiros investimentos significativos e de elevada monta na construção civil.

Até o limiar dos anos 50 e início dos anos 60, o estado de Santa Catarina era ainda tido como um estado pouco significativo economicamente em termos de Brasil, e a região da Grande Florianópolis também tinha pouca expressão econômica em relação ao resto do estado e do país. Como bem registrou Mamigonian (1986), o estado de Santa Catarina, na década de 60, era ainda visto como um mero território de passagem entre São Paulo e Porto Alegre, sendo que sua capital, Florianópolis, não se destacava como polo devido ao seu isolamento do restante do estado, pois seus acessos não eram

pavimentados e as principais indústrias estavam espalhadas por todo o território. Em Santa Catarina, só três regiões se destacavam pela importância econômica: as áreas alemãs, a região carbonífera e áreas agroindustriais do oeste.¹⁶¹

Nesta época, a cidade de Florianópolis era pacata e calma, assim como as demais cidades que compõem a região metropolitana tinham uma população modesta e poucos prédios construídos.

Nos anos 60, quando já começa a apresentar um relevante aumento na população, a cidade é agraciada com uma obra governamental de grande importância para o município e que muito contribuiu para a sua expansão urbana, que foi a construção da primeira etapa da Avenida Rubens de Arruda Ramos, que ficou mais conhecida como Avenida Beira-mar Norte, que desde logo foi destinada à construção de prédios de apartamentos, com até doze pavimentos.¹⁶²

Na segunda metade da década de 60, observa-se que começa uma lenta, porém definitiva e progressiva expansão urbana horizontal acompanhada da construção de alguns poucos edifícios no centro, que dão início ao crescimento vertical no município de Florianópolis. Surgiram alguns loteamentos em determinadas localidades da cidade, como o Loteamento Santa Mônica, um dos mais antigos da região, porém nada que pudesse dar sinal da explosão imobiliária que viria a ocorrer a partir da década de setenta.

Até os anos sessenta, raros foram os edifícios construídos em Florianópolis, principalmente, residenciais, como pode ser observado no quadro anteriormente apresentado. Os poucos edifícios erguidos na capital eram basicamente para a instalação de órgãos públicos, hotéis, bancos, como anotado por Mamigonian (1959),¹⁶³ ou então para escritórios e/ou lojas, também chamados de edifícios comerciais.

Nos anos cinquenta e até meados dos anos sessenta, poucas empresas construtoras que aqui atuavam construía para o governo do estado e eram de outras cidades. As que construía edifícios para vender, nesta

¹⁶¹ MAMIGONIAN, A. Indústria. Atlas de Santa Catarina. Florianópolis, GAPLAN, 1986.

¹⁶² PELUSO JR., Victor Antônio. O crescimento populacional de Florianópolis e suas repercussões no plano e na estrutura da cidade. *In*: Revista do Instituto Histórico e Geográfico de Santa Catarina, 3ª fase, n. 3. Florianópolis, 1981.

¹⁶³ MAMIGONIAN, Armen. *In*: Atlas Geográfico de Santa Catarina. Departamento Estadual de Geografia e Cartografia – IBGE, 1959.

época, que se tem registro, eram as construtoras COMASA, do Paraná, que tinha a sua frente Francisco da Linha, da cidade de Brusque, e a construtora Mercantil e Incorporadora Rabe S.A., de Blumenau, que construiu o Edifício Dias Velho e o Edifício Santa Catarina, na rua Felipe Schmidt, e o Edifício Eugenio Beirão, na rua Tiradentes, Centro de Florianópolis, todos com mais de 10 pavimentos.

Outros prédios construídos na década de 50 e 60, com 4 pavimentos, foram os Edifícios Toni, Armando e Augusto¹⁶⁴, pela construtora A. Gonzaga, na Avenida Rio Branco, no Centro, contíguo à Polícia Militar, e o Edifício Eduarda, construído em 1956, em forma de “U”, com 35 apartamentos, próximo ao Corpo de Bombeiros, na rua Visconde de Ouro Preto, no Centro.

Para dar suporte à indústria da construção civil nos idos dos anos sessenta, além das madeireiras existentes na região (principalmente no continente, como mencionado anteriormente), havia ainda algumas casas ou lojas de comércio de material de construção, como: Hoepcke, Mayer e Muller, no centro da cidade, e André Maykot e Becker, no Continente.

A inauguração da BR 101, que pode ser considerada um marco na expansão urbana do município e da região, bem como a instalação da Universidade Federal de Santa Catarina, além de empresas estatais de grande porte e outros órgãos federais e estaduais, na capital, fortaleceram a importância do município de Florianópolis perante as demais regiões do Estado de Santa Catarina, impondo uma hierarquia urbana sobre as demais cidades, e, aliadas ao êxodo rural da época, fomentaram o fluxo migratório, primeiramente para a Ilha, depois para os municípios vizinhos.

Esta migração, proveniente dos mais diversos lugares do estado e do país, por motivos diversos, fez com que, a partir dos anos 70, a cidade de Florianópolis, principalmente, e o município de São José, apresentassem, pela primeira vez na sua história, uma significativa expansão urbana e imobiliária, tanto horizontal como verticalmente.

Com o crescimento da economia brasileira no início da década de 70, e a explosão do chamado “Milagre Econômico”, a construção civil foi um dos setores da indústria nacional que mais se destacaram, sendo um dos grandes

¹⁶⁴ Nome dos três filhos de Admar Gonzaga, proprietário da construtora A. Gonzaga.

responsáveis pelo incremento do Produto Interno Bruto e das taxas de emprego no período.

Nesta mesma década, foram realizadas, no município, três grandes obras pelo poder público, que, somadas a outras variáveis, vieram a contribuir de forma considerável com a alavancagem de expansão urbana e com o crescimento da indústria da construção na cidade e na região; quais sejam: a Ponte Colombo Machado Sales, o aterro da Baía Sul e a Via Expressa, que deu continuação à Avenida Rubens de Arruda Ramos (Avenida Beira-Mar Norte).

Com o chamado “Milagre Econômico”, as empresas do país cresceram e se desenvolveram, inclusive as indústrias catarinenses, propiciando a seus empregados melhores condições de vida e poder aquisitivo, com reflexos positivos na economia regional e local. No caso específico da região da “Grande Florianópolis”, os efeitos e benefícios do aquecimento da economia foram logo sentidos, principalmente no tocante aos aspectos sociais, contribuindo, inclusive, na questão relativa ao fortalecimento da posição hierárquica da capital do estado na esfera regional e metropolitana.

Florianópolis, como já exposto, até o início dos anos 60, era uma cidade pouco expressiva, com um fluxo de turistas ainda nascente, com poucas construções verticais e com uma paisagem típica de uma cidade provinciana.

Porém, nos anos 70, com a notável ascendência econômica ocorrida no decênio final do 4ª ciclo de Kondratiev, como dito, percebe-se um crescimento da economia brasileira (crescimento este) em torno de 10% a.a., em média, o que conseqüentemente refletiu em toda a economia catarinense. Esta fase, de baixo nível de desemprego e baixa taxa de inflação, fez com que, desse período de grande desenvolvimento econômico, fosse também beneficiária a indústria da construção civil em toda Santa Catarina e principalmente a de Florianópolis. Acrescente-se a isto que, neste mesmo período, a Capital e a região metropolitana continuam a ver sua população crescer de forma bastante acelerada.

Em decorrência deste crescimento econômico, dos investimentos governamentais e do aumento populacional, o município se torna mais dinâmico em diversos aspectos, acelerando seu processo de urbanização. Segundo Bastos (1996), este dinamismo está diretamente relacionado com as

novas funções que a capital do estado passa a exercer com este desenvolvimento industrial vivido pelo país e por Santa Catarina.

Florianópolis, que se torna alvo de maciços investimentos realizados pelo poder público estadual e federal, readquire certas atividades de âmbito estadual e regional que havia perdido na fase anterior, só que agora atividades administrativas modernas.¹⁶⁵

Assim, no período que vai dos anos 60 até o final dos anos 70, começam os investimentos no município de Florianópolis. No governo de Juscelino Kubitschek, foi criada a Universidade Federal de Santa Catarina, UFSC, que, além de aglutinar boa parte da população estudantil, dava também início a uma geração de serviços especializados. Ressalta-se que a instalação da Universidade Federal, em 1961, foi, também, um dos pontos cruciais para o crescimento econômico do município e da região nesta década, desencadeando uma alteração no perfil urbano da cidade.

Em meados dos anos 60, a capital do estado começa, então, a sua revolução administrativa, com investimentos que contribuiriam para a criação e instalação de diversos órgãos públicos, empresas públicas e sociedades de economia mista em nível estadual e federal, como: as Centrais Elétricas de Santa Catarina (CELESC), o Banco de Desenvolvimento do Estado, Banco Regional do Desenvolvimento do Extremo Sul (BRDE), o Conselho de Desenvolvimento do Extremo Sul (CODESUL), o Fundo de Desenvolvimento do Estado de Santa Catarina (FUNDESC), O Banco do Estado de Santa Catarina (BESC), além da TELESC, DNOS, DNR, ELETROSUL, CASAN, dentre outras.

Ainda na segunda parte da década de 70, mais uma vez a administração estadual fez surgir, na Capital, vários órgãos e empresas. Dentre eles, podem-se destacar a Companhia de Processamento de Dados do Estado de Santa Catarina (PRODASC), Imprensa Oficial do Estado (IOESC), Fundação Instituto Técnico de Economia e Planejamento (ITEP), o Conselho Estadual de Desenvolvimento Econômico (CEDE), Companhia Catarinense do Comércio e Desenvolvimento (COCCAR), Companhia Distrito Industrial Sul Catarinense (CODISC), juntamente com outros da esfera federal, vindo a

¹⁶⁵ BASTOS, José Messias, O comércio da múltiplas filiais em Florianópolis - SC. Dissertação de Mestrado, PPGG, UFSC, 1996, p.

fortalecer assim a sua condição de cidade com uma economia apoiada no setor terciário.

Parte desse crescimento de Florianópolis ocorreu durante o governo militar, nos anos sessenta e setenta, quando foram criadas e instaladas na cidade diversas empresas estatais, fazendo com que Florianópolis passasse a crescer mais do que algumas cidades do interior do Estado, como Lages, Joinville e Blumenau, que até os anos de 1950, cresciam numa velocidade superior a da Capital.¹⁶⁶

No que diz respeito ao setor habitacional, este período de crescimento econômico, aliado ao impulso dado pelo Sistema Financeiro da Habitação, criado pelo governo militar em 1964, o cidadão brasileiro começou a ver que podia realizar o sonho da casa própria.

Em seu estudo sobre o período compreendido entre 1960 e 1970, Pereira (1974) relata que o ocorrido em Florianópolis, nesta década, é algo que parece ter estado presente também em todas as cidades brasileiras, e que a urbanização, neste período, se mostrou deveras evidente e inquestionável.¹⁶⁷

Para melhor compreensão desta expansão imobiliária dos anos 70 em Florianópolis, mister se faz uma análise da questão sob dois aspectos de suma importância e que, em muito, contribuíram com o “boom” da construção civil neste período, que são: as condições oferecidas pela cidade e os fatores que levaram empresários a investirem em construção civil.

a) As condições oferecidas pelo município:

Quando se busca compreender as condições oferecidas pelo município neste período, de pronto devem-se considerar algumas variáveis que contribuíram significativamente, como o crescimento populacional de Santa Catarina, que, no período dos anos 60 e 70, apresentou um incremento médio anual de 6,1% na zona urbana, fato que gerou uma crescente necessidade da habitação para esta população.

Florianópolis, nesta mesma década, teve um crescimento demográfico de 3,8%, que, se considerado isoladamente, é extremamente elevado, com

¹⁶⁶ SILVA, Etienne L. O Desenvolvimento Econômico Periférico e a Formação da Rede Urbana de Santa Catarina. Dissertação de Mestrado, UFRGS, 1978.

¹⁶⁷ PEREIRA, Nereu do Vale. Op. cit., [1974].

aproximadamente 80% de sua população concentrada na zona urbana.

Esse crescimento populacional não é difícil de ser entendido, pois, além do índice de natalidade local, Florianópolis era o centro universitário e administrativo do Estado, com grandes atrativos turísticos, fazendo com que muitas pessoas de outras localidades aqui fixassem residência, seja para estudar, trabalhar em órgãos públicos ou ainda atraídas pelas belezas naturais e pela segurança oferecidas pela cidade.

Mais integrada às cidades vizinhas e ao estado pelo aumento das comunicações, a cidade cresce nos anos 60 e 70, com a implantação da Universidade Federal de Santa Catarina, que passa a atrair um grande contingente de estudantes e professores com empregos e funções econômicas diretas e indiretas, juntamente com novas oportunidades na vida governamental, dinamizada pelas construções e atuações de grandes empresas estatais estaduais e federais, [...].¹⁶⁸

Como centro administrativo do estado, a cidade detinha um mercado consumidor formado principalmente por assalariados da classe média, pois era uma cidade pouco industrializada, onde sempre predominou o setor terciário da economia. Deve-se destacar ainda que tais assalariados, na época, tinham um padrão de vida mais compatível com os seus salários, que eram reajustados de acordo com a inflação. Neste sentido, relata Vaz que:

Em Florianópolis a reforma implantada na Universidade Federal e sua expansão, a implantação da sede da ELETROSUL e a multiplicação das estatais no âmbito estadual contribuíram para o crescimento de sua classe média, permitindo a elevação do nível dos salários.¹⁶⁹

Já as rendas dos comerciantes, além dos bons níveis salariais dos trabalhadores, foram beneficiadas pelo recém-descoberto potencial turístico de Florianópolis, que, embora ainda em sua fase embrionária neste período, já colaborava com o fortalecimento do comércio local.

A concentração comercial no centro da Ilha, a questão de segurança, a disposição geográfica, a localização das repartições públicas, a precariedade da ligação ilha-continente e a falta de loteamentos com infraestrutura adequada, aliadas às péssimas condições viárias, fizeram com que a convergência para o Centro fosse a opção mais lógica para a demanda

¹⁶⁸ CECCA, Op. cit., 1997, p. 59.

¹⁶⁹ VAZ, Op. cit., 1991, p. 48.

habitacional.

Cabe ressaltar também que, no período, pouco havia em termos de restrições urbanísticas e ambientais por parte do poder público municipal, a não ser o Plano Diretor de 1955 e algumas leis esparsas, que nada mencionavam a respeito de meio ambiente. Pelo contrário, era dado até certo incentivo por parte dos gestores públicos municipais, para o desenvolvimento das construções verticais, pois estas obras geravam empregos e deixavam a cidade com cara de um grande centro urbano, o que era incentivado pelo governo pós-64, que desejava criar diversos centros metropolitanos no Brasil.

Inclusive, as construções chegavam a ocupar cem por cento dos terrenos, com marquises que avançavam sobre os passeios públicos e os prédios podiam ser construídos de forma contígua, lado a lado, sem espaços, o que inclusive gerava problemas de iluminação e de insolação nos cômodos.

O plano diretor de 1955¹⁷⁰ foi o primeiro plano diretor do município de Florianópolis. Foi elaborado por técnicos, fechados em escritórios, sem qualquer participação da sociedade, que, em momento algum, teve a oportunidade de manifestar suas aspirações. Segundo Pereira (1974), este plano, foi elaborado a partir de 1952, e jamais pôde prever a transformação da cidade, provocada pela construção civil. Tanto assim, que suas diretrizes e traçados, já em 1962, não apresentavam nenhum sentido prático, dado o

¹⁷⁰ Este Plano Diretor foi denominado de “Código Municipal de Florianópolis”, tendo sido aprovado, na Câmara de Vereadores, em 15 de novembro do ano de 1955, através da Lei nº 246/55. Foi durante a gestão do prefeito Paulo Fontes, no período de 1951 a 1955, que um grupo de técnicos, que sob a coordenação do urbanista Edvaldo Pereira Paiva e com a participação dos arquitetos Demétrio Ribeiro e Edgar Graeff, elaborou o plano. Alguns autores relatam que os arquitetos que não residiam no município. De acordo com Rizzo (1993), o Plano correspondia ao modelo de urbanismo racionalista, utilizado na fase do populismo brasileiro, sendo inspirado nos Congressos Internacionais de Arquitetura Moderna (CIAM) e na Carta de Atenas, buscava traçar soluções urbanísticas que contribuíssem para tirar a cidade do atraso, conforme detectado no diagnóstico elaborado pelos técnicos e apontava como solução a industrialização do município. Nele, são mencionados aspectos econômicos, sociais, espaciais e antropológicos, porém não abordava as questões históricas do município, conforme lembra Adams (2002). O plano tinha como proposta, uma zona industrial, como se essa atividade fosse um processo natural do desenvolvimento do município. Os técnicos não acreditavam no crescimento urbano em direção à Trindade e propunham a instalação da Universidade Federal no centro da cidade. Previa, também, a manutenção da atividade portuária e apresentava falhas no planejamento viário da cidade. Segundo Sugai (1994), *apud* Adams (2002, p.161), esse plano “considerava o desenvolvimento turístico da região como ‘função acessória’, que não se sobressairia em relação à função portuária.”

quadro preconizado inicialmente.

Mesmo tendo se tornado ineficaz, já no princípio de sua implementação, este primeiro plano sobreviveu até 1976, quando foi elaborado um novo Plano Diretor para a cidade.

b) Fatores que levaram empresários a investirem na construção civil nesta década:

Quando se fala em investimento na construção civil, principalmente na área habitacional, não se pode deixar de salientar o ponto crucial da questão na época, que foi a criação do Sistema Financeiro da Habitação, pois havia a necessidade de alguma fonte financiadora de recursos para tais empreendimentos.

O Sistema Financeiro da Habitação, criado em 1964, quando da instituição da correção monetária no Brasil, conforme Ignácio Rangel (1985) foi a escola maternal do capitalismo financeiro brasileiro. A respeito da matéria, assim escreveu o autor:

Em conseqüência, as garantias reais, dos tipos hipoteca e reserva de domínio, recuperavam sua plena vigência, o que trazia implícita certa tendência à queda da taxa real de juros. Em prazo brevíssimo, o Brasil viu surgir um sistema nacional de poupança, que se comparava aos mais potentes do mundo. Os investimentos, cobertos com fundos privados, entraram a elevar-se, notadamente na construção residencial, liberando fundos públicos para outras aplicações. Estava criada a escola maternal do capitalismo financeiro brasileiro.

[...]. A construção residencial, tão importante, num país que expandia sua população urbana a ritmos tão galopantes, teve reforçadas ou criadas suas próprias bases financeiras, por certo sob a supervisão do Estado, via Sistema Nacional de Habitação e Banco Nacional de Habitação (SNH e BNH, respectivamente), mas movendo fundos privados em escala sem precedentes. [...].

Em áreas como a construção residencial, a correção monetária foi remédio necessário e suficiente.¹⁷¹

Sem dúvidas, a construção de edifícios, principalmente residenciais, e o desenvolvimento dessa indústria, em Florianópolis e na região, se devem ao Sistema Financeiro da Habitação e ao próprio Governo Federal, que incentivava a construção civil, como é o caso da Lei nº 4.864, de 29 de

¹⁷¹ RANGEL, Ignácio. Economia: Milagre e Anti-Milagre. Rio de Janeiro: ed. Jorge Zahar, 1985, p. 46.

novembro de 1965, que foi criada como medida de estímulo, controlando a forma e os reajustes das prestações dos financiamentos. Segundo esta lei, os contratos que tivessem por objeto a venda ou a construção de habitações com pagamento a prazo, poderiam prever, em suas cláusulas, a correção monetária da dívida, com o conseqüente reajustamento das prestações mensais de amortização e juros.

O Sistema Financeiro da Habitação – SFH – foi criado pela Lei n.º 4.380 de 21.08.64, com a finalidade de disciplinar a captação de recursos financeiros e sua canalização para a construção e aquisição de habitações. Como órgão de cúpula do Sistema Financeiro da Habitação, estava o Banco Nacional de Habitação, ao qual competia a orientação, o disciplinamento e o controle do Sistema Financeiro da Habitação.

O SFH teve muita influência no desenvolvimento da construção civil na área habitacional no Brasil inteiro, pois, através dele, o assalariado tinha a possibilidade de adquirir a casa própria. Conseqüentemente teve também grande importância no desenvolvimento da construção civil em Florianópolis, pois, além de colaborar com os empresários no que diz respeito aos investimentos, facilitava também a comercialização dos imóveis através dos financiamentos para aquisição de habitações.

Assim, alguns empresários que dispunham de capital, observando um *déficit* habitacional elevado, um mercado que, no período, era altamente consumidor, com um custo de construção compatível e um órgão oficial que lhe financiava os investimentos, necessitava apenas de um certo conhecimento técnico e mercadológico do setor para se engajar na construção de edificações, desfrutando de lucros que eram bastante atraentes.

Para melhor compreensão do acima exposto, são apresentados a seguir alguns dados populacionais dos municípios de Florianópolis e de São José.

Quadro 12 - População de Florianópolis

Ano	Urbana	Rural	Total	Taxa Crescimento
1970	121.026	17.311	138.337	0,000%
71	124.589	18.047	142.636	3,108%

72	128.258	18.812	147.070	3,109%
73	132.034	19.606	151.640	3,107%
74	135.922	20.431	156.353	3,108%
75	139.929	21.289	161.213	3,108%
76	144.044	22.179	176.716	9,616%
77	148.285	23.104	171.389	-3,014%
78	152.651	24.065	176.716	3,108%
79	157.146	25.062	182.208	3,108%
1980	161.773	26.098	187.871	3,108%
81	166.728	27.300	194.028	3,277%
82	170.813	28.339	199.152	2,641%
83	174.807	29.383	204.190	2,530%
84	178.681	30.449	209.130	2,419%
85	182.445	31.516	213.961	2,310%

Dados: 1970 e 1980 – Censo Demográfico – Fundação IBGE. Demais Estimativas fornecidas pelo GAPLAN - 1985 (SUEGI).

Quadro 13 - População de São José

Ano	Urbana	Rural	Total	Taxa Crescimento
1970	29.363	13.172	42.535	0,000%
71	32.426	13.307	45.733	7,519%
72	35.808	13.363	49.171	7,518%
73	39.544	13.324	52.868	7,519%
74	43.669	13.174	56.843	7,519%
75	48.224	12.893	61.117	7,519%
76	53.254	12.458	65.712	7,518%
77	58.810	11.843	70.653	7,519%
78	64.944	11.021	75.965	7,518%
79	71.719	9.957	81.676	7,518%
1980	79.200	8.617	87.817	7,519%
81	84.846	8.597	93.443	6,407%
82	89.640	8.488	98.128	5,014%
83	94.351	8.383	102.734	4,694%
84	98.970	8.280	107.250	4,396%
85	103.480	8.185	111.665	4,117%

Dados: 1970 e 1980 – Censo Demográfico – Fundação IBGE. Demais – Estimativas fornecidas pelo GAPLAN (SUEGI).

3.2.1.1 Os reflexos deste primeiro “boom imobiliário”

Foi nesta década que Florianópolis teve toda a sua estrutura e sua fisionomia alteradas, pois, no período anterior a 1970, a cidade apresentava apenas construções baixas, com poucas construções verticais e características de uma cidade provinciana, sendo neste período que ocorreu o processo de transformação da cidade.

Esta cidade litorânea, de forte cultura açoriana, foi acometida por novo processo de dinamização desenvolvimentista nacional que revolucionou sua paisagem a partir da década de 60. Na década de 70 iniciou-se a sistemática substituição de suas residências unifamiliares por prédios multifamiliares, comerciais e de serviços no núcleo e nos bairros adjacentes (Trindade, Pantanal, Carvoeira e Itacorubi). [...].¹⁷²

Com o *boom* imobiliário, Florianópolis passou por um processo de transformação fisionômica, fruto do engajamento dos empresários da construção civil no setor, e pelas condições favoráveis anteriormente citadas, adquirindo, assim, aspectos de cidade moderna.

Foi neste período que surgiram grandes empreendimentos no setor imobiliário, não só no que diz respeito à construção de edifícios, como também à implantação de loteamentos em diversos pontos dos municípios. Em Florianópolis e na Região Metropolitana, principalmente em José, Palhoça e Biguaçu, surgiram diversos loteamentos para atender à demanda, tanto da classe média como da classe menos favorecida, loteamentos estes que, quando direcionados para a classe média, eram totalmente legalizados, mas, quando se destinavam à atender a classe com menor poder aquisitivo, muitas vezes, não eram implantados de forma legal, ou seja, eram loteamentos clandestinos.

Dentre os loteamentos incorporados e empreendidos nesta década, na Região Metropolitana, podem-se citar: em Florianópolis, o loteamento Santa Mônica (hoje um bairro de classe média-alta), o loteamento do Morro da Cruz, o loteamento Jardim Modelar, no atual bairro Jardim Atlântico, loteamento em Itaguaçu, da Sra. Eliane Marinho, loteamento no Bom Abrigo, do Sr. Almir Saturnino de Brito, loteamento TERCASA, na Trindade (Próximo à UFSC), Sul

¹⁷² PREFEITURA MUNICIPAL DE FLORIANÓPOLIS. Op. cit., 2002, p. 25.

Brasil, na Agronômica, além de diversos condomínios fechados no Pantanal e na Carvoeira, para os empregados da ELETROSUL, e muitos outros; em São José, o município que mais apresenta loteamentos neste período: Loteamento Campinas, no Roçado ¹⁷³, o loteamento Parque Residencial Kobrasol, o Jardim dos Lordes, próximo ao bairro Ponta de Baixo, Jardim Progresso, no Roçado, loteamento Flor de Nápoles, Picadas do Norte I e II, e Jardim *Los Angeles*, no bairro Forquilha, Bairro Ipiranga, Loteamento Catarina I e II, Jardim Panorama I e II, Jardim Cidade de Florianópolis, Jardim das Acácias em Barreiros, Bosque das Mansões, dentre muitos outros, que muito contribuíram com a expansão urbana da região. Em Biguaçu, no mesmo período: o loteamento Jardim Carandaí, com 508 lotes, é o maior da região até então, o loteamento Jardim Sueli e o Jardim Panorama, e outros tantos, em ambos os lados da BR101. No município de Palhoça, da mesma forma, também foram lançados diversos loteamentos nesta década, principalmente próximo da BR 101 e na Ponte do Imaruim, maior bairro do município até hoje. Além disso, muitos loteamentos, alguns clandestinos ou ilegais, foram lançados nas praias do Sonho, Pinheira, Guarda do Embaú e Praia de Fora. Atualmente, vários destes loteamentos se tornaram grandes bairros residenciais.

Outro aspecto a ser considerado no crescimento urbano da cidade de Florianópolis, nesta época, foi a construção da Avenida Rubens de Arruda Ramos (Avenida Beira-mar Norte), que integrou com o centro da cidade e valorizou os bairros da Trindade, Agronômica, Serrinha, Córrego Grande, Santa Mônica, Pantanal etc., além de facilitar o acesso às praias do norte da ilha e à Lagoa da Conceição.

O período de grande expansão urbana e de evolução na construção civil, neste primeiro momento, na região e, principalmente, em Florianópolis, deu-se entre os anos 1971 e 1979, espaço de tempo em que ocorreram os primeiros investimentos significativos e de elevada monta, tanto na construção de grandes edifícios residenciais e comerciais, como em loteamentos.

No auge do “boom imobiliário”, os empresários ofertavam imóveis de alta qualidade para a classe média, pois esta, na época, tinha condições financeiras e renda compatível para adquirir este tipo de habitação. Foram

¹⁷³ Implantado em 1970 no Roçado, por Dejandir Dalpasquale, com 362 lotes, foi um dos primeiros loteamentos do distrito de Campinas em São José.

executados, então, projetos bem localizados, com arquitetura moderna e arrojada e com excelente padrão de acabamento para a época. Durante este período, as grandes construtoras faziam os seus empreendimentos no centro e na Avenida Beira-Mar Norte, porém, segundo Peluso Júnior, a área mais procurada, além do centro, para expandir a cidade, foi a de “trás do morro”, mais especificamente os bairros Trindade, Itacorubi, Córrego Grande e Pantanal.¹⁷⁴

As empresas locais mais significativas nesta época foram: a CEISA, A. GONZAGA, EMEDAUX, todas com capital local. Estas empresas empreendiam um grande volume de obras anualmente, chegando a atingir, em 1975, uma média de 12 (doze) obras grandes ao mesmo tempo, o que representava, em termos de área construída, um montante de 80 a 90 mil metros quadrados de obra, por empresa, que, para os anos 70, representava um altíssimo índice de construção.

Sobre estas empresas, cabe ressaltar que a construtora A. Gonzaga foi a empresa pioneira na construção de edifícios residenciais e comerciais de grande porte no estado.¹⁷⁵ Considerada uma grande construtora, foi constituída em 1959 por seu fundador Admar Gonzaga, que já trabalhava na área imobiliária, pois foi um dos primeiros corretores de imóveis da cidade e do estado de Santa Catarina.¹⁷⁶ Admar Gonzaga foi substituído, mais tarde, por seu filho Armando Luiz Gonzaga. A construtora A. Gonzaga atuou no mercado durante toda a década de setenta, diminuindo seu ritmo por volta de 1980, e fechou suas portas em 1984.¹⁷⁷

Dentre suas obras, destaca-se o edifício de lojas e salas comerciais Joana de Gusmão, na rua João Pinto, construído entre o final anos sessenta e início da década de setenta, o Solar Dona Marta, em homenagem à esposa de Admar Gonzaga, e o Edifício Artur, na rua Felipe Schmidt.

A CEISA, Construções e Empreendimentos Imobiliários S.A., outra grande empresa da época, tinha como sócio Newton Ramos, membro da

¹⁷⁴ PELUSO JR., Victor Antônio. Estudos de Geografia Urbana de Santa Catarina. Florianópolis: Ed. UFSC, 1991, p. 321.

¹⁷⁵ Jornal o Estado. Caderno Informativo Imobiliário, Florianópolis, 27/10/1985, p. 33.

¹⁷⁶ Questionário aplicado em 1985 pelo pesquisador quando da elaboração de sua monografia no curso de Ciências Econômicas com o título de: A Desativação da Construção civil na área Habitacional da Grande Florianópolis.

¹⁷⁷ Jornal o Estado. Caderno Informativo Imobiliário, Florianópolis, 27/10/1985, p. 33.

tradicional família Ramos, oriundo de outras atividades comerciais. Foi constituída em 1967 e se originou da empresa Mendes Ramos, que tinha como sócios Arnaldo Mendes, seu genro Paulo da Costa Ramos, além de Newton Ramos. Posteriormente Newton Ramos comprou as cotas da empresa Mendes Ramos, transformando-a na CEISA - Construções e Empreendimentos Imobiliários S.A. que teve como sócios o engenheiro Olavo Fontana Arante e o engenheiro e arquiteto Adroaldo Pinto Pereira.¹⁷⁸

Esta empresa construiu o Edifício Daniela, com doze pavimentos, na rua Anita Garibaldi, esquina com a Avenida Hercílio Luz, sendo este o primeiro prédio com financiamento do BNH do Brasil.¹⁷⁹

A CEISA atuou no mercado até o ano de 1981, quando foi desativada, mantendo apenas uma equipe de manutenção para dar assistência aos prédios já construídos. Dentre tantas obras residenciais edificadas, construiu o edifício comercial CEISA CENTER, considerado até hoje de grande importância para a cidade, com uma arquitetura arrojada para a época, no centro de Florianópolis.

Já a EMEDAUX iniciou como construtora em 1970, sendo que seus proprietários atuavam, anteriormente, no comércio e representação de equipamentos ligados a construção civil.¹⁸⁰ Fundada inicialmente por Miguel Daux, tinha como sócio majoritário Luiz Daux, seu filho. A EMEDAUX atuou no mercado como construtora até 1980, quando encerrou tais atividades, e seu proprietário partiu para o ramo de hotelaria, construindo o Hotel Flop e o Hotel Águas Mornas.

Assim, estes empresários, atentos, percebendo as diversas vantagens do setor, já citadas anteriormente, vieram buscar, na construção de edifícios residenciais e comerciais, uma forma de aumentar seus patrimônios.

Em meados da década de setenta, além das construtoras locais, algumas grandes empresas de outros estados aqui se estabeleceram. Dentre as maiores, podem-se apontar a MAGUEFA, uma empresa de Porto Alegre, a COMASA (que já atuava no mercado local), a CONSTRUTORA TABA e a

¹⁷⁸ Informações prestadas pelo engenheiro e construtor Antonio Carlos de Castro Ramos, filho de Newton Ramos, proprietário da CEISA, em questionário aplicado na data de 13/01/2009.

¹⁷⁹ Informações prestadas pelo engenheiro e construtor Antonio Carlos de Castro Ramos, filho de Newton Ramos, proprietário da CEISA, em questionário aplicado na data de 13/01/2009.

¹⁸⁰ Questionário aplicado em 1985 pelo pesquisador quando da elaboração de sua monografia no curso de Ciências Econômicas com o título de: A Desativação da Construção civil na área Habitacional da Grande Florianópolis.

COTELI, do estado do Paraná.

Cabe destacar, como lembra um dos corretores de imóveis mais antigos da região, Israel de Jesus Lisboa, durante este período, um fato curioso, que as construtoras A. Gonzaga e Emedaux procuravam criar uma identificação imediata entre os nomes dos empreendimentos e a empresa construtora. A. Gonzaga, por exemplo, nominava seus edifícios preferencialmente com nome de pessoas próximas à empresa, personalidades ilustres ou uma colônia local de moradores. Dessa forma, algumas construções são batizadas de “Edifício D. Pedro I”, “Edifício Dona Isabel”, “Edifício Martinho de Haro”, “Edifício Eduardo Dias”, “Edifício Joana de Gusmão”, “Edifício Anita Garibaldi”, “Solar de Kastelorizon” em homenagem à colônia grega na Ilha, “Solar de Heildelberg” homenageando a colônia alemã. Já a Construtora Emedaux, por sua vez, preferia identificar seus empreendimentos com o nome de pintores famosos, como Edifício Renoir, Edifício Rembrandt, Edifício Velásquez, dentre outros.¹⁸¹

Acrescenta Lisboa que esta prática, hoje abandonada, facilitava em muito a vida dos corretores de imóveis, que facilmente identificavam, só por ouvir o nome do prédio, a construtora do edifício.

Estas empresas de grande porte, neste período, construíam, basicamente, no centro da cidade e na Avenida Beira-mar Norte, pois, nesta região da cidade, existiam muitos terrenos com valores, ainda, relativamente baixos.

Os quadros a seguir apresentam o número de licenças e de habite-se de áreas residenciais e residencial/comercial em Florianópolis entre os anos de 1970 e 1984.

¹⁸¹ Informações prestadas pelo Advogado e Corretor de Imóveis Israel de Jesus Lisboa, em conversa sobre a matéria, em 2009.

Quadro 14 - Número de Licenças p/ Construir e Áreas das Edificações em Florianópolis, 1970 – 1984.

ANO	LICENÇA	ÁREA RESIDENCIAL (m ²)	ÁREA RESID./COM. (m ²)
1970	733	64.653	17.895
71	598	69.249	4.216
72	410	64.328	10.273
73	342	63.447	5.688
74	636	103.487	28.519
75	780	188.558	46.421
76	834	158.354	68.143
77	821	189.401	70.976
78	1.014	171.251	752
79	1.261	219.463	10.473
1980	1.630	625.909	17.805
81	1.403	645.117	16.137
82	1.319	613.048	66.152
83	913	430.405	243.248
84	957	526.909	40.833

Fonte: GAPLAN/IBGE, 1970 a 1973 e Prefeitura Munic. de Florianópolis, 1974 a 1984.¹⁸²

Quadro 15 - Número de Habite-se de Áreas Residenciais e Residencial/ Comercial em Florianópolis, 1970 – 1984.

ANO	N.º DE HABITE-SE	ÁREA RESIDENCIAL (m ²)	ÁREA RESID./COM. (m ²)
1970	1249	121.085	9.341
71	859	106.420	37.256
72	851	226.858	35.748
73	932	168.430	42.844
74	981	215.348	23.463
75	1.101	229.269	75.192
76	1.208	347.932	76.317
77	1.052	303.804	13.688
78	876	211.489	45.669
79	1.067	196.906	3.474
1980	947	240.038	13.458

¹⁸² CAMPOS, Édson Telê. Op. Cit., 1985.

81	1.095	326.030	9.670
82	1.108	346.513	12.491
83	762	298.291	15.507
84	631	247.434	16.965

Fonte: GAPLAN/IBGE, 1970 a 1973. Prefeitura Municipal de Florianópolis, 1974 a 1984.

Os demais bairros da ilha, principalmente na região da Trindade, que ainda não haviam despertado o interesse dos grandes empreendedores, eram explorados pelas pequenas e médias empresas da época.

Além destas empresas de grande porte, existiam, nos anos 70, outras empresas de menor porte, assim como outras que foram criadas na segunda metade desta década, e que, de forma mais tímida, contribuíram, também, com a expansão urbana no período, pois construía em menor escala no centro e com maior frequência na Trindade e na região continental de Florianópolis e, também, no município de São José.

Aproveitando este *boom* imobiliário, além destas pequenas empresas que atuavam na construção de edifícios, geralmente pequenos e de quatro pavimentos, na periferia da cidade e em São José, surgiram outras empresas que foram constituídas como construtoras, e até atuavam na construção civil, mas na construção de casas térreas ou somente como empresas de mão de obra que prestavam serviços para as grandes construtoras.

Ressalta-se que estas empresas tinham, em alguns casos, como sócios ex-trabalhadores braçais da indústria da construção civil, como pedreiros, mestre de obras, serventes e outros profissionais da área da construção civil.

No quadro abaixo, são apresentadas algumas das empresas construtoras de menor porte na época, que construía prédios, casas, ou somente prestavam serviços para a indústria da construção no período.

Quadro 16 - Empresas de pequeno porte constituídas na década de 70

EMPRESA	Data de Constituição	Atividade desenvolvida na época	Situação atual
Bloco Engenharia	Anos 70	Construção de prédios	Desativada
Construtora Álvares	Anos 70	Construção de prédios	Desativada
Construtora CONTEC	Anos 70	Construção de prédios	Desativada
Construtora Executive	Anos 70	Construção de prédios	Desativada
Construtora ICA	Anos 70	Construção de prédios	Desativada
Construtora Predibéns,	Anos 70	Construção de prédios	Desativada
Construtora Predilar,	Anos 70	Construção de prédios	Desativada
Construtora São Luis	Anos 70	Loteamentos/ Constr. de prédios	Em atividade
PHIEL Construtora	Anos 70	Construção de prédios	Desativada
Tayer Engenharia	Anos 70	Construção de prédios	Em atividade
Construtora Deschamps	1973	Construção de casas	Em atividade
Construtora Nacional	1973	Construção de prédios	Em atividade
Cota Emp. Imobiliários	1974	Construção de casas	Em atividade
Constr. Formaco e Decorama	1975	Construção de prédios	Em atividade
Construtora Kobrasol	1975	Loteamentos	Em atividade
OK Construções Ltda	1976	Construção de prédios	Em atividade
Sant'ana Construções	1977	Construção de prédios	Em atividade
AM Construções	1978	Empresa de mão de obra	Em atividade
Beco Castelo	1978	Construção de prédios	Em atividade
Empr. Imobiliários Zita	1979	Construção de prédios	Em atividade
Construtora Stylo	1979	Construção de prédios	Em atividade

Fonte: SINDUSCON. Dados primários.

Salienta-se que várias destas empresas, que foram constituídas nesta década, atuaram no mercado de forma mais intensa na década de oitenta, sendo que hoje, algumas delas, sumiram do mercado, enquanto outras se tornaram grandes empresas construtoras do mercado regional.

Deve-se esclarecer, ainda, que o volume de construção de edifícios na região continental e no município de São José, nesta época, era relativamente pequeno e muito menos intenso do que no Centro da cidade; nestes locais, havia, basicamente, uma expansão urbana horizontal.

Nesta década de setenta, três grandes empreendimentos comerciais e de escritórios, no centro da cidade, merecem destaque: o Edifício CEISA CENTER e o Edifício ALPHA CENTAURY, construídos pela CEISA, e o CENTRO COMERCIAL ARS (o primeiro com escada rolante de Santa Catarina), construído pela CONSTRUTORA MAGUEFA, mas a incorporação foi feita pelo Sr. Aderbal Ramos da Silva.

A construção civil se destacou de forma tal na economia de Florianópolis que, em 1973, Fernando Marcondes de Matos, em seu livro “Santa Catarina – Nova Dimensão”, faz a seguinte citação:

[...], vendo Florianópolis explodir em tantos edifícios, tem-se opinião diversa. Tem-se idéia de uma cidade que cresce aceleradamente. [...], deve-se indagar se realmente houve um crescimento econômico expressivo em Florianópolis, ou, então, se a aplicação da quase totalidade da poupança local em investimentos imobiliários, provocando uma mudança na fisionomia urbana [...].¹⁸³

Nota-se, portanto, que a construção civil teve grande importância no desenvolvimento de Florianópolis, pois participou efetivamente no crescimento da economia do município e da região, e foi, no período, praticamente a única indústria de transformação que apresentou rentabilidade significativa, desfrutando dos altos lucros do setor, proporcionados pelo baixo custo da construção, pelo grande volume de financiamentos, por um mercado altamente comprador, e taxas de juros compensadoras, aliados a uma tímida fiscalização por parte dos órgãos públicos municipais, que, em muitos casos, até incentivavam tal indústria, dada a sua representatividade econômica.

¹⁸³ MATTOS, Fernando Marcondes de. Santa Catarina nova dimensão. Florianópolis: Editora UFSC, 1973, p. 169.

Com as vantagens oferecidas e os lucros em ascensão, os empresários se dedicaram a grandes investimentos imobiliários, estabelecendo enormes canteiros de obras, o que resultou em importantes reflexos nas áreas econômica, social e urbana.

Nesta década, para dar suporte à demanda proveniente desta indústria, existiam algumas empresas que comercializavam material de construção, sendo que algumas já atuavam no mercado, e outras surgiram aproveitando o *boom* imobiliário. Dentre elas, podem-se citar a André Maykot, empresa já existente, a casa de material de construção Philippi & Cia – “A Casa do Construtor” (fundada em 1968), e a Madeireira Philippi & Cia, de propriedade de Arlindo Philippi e Dorvalino Manoel Philippi, empresa proveniente da Serraria Irmãos Philippi, instalada pelos irmãos em Bom Retiro, Casas da Água, fundada em 1969, a Cassol Materiais de Construção, empresa proveniente de uma madeireira fundada em 1958, no bairro Serraria, em São José, a loja de materiais elétricos Santa Rita, as madeireiras Brasil Pinho (São José), MADESC (Estreito), MADRIL (Palhoça), a Madeireira Capistrano, dentre outras casas comerciais.

Além deste comércio, devem-se destacar as fábricas de lajes pré-moldadas, como a Tapuia, em Palhoça, e a Itapuã, em Barreiros, São José, e a empresa de concreto pronto e bombeado nas obras, surgida em meados da década de 70, a CONCRETETEX, que tanto inovaram o processo de construção na época.

Cabe ressaltar que, nesta época, grande parte dos materiais utilizados nas obras, pelas construtoras, eram adquiridos no mercado local, o que muito contribuiu com este setor do comércio.

Mais um reflexo sentido no mercado, durante este *boom* imobiliário, foi a repercussão nos preços dos imóveis. Estes tinham uma valorização tal, que muitos investidores compravam apartamentos das grandes empresas construtoras no lançamento da obra ou do empreendimento, ou seja, ainda no projeto, e depois, próximo da conclusão do edifício, na “entrega das chaves”, vendiam os seus direitos sobre aquele imóvel, cobrando do comprador um valor bem maior do que o pago até aquele momento, repassando o saldo da dívida restante, auferindo, assim, uma lucratividade altamente compensadora.

Este mercado aquecido contribuiu significativamente para o

desenvolvimento da profissão de corretor de imóveis na região, que, até então, pouco era exercida e reconhecida.

Acompanhando este incipiente incremento do mercado imobiliário, surgiram também, na época, diversos corretores de imóveis, que trabalhavam como autônomos, na venda de imóveis, e, também, algumas empresas imobiliárias, principalmente em Florianópolis.

Sobre a profissão de corretor de imóveis, o precursor foi Admar Gonzaga, (proprietário da Construtora A. Gonzaga), considerado o “Corretor nº 1 de Santa Catarina”. Foi ele o criador, em 1966, da Associação dos Corretores de Imóveis de Santa Catarina, transformada em sindicato mais tarde, que originou a criação do Conselho de Corretores de Imóveis de Santa Catarina da 11ª Região – CRECI/SC, no dia 9 de abril de 1973. Até esta data, os Corretores de Imóveis de Santa Catarina estavam subordinados à jurisdição do Estado do Rio Grande do Sul.

Assim, o *boom* imobiliário dos anos setenta refletiu, também, diretamente na vida desses profissionais, que, a partir desta década, com um mercado em ascensão, sentiram a necessidade de se organizar e se profissionalizar, para retirar do mercado os “aventureiros” ou “picaretas”, como eram conhecidas as pessoas que atuavam no mercado sem o devido registro profissional. Segundo afirmou o Corretor de Imóveis Israel Lisboa, o diretor-tesoureiro da primeira diretoria do CRECI/SC, naquela época, a profissão era praticamente desconhecida. “[...]. Mesmo assim, a classe sentia necessidade de organizar-se, e o Sr. Admar procurou os profissionais que conhecia para que, juntos, fundássemos o CRECI/SC”, o que desvincularia os profissionais catarinenses do conselho do Rio Grande do Sul.¹⁸⁴

As primeiras imobiliárias estabelecidas na região metropolitana, nos anos sessenta, foram a Imobiliária Estreito Ltda., criada em 1960 pelo advogado Thales Brognolli e pelo corretor de imóveis Ady José Ibagy (empresa precursora da atual Brognolli Imóveis), a Ibagy Imóveis, fundada em 1971, por Ady José Ibagy, que vendeu suas cotas de capital da Imobiliária Estreito para

¹⁸⁴ CELANI, Sílvia. COFECI. Histórico da Profissão: Anos 70: Década de Lutas Para Manter as Conquistas. Disponível em: <http://www.google.com.br/search?hl=pt-BR&q=Israel+de+Jesus+Lisboa&meta=Acesso+em+15/09/2009>.

Israel de Jesus Lisboa.¹⁸⁵ No final dos anos 60 e início dos anos 70, esteve presente no mercado a Imobiliária Globo Ltda.¹⁸⁶

Em 1972, Israel Lisboa, com mais dois sócios, criam a IMOCAP - Imóveis e Administração Ltda.

Ainda na década de setenta, para negociar os imóveis lançados pelas grandes construtoras e loteadoras, surgem diversas empresas imobiliárias e escritórios de corretores de imóveis. Como, por exemplo, foi criada, por Jaime Andrade Ramos e Jorge Davi Redwitz, a Terral Empreendimentos Imobiliários Ltda., em 1975, empresa que comercializou o loteamento Kobrasol, implantado em 1976, pela Kobrasol Empreendimentos Ltda. Esta empresa, que se estabeleceu, no Centro, no Estreito e no Kobrasol, chegou a ter 110 corretores de imóveis em seu quadro funcional, entre 1979 e 1981. Vendia, em média, 117 imóveis por mês, entre 1977 e 1981, porém, no período de recessão, após 1982, vendia apenas 11% desta média, ou seja, 12,8 imóveis por mês. A Terral foi uma das maiores imobiliárias existentes na região.¹⁸⁷

Outra grande empresa que atuou na época, entre os anos de 1975 e 1981, foi a Imobiliária Nova Era Ltda., pertencente ao Sr. José Carlos Chaussard, que tinha sede no Centro de Florianópolis.¹⁸⁸

Posteriormente, no início dos anos oitenta, para vender e revender imóveis da Construtora A. GONZAGA e de terceiros, foi fundada a Predial Lisboa Ltda., de Israel Lisboa. Surgiu, nesta época também, a Vifa Empreendimentos Imobiliários, Vilson Francisco Andrade, para comercializar os imóveis da Construtora EMEDAUX. Já, mais voltada para a venda de terrenos, surgiu a imobiliária Soterras. Com as primeiras construções no Kobrasol foi criada, naquele bairro, a Imobiliária Primar.

Este primeiro *boom* imobiliário, que tantos reflexos socioeconômicos trouxe para a cidade de Florianópolis e para a região, estendeu-se até 1979,

¹⁸⁵ Informações prestadas pelo Advogado e Corretor de Imóveis Israel de Jesus Lisboa, em conversa sobre a matéria, em 2009.

¹⁸⁶ Informações prestadas pelo Advogado e Corretor de Imóveis Israel de Jesus Lisboa, em conversa sobre a matéria, em 2009.

¹⁸⁷ Informações prestadas pelo Corretor de Imóveis Jaime Andrade Ramos, em conversa sobre a matéria, em 2009.

¹⁸⁸ Informações prestadas pelo Corretor de Imóveis Jaime Andrade Ramos, em conversa sobre a matéria, em 2009.

quando se inicia uma crise, que iria se projetar e determinar a dinâmica no setor imobiliário e na construção civil local nos anos seguintes.

3.2.1.2 A Contribuição da COHAB/SC e do INOCOOP

Durante este período, foram construídas também habitações destinadas à população com menor poder aquisitivo, constituídas de conjuntos habitacionais, situados geralmente na periferia das cidades. Construções estas executadas com recursos do Sistema Financeiro da Habitação, através de órgãos como o Instituto de Orientação às Cooperativas Habitacionais - INOCOOP, e a Companhia de Habitação do Estado de Santa Catarina - COHAB/SC, porém eram empreendimentos de padrão diferente dos executados pelas grandes empresas, que proporcionaram muitas moradias, especialmente aos servidores públicos das diversas esferas.

Sobre estes importantes órgãos instituídos com o objetivo de atender, principalmente, às camadas sociais com menor poder aquisitivo, necessário se faz compreender alguns pontos.

Criado em 1964, junto com o Sistema Financeiro da Habitação (SFH), o BNH trazia, dentre os seus objetivos, erradicar o *déficit* habitacional existente no país, *déficit* este existente, principalmente, junto à população com menor poder aquisitivo. Assim, foi aberto o campo para atuação das COHABs (companhias de habitação vinculadas ao Poder Público, estadual ou municipal) e das cooperativas habitacionais, funcionando sob a fiscalização do BNH e com recursos por ele repassados.¹⁸⁹ Em seus quadros sociais, deveriam as cooperativas reunir trabalhadores sindicalizados, fórmula adotada pelo governo militar da época para conquistar o apoio dos sindicatos do país mediante política habitacional que lhes fosse favorável.

A Companhia de Habitação do Estado de Santa Catarina - COHAB/SC é uma Sociedade de Economia Mista, criada pela Lei Estadual nº 3.698/1965 e constituída na forma do Decreto Lei nº 4.032/1966. Regida por Estatuto e pela Lei das S.A., está vinculada à Secretaria de Estado do Desenvolvimento Social,

¹⁸⁹ VIEIRA, Naldeir dos Santos; *et all.* In: Análise da Importância das Cooperativas Habitacionais na Construção de Moradias Para população de Baixa Renda do Brasil . UFV, Brasil. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales. Universidad de Barcelona. Vol. VII, n. 146 (098), 01 de agosto de 2003. [http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146\(098\).htm](http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146(098).htm).

Trabalho e Renda e integra o Sistema Financeiro da Habitação, atuando em todos os municípios do Estado de Santa Catarina. Destina-se ao atendimento dos estratos populacionais de mais baixa renda, com a produção e comercialização de habitações populares.

A COHAB/SC executou diversos programas habitacionais ao lado do BESC/SA Crédito Imobiliário – BESCRI e da Caixa Econômica Federal – CEF, que, na condição de Agentes Financeiros, operaram na concessão de empréstimos, tanto às Prefeituras Municipais quanto diretamente aos interessados.¹⁹⁰

Já as Cooperativas Habitacionais surgiram, também, com a Lei que criou o já extinto BNH e o Serviço Federal de Habitação e Urbanismo, em 1964. Tinham por escopo coordenar a ação dos órgãos públicos e orientar a iniciativa privada, estimulando a construção de habitações de interesse social e financiando a aquisição da casa própria, principalmente para as populações de média e baixa renda, ou seja, buscava atender às associações de pessoas que se reuniam pelo sistema de cooperativismo visando diminuir os custos com a produção de unidades habitacionais e possibilitando a aquisição pelas famílias com menor renda.

O INOCOOP foi criado primordialmente para assessorar essas cooperativas e buscava fazer com que os custos administrativos para o seu funcionamento fossem os mais baixos possíveis. Assim, a sua taxa remunerativa deveria resultar, no mínimo, suficiente, para a prestação da assessoria técnica.¹⁹¹

Os financiamentos, através destes programas, cobriam cerca de 90% do total da unidade habitacional a ser realizada, cabendo aos cooperativados cobrir, com recursos próprios, os 10% restantes, durante a execução da edificação. O financiamento contratado com os mutuários estendia-se por prazos superiores a quinze anos, chegando até a vinte e cinco anos.

Assim, no final da década de 60, e nos anos 70, após a instituição do INOCOP – Instituto Nacional de Cooperativas Habitacionais, surgiu, em

¹⁹⁰ <http://www.cohab.sc.gov.br/relatorio/frproducao.htm> acesso: em 31/07/2006.

¹⁹¹ VIEIRA, Naldeir dos Santos; *et al.* In: Análise da Importância das Cooperativas Habitacionais na Construção de Moradias Parapopulação de Baixa Renda do Brasil. UFV, Brasil. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales. Universidad de Barcelona. Vol. VII, n. 146 (098), 01 de agosto de 2003. [http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146\(098\).htm](http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146(098).htm).

Florianópolis e na região metropolitana, esta nova modalidade de construção de habitações, que, junto com a COHAB/SC, contribuiu com a expansão urbana regional e com as indústrias da construção civil locais, pois muitas construtoras iniciaram suas atividades ou acumularam capital, através destes programas habitacionais.

O primeiro conjunto habitacional construído através de cooperativas na cidade de Florianópolis foi o Conjunto Habitacional Pioneiro, na segunda metade da década de 60, e entregue aos cooperados em 1969. Localizado na Rua Germano Wendhausen, próximo ao Campo da Liga, onde hoje está o *Shopping Beiramar*. Os três primeiros blocos erguidos foram o Lacy, o Iracema e o Edmam, com 4 pavimentos cada um, contendo dezesseis apartamentos de três quartos em cada bloco. Após estas construções, mais onze blocos foram construídos nas proximidades por este mesmo sistema de cooperativa.

Neste período e durante os anos 70 e 80, várias obras foram edificadas na região através do Instituto de Orientação às Cooperativas Habitacionais - INOCOOP e da Companhia de Habitação do Estado de Santa Catarina - COHAB/SC; dentre elas, destacam-se: Conjunto Habitacional Bela vista I, II e III, conjunto constituído de muitas casas e, mais tarde, de alguns blocos de apartamentos, talvez o maior bairro de São José (construído junto à BR 101); o PROCASA, também conjunto de casas; Conjunto Habitacional Guarani, no Córrego Grande, com 70 casas; os conjuntos de edifícios como: o Conjunto Habitacional Itaguaçu, no Jardim Atlântico; Almirante Alvim, no Centro; O Condomínio Itambé, na Trindade, com 405 apartamentos, onde habitam aproximadamente 2.000 pessoas; Conjunto Habitacional Baía Sul, no bairro Abraão; o conjunto Itamaracá, em Coqueiros/Capoeiras e o Conjunto Habitacional Argus, com 34 blocos, com 16 apartamentos cada, totalizando 544 unidades habitacionais, que é o maior conjunto de apartamentos residencial popular de toda a região em estudo.

A Construtora Taba, do Paraná, foi uma das empresas que se dedicou a construir prédios através destes programas habitacionais.

Cabe lembrar que, além do BESC/SA Crédito Imobiliário – BESCRI e da Caixa Econômica Federal – CEF, que atuavam na condição de Agentes Financeiros, existiam também outras instituições privadas que contribuíram com este *boom* imobiliário desta década, como a APESC, Associação de

Poupança e Empréstimo de Santa Catarina, a HABITASUL, o Bradesco, dentre outros bancos privados.

3.2.2 A Crise dos Anos 80 e a Expansão Imobiliária em São José

Como ensina Rangel (1985), com o endividamento externo brasileiro e a crise do petróleo em 1973, iniciam-se a fase “b” (decrecente) do 4º Ciclo de Kondratiev e uma crise na economia mundial. Em decorrência disto, no Brasil, ocorre uma crise no balanço de pagamento, que coincidiu com a fase recessiva do Ciclo Breve da economia nacional, fazendo com que esta entrasse numa crise por longo período, a partir dos anos 80.¹⁹² Fase esta que desencadeou um processo de estagnação na indústria da construção civil local.

A partir de 1973, assinala Rangel (1985), tudo passou a ser diferente na economia mundial. As coisas se agravaram a partir do ano de 1979 até 1982, quando as exportações deixaram de crescer no mundo capitalista central, e, no mundo capitalista periférico, as exportações declinaram ao ritmo de 6,4% a. a., contribuindo com a crise. Houve também, neste período, uma elevação da taxa de juros no mercado mundial.¹⁹³

Assim, no final dos anos setenta, tem-se o retorno de um período inflacionário, instala-se uma grande crise na economia nacional, e o BNH reduz drasticamente a concessão de financiamentos imobiliários.

Após esta fase áurea na década de setenta, as principais cidades brasileiras, assim como as empresas ligadas à construção civil e ao setor imobiliário, enfrentaram um período muito difícil devido à grande crise econômica nacional. Segundo Rezende (1999),¹⁹⁴ a completa deterioração da situação econômica provocou não só uma parada no crescimento, contínuo desde 1968, mas também uma grave recessão com índices inflacionários crescentes, a estagflação. Assevera ainda o autor que:

O triênio 1981-1983 revelou-se como o ‘pesadelo’ do regime: a economia entra em profunda recessão, a inflação galga índices

¹⁹² RANGEL, Ignácio. Op. cit., 1985.

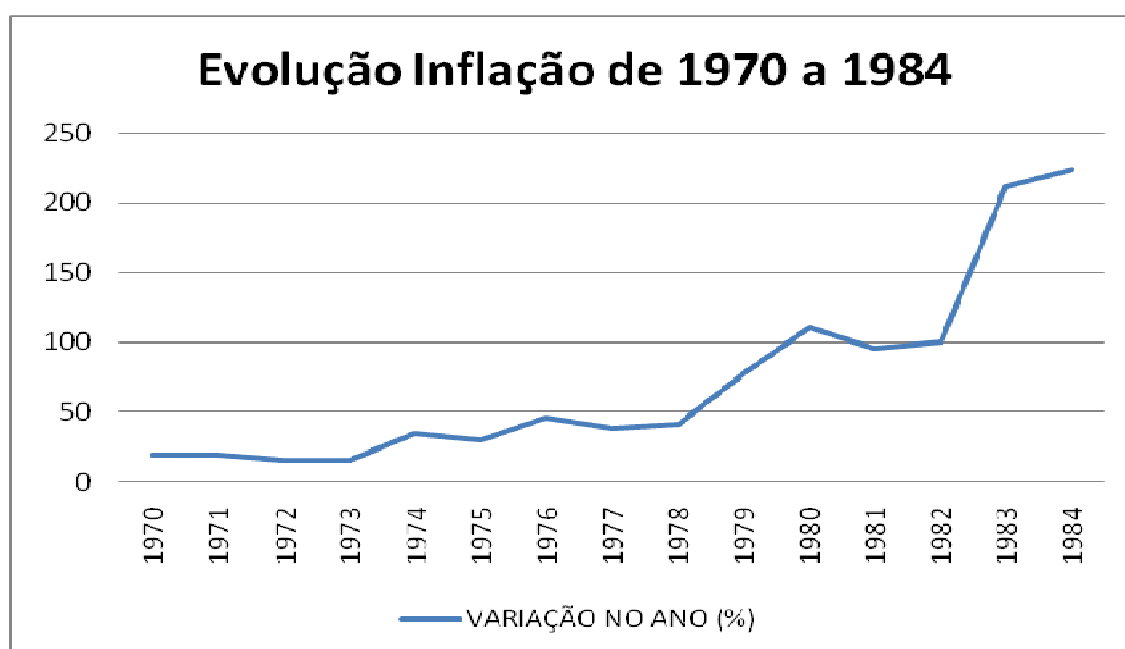
¹⁹³ RANGEL, Ignácio. Op. cit., 1985.

¹⁹⁴ REZENDE FILHO, Cyro de Barros. A Economia Brasileira Contemporânea. São Paulo: Contexto, 1999.

crescentes e a orientação macroeconômica reduz-se ao empenho (inócuo) do controle da inflação interna, condicionado à obtenção de novos ingressos de capital externo (exíguos).¹⁹⁵

Destaca ainda Rezende (1999) que o ano de 1983 foi o “ano negro” da economia brasileira. Neste período, todos os indicadores foram negativos se comparados aos anos anteriores, o produto industrial caiu 5,2%, a produção de bens de consumo não duráveis caiu 5%, na de bens duráveis a queda foi de 8%, os salários permaneceram deprimidos, o PIB declinou 2,8% e a inflação pulou para 211%.

Gráfico 4 - Taxa de Inflação Anual no Brasil (%) 1970- 1984



Fonte: Fundação Getúlio Vargas. Suma Econômica - Março de 1985

A especulação financeira, como a aplicação do capital financeiro no *open-market*, *Overnight*, por exemplo, era a atividade padrão do período, pois era mais rentável, oferecia menor risco, além de, em determinados investimentos, ter a garantia do governo federal.

Salvador (2003) esclarece que o período entre 1980 e 1985:

[...] foi caracterizado pelo alto endividamento externo e a explosão inflacionária, suspensão à concessão de financiamentos de longo prazo. Com o arrocho salarial implantado pelo regime militar, as

¹⁹⁵ REZENDE FILHO, Cyro de Barros. Op. Cit., 1999, p. 158.

prestações do SFH são cada vez mais onerosas para os mutuários, aumentando a inadimplência. Para amenizar, o governo flexibiliza a utilização do FGTS e implementa o Plano Inquilino, que amenizam a crise no setor da construção civil. As construtoras e incorporadoras reprogramam seus cronogramas para manter-se no mercado, cada vez mais hostil.¹⁹⁶

Além da situação econômica do país, as empresas construtoras e a sociedade tiveram que enfrentar a crise do Sistema Financeiro da Habitação, que teve uma queda abrupta na concessão de financiamentos a partir de 1983, sendo que o BNH foi extinto em setembro de 1986, como pode ser constatado nos quadros e gráfico abaixo.

Quadro 17 - Número de Financiamentos Habitacionais no Brasil

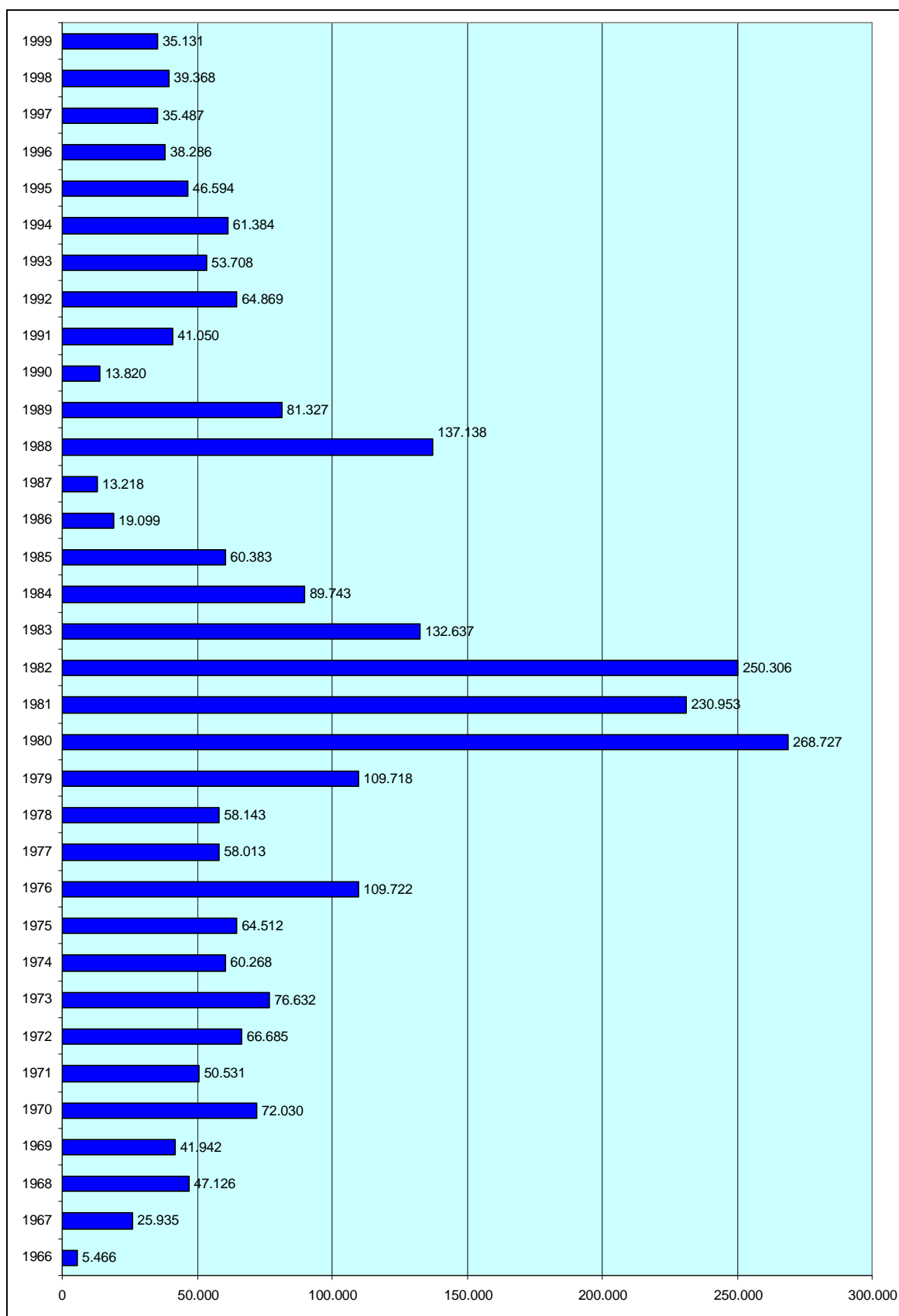
ANO	SBPE ^A	BHN ^B	TOTAL (SFH) ^C
1976	109.410	164.353	273.763
77	58.001	209.709	267.713
78	58.129	255.606	313.735
79	109.774	273.090	382.864
1980	260.759	367.169	627.918
81	267.863	194.071	461.924
82	258.745	282.384	541.129
83	35.407	41.840	77.247

Fonte: Banco Nacional da Habitação – BNH¹⁹⁷ - A) Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo; B) Banco Nacional da Habitação; C) Sistema Financeiro de Habitação.

¹⁹⁶ SALVADOR, Edson Antônio. A Adaptação Estratégica na Percepção da Coalização Dominante: Um Estudo de Caso na Construção de Edificações. Artigo disponível em <http://www.cpga.ufsc.br/Defesas/documentos/modelo_resenha.htm> acesso em 21 de outubro de 2003, p. 06.

¹⁹⁷ Extraído da revista da Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança: Habitação e Poupança. Ago. 1984, p. 5.

Gráfico 5 - Número de unidades habitacionais financiadas – SBPE



Fonte: PONTUAL, 1994; BARBOSA, 1993 e BNH, Banco Central do Brasil, S.F.H, 2000, *apud*: Aragão – 2001. SBPE – Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimos.

No que diz respeito aos dados acima expostos, ressalta-se que, apesar da crise econômica ter iniciado ainda nos anos setenta e ter se intensificando na década de oitenta, observa-se que, tanto o quadro n. 17 que demonstra o número de financiamentos habitacionais concedidos pelo SFH no Brasil, como no gráfico acima, que expõe o número de unidades habitacionais financiadas pelo SBPE, houve uma aparente continuidade na concessão de financiamentos nos primeiros anos dos anos oitenta, porém, isto não significa que ocorreu um crescimento na concessão deste tipo de financiamento. Deve-se esclarecer que este aparente e continuado aumento na concessão de financiamentos habitacionais neste período, é ilusório, e se deve ao fato de que muitos financiamentos assinados entre as empresas construtoras e os agentes financeiros ainda na década de setenta, somente no início dos anos oitenta é que foram repassados ou assumidos pelos mutuários em definitivo, que haviam adquirido imóveis em construção a três ou quatro anos antes, esta impressão.

Quadro 18 - Queda na Produção de Cimento no Brasil/ 1970 a 1984

PERÍODO	PRODUÇÃO TOTAL (EM MIL TON.)	VARIAÇÃO % S/ PERÍODO ANTERIOR
1970	9.001	-
71	9.803	8,9
72	11.383	16,1
73	13.398	17,7
74	14.919	11,4
75	16.736	12,2
76	19.146	14,4
77	21.123	10,3
78	23.239	10,0
79	24.871	7,0
1980	27.194	9,3
81	26.124	-3,9
82	25.506	-2,4
83	20.867	-18,2
84	19.497	-6,6

Fonte: Revista Suma Econômica – Dez. 1984 e Fev. 1985.

Quadro 19 - Custo da Construção Habitacional em Florianópolis (Cr\$/M²)

ANO	MÊS	4 PAVIMENTOS	12 PAVIMENTOS
73	Dez	622,60	599,92
74	Dez.	879,00	847,00
75	Dez.	1.115,00	1.132,00
76	Dez.	1.870,00	1.806,00
77	Dez.	2.450,00	2.364,00
78	Dez.	3.235,00	3.119,00
79	Dez.	4.622,00	4.411,00
1980	Dez.	11.356,00	10.909,00
81	Dez.	20.123,00	19.216,00
82	Dez.	44.181,00	42.228,00
83	Dez.	87.597,00	84.044,00
84	Dez.	303.384,00	289.849,00

Fonte: Dados do GAPLAN: Fundação IBGE – 1970 a 1973 e Prefeitura Municipal de Florianópolis – 1974 a 1984. (a) Para edifícios residenciais com acabamento normal, com dois dormitórios e pilotis.

Apesar das medidas paliativas tomadas pelo Banco Nacional de Habitação, o mercado nacional de imóveis permaneceu muito conturbado durante todo este período da crise.

Em Santa Catarina, que fazia parte deste contexto, a situação habitacional não foi diferente. O Estado tinha um déficit habitacional de aproximadamente 200 mil unidades, se consideradas todas as faixas de renda e principalmente a classe média e baixa ¹⁹⁸.

Na Região da Grande Florianópolis, constatou-se que a construção civil entrou num processo de desativação, principalmente no que diz respeito à construção de edifícios. A cada ano, a situação ficava mais difícil, e o problema foi se agravando, principalmente para as empresas de grande porte, pois, se de um lado o Sistema Financeiro da Habitação continuava muito restrito de outro, a classe média continuava com seus salários com baixo poder de compra.

Com a falta de imóveis, na época, na Grande Florianópolis e com a população crescente, necessitando de habitação, os aluguéis sofreram uma

¹⁹⁸ Informativo Imobiliário O ESTADO, Florianópolis, 25 de novembro de 1984, p. 33.

elevação constante, geralmente em torno de 30% a 50% acima do INPC (Índice Nacional de Preços ao Consumidor).¹⁹⁹ O então presidente do Sindicato da Indústria da Construção Civil na Grande Florianópolis, em 1984, assim se manifestou:

[...] a crise é tão grande, que hoje não temos empregados nem 50% do número de pessoas que trabalhavam há 5 anos na construção civil. Cerca de 30% das empresas que atuam na construção e incorporação de imóveis destinadas a atender a classe média, estão se retirando do mercado discretamente ou remanejando sua atividade, voltando-se para outro setor.²⁰⁰

Pode-se considerar que a crise econômica afetou, por um lado, o construtor, com os altos custos da construção e a falta de financiamentos, e, por outro lado, o consumidor, com o achatamento salarial, com os altos preços dos imóveis, com os reajustes nas prestações e com a elevação dos preços dos aluguéis.

Dessa forma, o mercado imobiliário, cada vez mais inseguro, apresentou a maior crise do setor, sem possibilidade de uma imediata reativação, dado o quadro conjuntural da época.

Apesar deste momento de crise do setor, a cidade e a região continuaram a sofrer modificações em sua fisionomia e nos aspectos relacionados à ocupação do espaço urbano, provocados, em parte, pelo turismo, setor este que se acentuou durante este período.

[...] foi a partir dos anos 80 que o fenômeno do turismo passou a adquirir relevância econômica e servir de promotor de modificações culturais e paisagísticas significativas. Foram anos marcados pela expansão urbana desvinculada do centro, gerada basicamente pelas atividades de turismo e lazer. Este fenômeno altera a fisionomia urbana, implementando condições de valorização do produto turístico como hotéis, restaurantes, loteamentos, casas de segunda residência ou de aluguel, principalmente aquelas mais próximas da orla. [...] Foi a partir dessa realidade que a urbanização se acelerou transformando significativamente as áreas urbanizáveis dos balneários.²⁰¹

Dada esta crise durante os anos 80, houve, então, a queda das grandes construtoras locais, principalmente, como a A. GONZAGA, CEISA e EMEDAUX, que, no período, vinham atuando com muita intensidade, com

¹⁹⁹ Informativo Imobiliário. Jornal O Estado. Florianópolis, 25 de novembro de 1984, p. 41.

²⁰⁰ Informativo Imobiliário. Jornal O Estado, Florianópolis, 1984, p. 33.

²⁰¹ PREFEITURA MUNICIPAL DE FLORIANÓPOLIS. Op. cit., 2002, p. 26.

custos fixos altos e que, de repente, são subtraídas de sua principal fonte de recursos (SFH/BNH), perdendo, concomitantemente, seu mercado consumidor.

Cabe salientar que, a partir de 1979, as grandes construtoras reduziram drasticamente o número de empreendimentos. Algumas, inclusive, fecharam suas portas definitivamente no início dos anos 80, porém continuaram a fazer manutenção nos edifícios que já haviam construído e comercializado, como no caso da CEISA, que, mesmo deixando de atuar, durante muito tempo prestou atendimento de manutenção para seus clientes.

Além da crise econômica existente no período, outros motivos foram alegados por estas grandes empresas para justificar este processo de desativação.²⁰²

Algumas empresas alegavam, na época, que o motivo da sua desativação era o fato de terem uma grande estrutura e, por conseguinte, um custo operacional muito alto que, aliado a uma inflação nas alturas, a perda do poder aquisitivo dos consumidores e as drásticas restrições dos financiamentos pelo BNH, não tinham como permanecer no mercado, pois este não lhes dava suporte.

Outras justificavam tal ato pelo fato de o mercado estar apoiado quase que exclusivamente no setor habitacional e calcado no Sistema Financeiro de Habitação; assim, tendo este fracassado, conseqüentemente, o mercado não suportava o volume e o padrão das obras então construídas.

Mas a resposta que mais pode explicar esta desativação foi mesmo, a de que faltou planejamento a estas empresas, pois não estavam preparadas para a crise econômica que assolou o país e, tampouco, para a crise no Sistema Financeiro da Habitação - BNH. O empirismo talvez tenha sido o maior inimigo destas empresas.

Das empresas entrevistadas recentemente,²⁰³ as respostas são as mais variadas quanto ao fechamento das grandes empresas na década de oitenta, tais como: a falta de gestão e planejamento, a preparação para o fim dos financiamentos através do SFH/BNH, que os empresários praticavam gastos desnecessários e desviavam recursos do foco da empresa (construção).

²⁰² Questionário aplicado em 1985 pelo pesquisador quando da elaboração de sua monografia no curso de Ciências Econômicas com o título de: A Desativação da Construção civil na área Habitacional da Grande Florianópolis.

²⁰³ Informações colhidas em questionário aplicado em jan/2009.

Outro motivo alegado foi o do autofinanciamento sem planejamento, ou seja, a venda a preço fixo num período de alta inflação, que corroeu o capital de giro de algumas empresas e, por fim, não houve, ou não foram preparados, sucessores nessas empresas.

Em suma, pode-se concluir, da combinação de todas as respostas e alegações obtidas na pesquisa, que o motivo maior que levou à desativação destas grandes empresas, no início da década de 80, foi mesmo a falta de planejamento por parte dos seus administradores.

Mesmo neste período de crise, a expansão urbana não pára de crescer, pois a população, tanto de classe média como de pessoas de menor poder aquisitivo, que buscam empregos, principalmente, nas empresas de construção civil, continuam a migrar para a região e, necessariamente, precisam de moradia.

Assim, na década de oitenta, houve uma transformação na indústria imobiliária e grande expansão urbana horizontal em todos os municípios que compõem a Região Metropolitana, principalmente através de incorporações e empreendimentos de loteamentos.

No município de Florianópolis, além dos diversos loteamentos legais e ilegais lançados nos balneários e nas praias do Campeche, Canasvieiras, Ingleses, Daniela, Morro das Pedras etc., destacam-se os seguintes loteamentos: Jurerê Internacional (primeira etapa), loteamento Anchieta, Saulo Ramos, na Lagoa da Conceição, Parque São Jorge, Parque Balneário dos Açores, com 800 lotes, e Praia Brava (implantado pela família Ramos - Newton Ramos, proprietário da CEISA, cujo terreno, com 100% da faixa de areia, foi adquirido na década de setenta, e o empreendimento foi lançado em 1985, com 140 lotes residenciais e 30 para a construção de prédios), dentre outros. Já no município de São José, podem-se citar: o Kobrasol II e o Floresta, no Roçado, Costa Azul, em Barreiros, Jardim Suvec, Jardim Zanelato. Em Palhoça e em Biguaçu, também foram lançados bastantes loteamentos, em número bem maior do que na década de setenta.

Como resultado desta crise dos anos 80, como dito, houve um decréscimo no ritmo das construções, principalmente da área habitacional, pois as grandes empresas foram saindo do mercado. Da fragmentação destas

empresas, surgiram outras de menor porte, que vieram suprir a demanda por imóveis.

Os proprietários destas pequenas novas empresas construtoras que surgiram, em alguns casos, eram pessoas que prestavam serviços de mão de obra, ou seja, eram empreiteiros de mão de obra, ou eram empregados destas grandes empresas, como é o caso de duas grandes construtoras da região. A AM Construções, que empreitava serviços de mão de obra com estas grandes empresas construtoras, e a Construtora Beco-Castelo, pois o seu fundador foi empregado da Construtora CEISA. Um fato interessante é que, tanto os proprietários da AM Construções, da Construtora Beco Castelo, da Construtora Deschamps, da Construtora Sant'ana e da RDO Construções, iniciaram na construção civil trabalhando como servente de pedreiro, depois passaram a pedreiros, e só mais tarde passam a construir casas para vender, acumulando, assim, o seu primeiro capital.

Estas novas empresas atuavam no mercado, lançando um ou, no máximo, dois empreendimentos pequenos, por vez, contendo estes edifícios, no máximo, quatro pavimentos, contribuindo assim para que não piorasse ainda mais a situação habitacional na região.

Observa-se que ocorre, neste período, uma substituição dos capitais imobiliários, pois, como o mercado não suportava a estrutura das grandes construtoras que tiveram que fechar suas portas, uma nova leva de pequenos empresários, muitos vindos da própria indústria da construção civil, aproveitam este nicho de mercado buscando atender à demanda por imóveis e, ao mesmo tempo, a sua própria sobrevivência e de suas famílias.

É interessante destacar que alguns destes empresários surgidos, ou que acumularam seu primeiro capital na década de 80, e que se tornaram grandes construtores na atualidade, jamais imaginaram que iriam chegar a tal ponto. Em questionário aplicado em 2009, afirmaram que buscavam somente à sobrevivência através da construção civil.

Neste período, que vai da segunda metade da década de setenta até os anos 80, atuaram ou surgiram, no mercado da construção civil da Região Metropolitana, diversas novas empresas, conforme demonstrado no quadro abaixo.

Quadro 20 - Construtoras que atuaram na região na década de oitenta.

NOME DA CONSTRUTORA	LOCALIZAÇÃO DA EMPRESA
AM Construções	São José
Barddal	Florianópolis
Bloco Engenharia	São José
Bossle	São José
Brüggemann	São José
CCS	São José
Contec	Florianópolis
Cota	Florianópolis
Daros Edificações	Florianópolis
Deschamps	São José
ECE	Florianópolis
Empreend. Imobil. Zita Ltda.	São José
Exa	Florianópolis
Executive	Florianópolis
Formaco Decorama	Florianópolis
Kobrasol	São José
Kremer	São José
Nacional	Florianópolis
Novo Horizonte	São José
Phiel	Florianópolis
Planel	Florianópolis
Pórtico	Florianópolis
Predibéns	Florianópolis
Predilar	Florianópolis
Prisma	São José
RDO Construções	São José
Sant´ana	São José
São Luiz	Florianópolis
Sieta	Florianópolis
Tayer	São José
Vértice (hoje Sanford)	São José

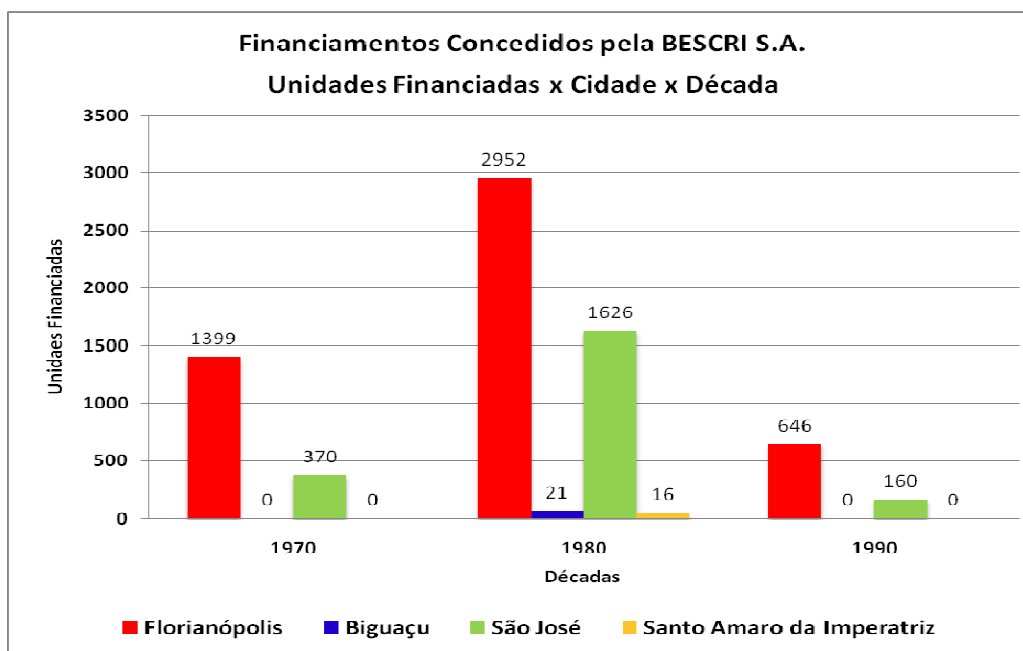
Fonte: SINDUSCON.

Deve-se esclarecer que algumas destas empresas, que hoje atuam no mercado, acumularam um capital igual ou até muito superior àquelas grandes empresas consideradas de grande porte da década de setenta.

O que deve ser lembrado também, em termos de investimentos governamentais que contribuíram com a expansão urbana, é que, nos anos 80, foram feitas obras de suma importância para o setor, como a Ponte Pedro Ivo Campos, a Via - expressa BR 282, que liga as pontes à BR 101, e foi concluída, também, a Via de Contorno Norte, ou seja, foi ampliada a Avenida Beira-Mar Norte.

Outro fator a ser ressaltado é a atuação do sistema financeiro estadual, através do BESC S.A. Crédito Imobiliário - BESCRI,²⁰⁴ que neste período muito contribuiu com essas pequenas empresas que atuavam na região, pois, apesar de ser ínfima a sua contribuição, se comparada com os financiamentos até então concedidos pelo BNH, serviu como mola propulsora para acumulação de capital de muitas construtoras iniciantes, como pode ser visto no gráfico abaixo.

Gráfico 6 - Número de Unidades Financiadas pelo BESCRI S.A. para a Região Metropolitana.



Fonte: BESC S.A. Crédito Imobiliário – BESCRI, 2008.

²⁰⁴ O BESC S.A. Crédito Imobiliário – BESCRI, sucedeu a antiga Caixa Econômica Estadual, que iniciou no SFH em 1972 financiando construções isoladas (casas) e, em 1974, construção de edifícios chamados de financiamentos empresariais.

Deve-se ressaltar que algumas empresas de menor porte, que iniciaram na década 70, também continuaram a construir nos anos 80, embora de forma mais lenta, atentando sempre para os problemas relacionados ao mercado, que, embora houvesse menos comprador, mantinha uma demanda, pois a população da região não parou de crescer, mesmo neste período de crise, como é o caso da Construtora Cota e da Formaco Decorama, hoje Formaco Cezarium Edificações Ltda. etc.

A desativação das grandes construtoras locais, na primeira metade da década de 80, trouxe de imediato uma série de reflexos constatados tanto no âmbito da Indústria da Construção Civil, como nos aspectos socioeconômicos da região metropolitana. No que tange especificamente à construção civil, constatou-se que, após o declínio das grandes empresas, houve uma transformação no processo industrial da construção local. Além da mudança no que diz respeito aos capitais da indústria da construção civil, pois saem os antigos empresários com grande capital e entram outros com menor potencial, que tentam suprir o mercado de habitação, constata-se, também, que houve uma redução na quantidade de imóveis lançados no mercado em relação à década de setenta. Os edifícios lançados antes eram, em sua maioria, de 12 pavimentos e no centro da cidade; agora, passam a ser, na sua grande maioria, de apenas 4 pavimentos e em bairros periféricos de Florianópolis e no município de São José, principalmente em Campinas e no Kobrasol.

Na época, observou-se que, para atender às necessidades da classe média-alta, disseminaram-se as construções verticais dos chamados “Condomínios Fechados”, no centro da cidade e na Avenida Beira-mar Norte.

Esta incipiente forma de construção foi bem aceita, pois apresentava algumas vantagens em relação às construções comuns, tais como: o financiamento de cada unidade era individual e nominal ao mutuário; para este tipo de construção, não era necessária especificamente uma empresa construtora constituída, bastava que o grupo interessado contratasse uma empreiteira e um engenheiro responsável para a obra; para o empresário, não existia risco de mercado nem a preocupação de conseguir os empréstimos; havia uma redução no custo final da obra e das despesas financeiras.

Este tipo de empreendimento foi utilizado como medida paliativa, para satisfazer as necessidades de uma classe que estava um pouco acima das

reais condições do grande mercado consumidor de imóveis de então, e constituiu-se numa solução mais conveniente para atender à classe média-alta, nas zonas nobres da cidade, como no Centro e na Avenida Beira-mar Norte.

A Construtora PLANEL, pertencente a um dos sócios da CEISA, durante os anos, 80 dedicou-se a este tipo de construção. Outras empresas que começaram com esta modalidade de construção, na segunda metade da década de 80, foram as Construtoras Daros, Espaço Aberto e ENGECAL.

Outro fato que se observa é que, com o Sistema Financeiro da Habitação com um pequeno volume de financiamentos, surgem estas construtoras de pequeno e médio porte, que têm um reduzido custo fixo e administrativo, entram no mercado desafiando a crise, iniciando construções de edificações de quatro pavimentos com unidades econômicas, que exigem menor investimento e apresentam menor lucratividade.

A mão de obra utilizada por essas empresas vinha das grandes construtoras, sujeitando-se os operários a um salário menor e arcando com despesas que antes eram cobertas por aquelas empresas, caracterizando um maior grau de exploração.

Estas construtoras começam, então, a investir e desenvolver suas construções na periferia da cidade e nos municípios vizinhos, expandindo horizontalmente o espaço urbano.

O município que mais se beneficiou, de imediato, da expansão urbana de Florianópolis foi o de São José. Isto pode ser constatado pelos empreendimentos de construção civil destinados ao comércio, que se destacaram nesta década, além dos loteamentos e dos edifícios ali construídos. Dentre estas obras importantes, destacam-se: o *Shopping Center* Itaguaçu, com 30.000 m², em 1982, o primeiro de Santa Catarina, construído às margens da BR 101 e inaugurado em 1982, o Centro Comercial Campinas, no bairro de mesmo nome, construído pela empresa Zita Empreendimentos Imobiliários, da família Koerich, bem como a implantação da Área Industrial de São José.

No mesmo período, a Construtora Karoliny edificou, na Ponte de Imaruim, maior bairro de Palhoça e que faz divisa com São José, o primeiro prédio, o Karoliny Center, um centro comercial de quatro pavimentos, o primeiro do município.

Uma consequência que pôde ser nitidamente constatada no período foi a valorização e o desenvolvimento urbano do Bairro Kobrasol, no vizinho município de São José. Porém, para se poder compreender melhor a evolução deste empreendimento, necessário se faz entender o início da explosão urbana de São José nos anos oitenta.

Quando se trata da expansão urbana de São José, deve-se ter em mente que, na década de 60, aparecem apenas os bairros de Campinas e Barreiros, devido à expansão do município de Florianópolis para dentro do território de São José, ao longo das avenidas Presidente Kennedy e Pedro Demoro respectivamente.²⁰⁵

A partir dos anos 70, a cidade expandiu-se em direção a Florianópolis e, a oeste, em direção à área de Forquilha. Nos anos 80, houve praticamente uma fusão entre as áreas urbanas de São José e Florianópolis.

São José começou a sentir o retorno do crescimento econômico somente no fim da década de 70, quando os empreendimentos industriais se instalaram às margens da BR-101, e grande parte das indústrias existentes na Ilha transferiram suas atividades para o município de São José, por determinação legal, através do Plano Diretor de Florianópolis. Além disso, a implantação do bairro KOBASOL, um loteamento planejado e com fácil acesso, tanto à capital quanto à BR-101, fez surgir, nos anos 80, um grande número de residências e edifícios que incrementaram a economia e a vida social do município. O que também muito contribuiu para alavancar o crescimento de São José, nos anos 70, foi uma lei aprovada pela Câmara Municipal, para a isenção de impostos, por 5 ou 10 anos, para as empresas pioneiras que lá se estabelecessem.

Aproveitando este benefício muitas empresas vieram se instalar no município no ano de 1978, que já contava com mais de 600 indústrias, fazendo com que São José conhecesse um crescimento acima da média catarinense.

Conforme Bourscheid, o crescimento acelerado deu-se após 1978, com a implantação de vários conjuntos habitacionais e com o parcelamento do solo, quando surgiram mais de 150 loteamentos, entre os quais se destaca o

²⁰⁵ BOURSCHIED, J. A. Uma nova metodologia para a avaliação da ocupação do solo urbano, estudo de caso de São José, SC. Tese Doutor CPGE/UFSC, 1998.

Kobrasol.²⁰⁶

Com a instalação da área industrial do município, este passou de 30º para 4º lugar em arrecadação de ICMS. Neste período, inicia-se uma grande expansão imobiliária devido à instalação de empresas de grande porte, de estatais, órgãos federais no vizinho município de Florianópolis. Tudo isso acompanhado de um considerável e crescente êxodo rural.

O loteamento Kobrasol, que só se desenvolveu efetivamente a partir dos anos 80, hoje se constitui no maior e mais importante bairro daquele município. Com uma área aproximada de 550.000,00m² e com 700 lotes, foi idealizado e implantado em 1976, pela KOBASOL Empreendimentos Ltda., uma associação entre três grandes empresas do município, a Koerich, a Brasil Pinho e a Cassol. No princípio, visava atender à classe média, ou seja, aos consumidores de imóveis do centro da cidade; entretanto, foi somente após a crise da construção civil em Florianópolis, nos anos 80, que o bairro começou a ter seu grande desenvolvimento nas edificações verticais e demais aspectos econômicos e sociais.

De 1977 a 1980, as empresas construíam, no bairro, edificações de dois pavimentos, pois sua finalidade era a construção de casas residenciais.

Entre 1980 e 1990, foram liberados, pelo Plano Diretor, gabaritos de até 04 pavimentos, em seguida passou para 12, mais tarde, 14 pavimentos, e, hoje, 17 pavimentos, dependendo do tamanho do terreno.

Observa-se que a expansão urbana de toda a região contígua se desenvolveu a partir do crescimento do loteamento Kobrasol. Hoje, não se consegue mais distinguir os bairros de Praia Comprida e Campinas do Kobrasol. Vários outros bairros da periferia também tiveram seu desenvolvimento acelerado em função do crescimento deste novo e importante bairro, como no caso de Barreiros, Bela Vista, Roçado etc., nos quais, até então, os imóveis possuíam um menor valor comercial.

No decorrer dos últimos vinte anos, o bairro Kobrasol tornou-se o mais populoso e importante de São José. Hoje, todo o município vive um momento de grande desenvolvimento da indústria da construção civil e, conseqüentemente, observa-se uma acelerada expansão urbana.

²⁰⁶ BOURSCHEID, J. A. Op. cit., 1998.

Uma das primeiras empresas a construir e incorporar no Kobrasol foi a Construtora e Incorporadora Pórtico, que ergueu o Edifício Rita Maria, com 04 pavimentos, em 1976, e depois o Edifício Rosa Maria. Lembra Jaime Andrade Ramos, um dos proprietários da Terral Empreendimentos Imobiliários Ltda., que comercializou os imóveis da KOBRASOL, que: “quando a construção do Rita Maria estava na segunda laje, os aviões ainda desciam para pousar naquele loteamento”, pois ali funcionava, o Aeroclube que encerrou suas atividades no local em 1977.

Uma das primeiras obras junto ao Kobrasol, no Roçado, na época, foi o Condomínio Bahamas, com diversos blocos de três pavimentos, com apartamentos modestos, construídos pela Construtora Executive, no final dos anos 70.

Outra empresa a edificar os primeiros prédios no Kobrasol foi a Construtora Jóia (hoje OK Construções), que fez o Edifício Dona Petrolina, na Rua Ademar da Silva, com 04 pavimentos, com 04 apartamentos por andar e com 12 vagas de garagens, no ano de 1978.

Já os primeiros edifícios, com 12 pavimentos, erguidos no KOBRASOL foram o Edifício Brasil ,da AM Construções Ltda., e o Edifício São José, da Empreendimentos Imobiliários Zita Ltda., ambos concluídos no ano de 1990.

Sobre a empresa KOBRASOL, cabe aqui ressaltar mais duas obras de grande importância para a região metropolitana neste período: o *Shopping Center* Beiramar e o Estádio Aderbal Ramos da Silva, estádio do Avaí Futebol Clube.

Conforme informações do Professor Nereu do Vale Pereira (2009), o terreno onde hoje se encontra o *Shopping* Beiramar pertencia à Irmandade Nosso Senhor dos Passos.²⁰⁷ Neste imóvel, existia um campo de futebol de um time chamado Tamandaré Futebol Clube. No local, foi criada a Liga de Esportes Terrestres por volta de 1935. Daí o nome “Campo da Liga”. Mesmo pertencendo o terreno à Irmandade, este Clube e a Liga utilizaram por muito tempo o espaço com o consentimento da mesma.

Em 1942, o Governo do Estado reformou o campo existente, transformando-o no então Estádio Adolfo Konder.

²⁰⁷ A Irmandade Nosso Senhor dos Passos possuía muitas terras, pois, era uma prática na época, que quando alguém não tinha herdeiros, deixava seus bens para a referida instituição.

No ano de 1960, a Liga de Esportes Terrestres é transferida para a Federação Catarinense de Futebol, sendo que o terreno ainda pertencia à Irmandade, porém continuou sendo utilizado pelos dois clubes da capital, com o seu conhecimento e o consentimento.

Ainda na década de 1960, o Sr. Orlando Scarpelli doou um terreno no Estreito para o Figueirense Futebol Clube, onde foi construído, posteriormente, com certa ajuda do Governo do Estado, o estádio que até hoje leva seu nome, e que foi disponibilizado para a prática de futebol por volta do ano de 1970.

Nesta época, o Estádio Adolfo Konder encontrava-se em precárias condições, e suas instalações estavam um pouco deterioradas. Dessa forma, foi feito um acordo entre a Federação Catarinense de Futebol e o Avaí Futebol Clube, sendo que este ficou com o direito de reformar e utilizar o Estádio Adolfo Konder, mesmo sem ser o proprietário.²⁰⁸

Mais tarde, quando surgiu a possibilidade de uma negociação da área, com a empresa KOBRASOL, o terreno ainda pertencia a aludida Irmandade. Dessa forma, para que se pudesse efetivar a transação, ainda nos anos 70, atendendo a uma solicitação do então presidente do Avaí, deputado Fernando Bastos, com o apoio do presidente de honra do Clube, Aderbal Ramos da Silva, o governador Colombo Machado Sales, após entendimentos com a Irmandade Nosso Senhor dos Passos, adquiriu o terreno para o Estado e, posteriormente, inclusive com apoio do rival Figueirense, através de lei, doou o Estádio Adolfo Konder para o Avaí, visto que o Figueirense já possuía o seu estádio.²⁰⁹

Assim, através desta lei aprovada pela Assembléia Legislativa, a propriedade da área passou efetivamente para o Avaí Futebol Clube, que só então pode concretizar a negociação do imóvel.

A empresa KOBRASOL, em troca da área no centro, adquiriu um terreno nas proximidades do Aeroporto Hercílio Luz, no sul da Ilha, e construiu o estádio Aderbal Ramos da Silva, inaugurado em 1983.

Já no terreno do Centro, que pertencia ao Avaí, foi construído o *Shopping Center* Beiramar, na Rua Bocaiúva, esquina com a Avenida Mauro

²⁰⁸ Em 1963 o Avaí Futebol Clube, através de um movimento entre seus sócios, adquiriu um terreno no bairro Pantanal para construir seu estádio, terreno este que no início da década de 70 foi desapropriado pelo Governo do Estado para a construção de sede da ELETROSUL.

²⁰⁹ JORNAL NOTÍCIAS DO DIA, Grande Florianópolis. Coluna Perfil, 28/09/2009.

Ramos, construção que possui uma área de 85.000 m² e, até hoje, é uma referência em termos de obra para a cidade de Florianópolis.²¹⁰

Conforme o Professor Nereu do Vale Pereira, essa foi uma forma encontrada pelo Governo do Estado para compensar o Avaí pela ajuda dada ao Figueirense Futebol Clube anteriormente.

Neste período, em Florianópolis, assim como ocorreu em São José, nos anos 80, a expansão se deu igualmente em direção aos bairros, tais como Trindade, Estreito, Agrônômica, Itacorubi, Capoeiras, Coqueiros, entre outros. Disseminaram-se, nestes bairros, edifícios residenciais verticais de 4 pavimentos, que se destinavam a atender às necessidades de moradia da classe média e davam sustentação às construtoras emergentes.

Alguns dos bairros que se constituíram em freguesias da Ilha no passado, e que foram incorporados como periferias do centro urbano, eram, no início, habitados pela população ainda voltada para atividades rurais e pelas classes trabalhadoras, que não encontravam condições para residir nas áreas centrais.[...]. Foi o que aconteceu com a Trindade, após a implantação do campus da Universidade Federal. Os bairros vizinhos, Carvoeira, Pantanal, Córrego Grande, tiveram seu processo de renovação acelerado pela construção da sede da ELETROSUL, próxima à Universidade. O bairro do Itacorubi também se transformou, com a instalação, aí das sedes da TELESC, da Universidade Estadual, além de importantes órgãos de administração, como CELESC, FIESC, ACARPESC, PRODASC.

Todos estes locais passaram a ser procurados para moradia das camadas médias da população (os gestores e funcionários dos órgãos públicos aí localizados) e seus antigos habitantes vão sendo empurrados para áreas mais distantes da Ilha, ou para o Continente.²¹¹

As pequenas e médias empresas, que se vinham equilibrando na complexa crise econômica nacional, são também prejudicadas pelas severas decisões do Sistema Financeiro da Habitação, que elevou as prestações habitacionais, fazendo com que o mercado consumidor forçosamente se restringisse.

É de se notar que, neste período, muitas destas empresas, as grandes, agora desativadas, assim como as médias e pequenas, aplicavam seus

²¹⁰ Informações prestadas pelo Professor Nereu do Vale Pereira, em setembro de 2009.

²¹¹ LAGO, Mara C. de Souza. Modos de vida e identidade: Sujeitos no processo de urbanização da Ilha de Santa Catarina. Florianópolis, Ed. UFSC, 1996, p. 60.

recursos no mercado financeiro, obtendo uma boa remuneração, conseguindo assim vencer esta difícil etapa, esperando por melhores dias no setor.

Ressalta-se que, com a falta de imóveis e com a população crescente necessitando de habitação, além da alta constante dos aluguéis, o mercado carecia, a cada dia, de novos empreendimentos, principalmente na área habitacional, e aguardava ansiosamente por uma manifestação positiva da economia brasileira.

Outro fator importante a se destacar é que, no processo de expansão imobiliária, a classe média se alia à elite, para juntas, tirarem proveitos financeiros do setor através de aluguéis para veraneio, pois, conforme relatado pelo CECCA:

Alia-se à elite local, um setor importante de classe média, que tem um peso destacado em Florianópolis e que também se beneficia com este processo de especulação imobiliária, já que muitos integrantes deste grupo social extraem uma renda suplementar da valorização de imóveis e aluguéis turísticos na temporada de verão. Investir em imóveis tornou-se uma forma mais atraente de rentabilização do capital, mesmo para os pequenos investidores com pouca formação e conhecimento dos complicados mecanismos que regem a economia moderna. Incluem-se parcelas das comunidades tradicionais, particularmente os comerciantes [...].²¹²

Em meados desta década, além das empresas imobiliárias existentes, surgiram inúmeras outras na região, como a imobiliária Dalton Andrade Imóveis, Diretiva, Guerreiro Imóveis, Ludvig, Porto Seguro, Pirâmides, Primar, Serietate, Seleta, Supervisão, Vida Nova, dentre outras.

Este período foi marcado também pelo surgimento das primeiras empresas de fabricação de blocos de concreto na região; em 1981, é instalada a Pirâmide Pré-Moldados, depois, em 1986, a Toniolo Pré-Moldados, e, em 1988, a empresa Blocaus, todas no município de São José.

Foi ainda, no final desta década de crise, que se instalaram na região a Imobiliária Júlio Bogoricim e a Construtora ENCOL.

Estas duas empresas permaneceram na cidade durante os anos 90; porém, a imobiliária, que chegou tentando mudar o mercado local, não durou muito tempo, e, logo no início dos anos 90, desistiu de atuar, fechando suas portas. Já a Construtora ENCOL que segundo empresários que trabalhavam com Condomínios Fechados, através de seus planos de pagamento facilitados,

²¹² CECCA, Op. cit., 1997, p.118.

contribuiu para que fosse drasticamente reduzida essa modalidade de construção, protagonizou um escândalo de proporções nacionais, deixando diversas obras inacabadas, inclusive em Florianópolis.

Um outro fato relevante que deve ser exposto é que em plena crise do início dos anos 80, as empresas que construía na periferia de Florianópolis e em São José, quando conseguiam financiamento para os seus empreendimentos, em certos casos, tinham dificuldades de repassar as dívidas assumidas junto aos bancos. Assim, quando os imóveis ficavam prontos, no intuito de conquistar seus clientes (mutuários), os construtores muitas vezes, além de não cobrar a poupança (valor cobrado como entrada), ofereciam algumas benesses, tais como: pagar o condomínio do seu cliente por um período de até um ano, ou, até mesmo, chegavam a doar um carro novo, para que as pessoas adquirissem os imóveis e assumissem o valor do financiamento correspondente ao seu imóvel junto ao agente financeiro.

Note-se, que os financiamentos concedidos neste período, cobriam o custo da obra, o lucro do empresário, e ainda, os brindes concedidos aos clientes.

3.2.3 A retomada do *boom* imobiliário na década de noventa

Esta crise na indústria da construção civil não se eternizou, pois, com o passar do tempo, houve uma lenta e progressiva retomada do crescimento da economia brasileira, com uma reação positiva, em determinados momentos, em diversos setores da economia, o que elevou o PIB do país e refletiu na renda e no poder de compra da sociedade brasileira.

No que diz respeito à construção civil, o primeiro fato que se constata ocorreu em 1986. Em fevereiro daquele ano, o governo Sarney lançou o Programa de Estabilização da Economia Brasileira, popularmente conhecido como Plano Cruzado. Com este plano, que posteriormente fracassou, o salário mínimo teve um aumento real de 16%, e os assalariados receberam um abono de 8%, o que, a princípio, ativou o mercado imobiliário intensificando as transações no setor.

Concomitantemente, a indústria do turismo também começa a deslanchar no município de Florianópolis e na região metropolitana, dadas as

características do litoral catarinense e do incentivo estatal, tudo isso coincidindo com o elevado e constante fluxo migratório para a região.

Quadro 21 - Crescimento Populacional da Região Metropolitana

TAXA MÉDIA DE CRESCIMENTO ANUAL						
MUNICÍPIOS	Dec. 70	Dec. 80	Dec. 90	91-96	96-00	00-02
Biguaçu	3,39%	4,29%	3,94%	3,45%	4,51%	6,13%
Palhoça	6,28%	4,46%	4,66%	3,33%	5,95%	7,02%
São José	7,54%	4,27%	2,75%	1,64%	3,49%	4,51%
Florianópolis	3,09%	2,81%	3,34%	1,032%	5,16%	5,34%
Estado de SC	2,26%	2,05%	1,82%	-x-	2,27%	-x-

Fonte: IBGE - Secretaria de Estado do Desenvolvimento Regional. Adaptado do Jornal Diário Catarinense²¹³

Assim, ainda no final dos anos oitenta, os empresários, após obterem uma significativa remuneração financeira com a aplicação de seu capital, verificando um leve aquecimento do mercado, possuidores de empresas com uma estrutura pequena e uma mão de obra mais em conta e constatando um déficit habitacional acentuado, recomeçam a construir, reativando, de forma lenta e contínua, a indústria da construção civil na região.

No princípio, os empresários utilizaram os parques financiamentos imobiliários ainda existentes, concedidos pelos bancos estatais e privados; porém, num segundo momento, a falta de financiamento fez com que passassem cada vez mais a praticar o autofinanciamento. Conforme Salvador, no período compreendido entre 1986 e 1991 ocorreu:

[...] a implantação do Plano de Equivalência Salarial – PES. A classe de alta renda garante o desempenho positivo do setor. Inicia-se, embora timidamente, o sistema de autofinanciamento. Euforia com o Plano Cruzado, congelamento de preços e salários. O ágio e a falta de gerenciamento do Plano Cruzado geram problemas econômicos. O Plano Cruzado aumenta as vendas de imóveis, mas traz o ágio. A inadimplência atrasa a entrega de empreendimentos. O mercado financeiro é direcionado para ativos financeiros. A perspectiva de hiperinflação faz os investidores buscarem refúgio em ativos reais, tornando os imóveis um negócio atraente, diminuindo os estoques dos mesmos.²¹⁴

²¹³ Jornal Diário Catarinense de 28/09/2003, p.34.

²¹⁴ SALVADOR, Edson Antônio. Op. cit., 2003, p. 06.

Após mais dois planos fracassados no governo Sarney, o Plano Bresser e o Plano Verão, assume o governo, no início da década de 90, Fernando Collor de Mello, que, mais uma vez, impõe um plano de governo à população, o chamado Plano Brasil Novo ou Plano Collor, como ficou conhecido, em que reteve, por dezoito meses, todos os ativos monetários disponíveis nas instituições financeiras públicas ou privadas, com valores superiores a 50 mil Cruzados Novos da época (substituídos posteriormente pelo cruzeiro). Como relata Rezende,

Tomando posse em 15 de março de 1990, a nova administração imediatamente pôs em execução um radical plano de estabilização econômica, [...]. Tratava-se de produzir um brutal choque deflacionário, que reduzisse drasticamente a liquidez da economia durante os dezoito meses seguintes, período durante o qual teria início um amplo programa de privatização das empresas estatais e de abertura do mercado brasileiro mediante a liberação generalizada de importações.²¹⁵

Com o fracasso do Plano Collor, após ter alvoroçado o mercado imobiliário por um breve espaço de tempo, antes de ser anunciado à população e após sua implantação, e com uma economia sem liquidez, toda a sociedade sofre e o setor, mais uma vez, é abalado.

Paralelamente ao fracasso do plano, com o advento do Código de Defesa do Consumidor, os mutuários do Sistema Financeiro da Habitação começam a entrar com ações no judiciário, para rever os valores do saldo devedor e prestações habitacionais, muitas vezes antes mesmo de pagar a primeira prestação. Isto, de certa forma, afetou o sistema de financiamentos imobiliários devido à falta de recursos nos bancos, agravando ainda mais os problemas já existentes no setor.

Como escreveu Aragão, dadas as circunstâncias, não é para se surpreender que o número de financiamentos do SFH, concedidos com base nos recursos das cadernetas de poupança, se tenha reduzido, acentuadamente, nos anos 90.²¹⁶

²¹⁵ REZENDE FILHO, Cyro de Barros. Op. Cit., 1999, p.184.

²¹⁶ ARAGÃO, José Maria. Sistema Financeiro da Habitação: uma análise sócio-jurídica da gênese, desenvolvimento e crise do sistema. 2 ed. Curitiba: Juruá, 2001.

Desse modo, a indústria da construção civil, mais uma vez, sofre uma redução na sua capacidade produtiva por um reduzido espaço de tempo.

Porém, com os recursos financeiros presos junto ao Banco Central durante o plano Collor, os empresários brasileiros e, principalmente, da indústria da construção civil, mais uma vez, tiveram que usar de sua criatividade para poder se manter no mercado. Assim, aproveitando uma lei que permitia pagar determinados impostos com os “Cruzados” retidos junto ao Banco Central, as grandes empresas nacionais de materiais de construção, como ferro e cimento, ou seja, o Grupo Gerdau, o Grupo Votorantin, dentre outras, começaram a aceitar parte dos pagamentos dos materiais adquiridos pelas construtoras com estes recursos retidos, que seriam repassados ao governo federal por estas grandes empresas, em forma de impostos, facilitando, assim, a recapitalização das empresas construtoras.

Porém, como estas construtoras, antes pequenas, e outras, que recentemente haviam entrado no mercado, aproveitaram as vantagens proporcionadas inicialmente pelos congelamentos de preços dos planos Cruzado e Collor, acumularam capital, conseguindo assim agüentar, com certa facilidade, esta última e passageira crise do setor, até a reativação da economia brasileira e do mercado com o advento do Plano Real .

Ainda na década de noventa, no governo Itamar Franco, para combater a hiperinflação existente no país, em 1993, é implementado o Plano Real, que originou, no ano seguinte, o Plano de Estabilização Econômica, que, ao entrar em execução, muito beneficiou indústria da construção civil.

Sem surpresas ou imposições, o plano foi muito bem aceito pela sociedade e, ao mesmo tempo, proporcionou um efeito, de certa forma, positivo em toda a economia brasileira, conseguindo, inclusive, o controle da inflação.

Assim, a indústria da construção civil local, através das pequenas empresas e com criatividade, mais uma vez, se beneficia, tirando proveito de planos governamentais, e, a partir da metade dos anos 90, começa, no município de Florianópolis e São José, principalmente no bairro Kobrasol, que agora permite construções de até 12 pavimentos, uma retomada da expansão urbana e da indústria da construção civil, com prédios e loteamentos sendo erguidos e implantados nos mais diversos bairros da região, tanto no centro das cidades, como nos bairros periféricos e nos balneários desses municípios.

Da mesma forma, constata-se que houve também uma grande expansão urbana nos municípios de Palhoça e Biguaçu, embora com menor intensidade, transformando consideravelmente toda a fisionomia urbana da Região Metropolitana de Florianópolis, principalmente às margens da BR 101.

Para melhor compreensão deste processo evolutivo da construção civil local, deve-se ressaltar que, nos anos noventa, além das benesses trazidas pelo plano econômico, os municípios da Região Metropolitana continuaram a apresentar uma migração acentuada, assim como um considerável índice de crescimento populacional.

Na década de noventa, a Capital do Estado e os municípios de Palhoça e Biguaçu alcançaram uma taxa média de crescimento anual de 3,34%, 4,46% e 3,94% ao ano, respectivamente. Este índice pode ser considerado altíssimo se comparado com o de Porto Alegre, 0,93%, e o de São Paulo, 0,85%, no mesmo período ²¹⁷.

Paradoxalmente, mesmo com este elevado crescimento, tanto populacional como na expansão urbana, o município de Florianópolis foi considerado pela Organização das Nações Unidas (ONU), em 1988, como a capital brasileira com a melhor qualidade de vida. De acordo com o sítio eletrônico “Santa Catarina Oportunidades & Negócios” ²¹⁸, que apresenta o Índice de Desenvolvimento Humano Municipal - IDHM das regiões metropolitanas na atualidade:

Entre as 33 Regiões Metropolitanas do País, as quatro primeiras no ranking do IDH-M ficam em Santa Catarina: Grande Florianópolis, Joinville, Blumenau e Tubarão. [...] Florianópolis é considerada a capital com mais alta qualidade de vida e a quarta melhor cidade do País para se viver, de acordo com a Organização das Nações Unidas (ONU).

Da mesma forma, pode-se observar, no quadro abaixo, que a Região Metropolitana de Florianópolis também apresenta um excelente Índice de Desenvolvimento Humano Municipal – IDHM, tanto no ano de 2000 como durante os anos noventa, se comparada às demais regiões metropolitanas do país.

²¹⁷ JORNAL DIÁRIO CATARINENSE de 21/08/2003 p. 24

²¹⁸ Disponível em: <http://www.santacatarinabrasil.com.br/pt/qualidade-de-vida/>. Acesso: 10/06/08.

Quadro 22 - Índice do Desenvolvimento Humano no Brasil

REGIÃO METROPOLITANA	IDH-M 2000	IDH-M 1991	Crescimento Relativo (%)
1º Florianópolis	0,859	0,801	7,2
2º Norte/Nordeste Catarinense	0,853	0,802	6
3º Vale do Itajaí	0,85	0,802	6
4º Tubarão	0,835	0,788	6
5º Campinas / SP	0,835	0,778	7,3
6º Porto Alegre / RS	0,833	0,782	6,6
7º São Paulo / SP	0,828	0,792	4,5
10º Curitiba / PR	0,824	0,763	8

Fonte: PNUD - Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento. Adaptado ²¹⁹

Deve-se ressaltar que a divulgação de índices dessa natureza veio a contribuir com a boa fama dos municípios da região e com a concepção de que estas cidades, principalmente Florianópolis e os balneários da região, são, além de belas, seguras, tranquilas e um bom lugar para se viver, o que conseqüentemente contribui efetivamente para a migração e para a demanda de imóveis na região, tanto na década de noventa como no novo milênio, quando ocorre a grande explosão imobiliária na região.

Nesta segunda metade da década de 90, constata-se inclusive que há uma retomada na concessão de financiamentos imobiliários pela Caixa Econômica Federal, o que muito contribuiu com o desenvolvimento da indústria da construção civil na região durante este período, conforme demonstra o quadro abaixo.

Quadro 23 – Valor de Financiamentos Concedidos pela CEF por município

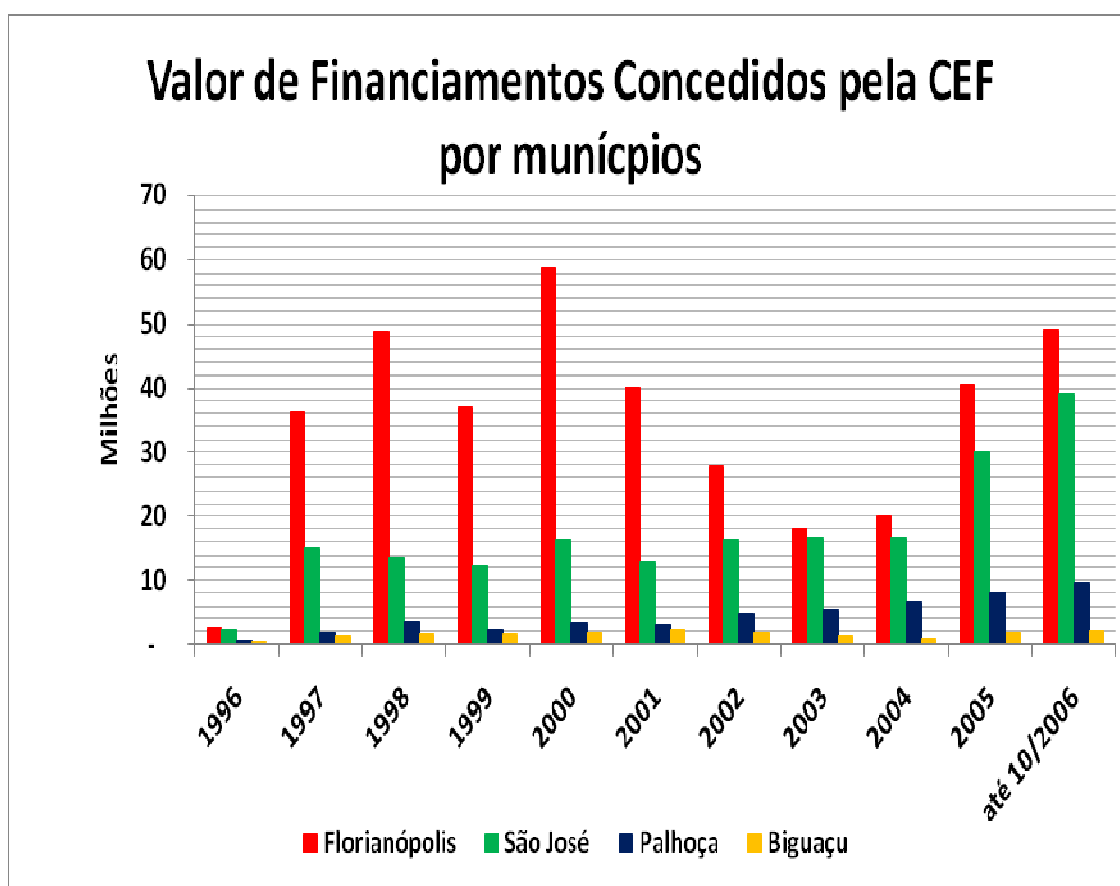
Ano	Florianópolis	São José	Palhoça	Biguaçu	Total
1996	2.668.248	2.441.368	420.560	259.742	5.789.918
1997	36.185.254	15.211.613	1.912.588	1.316.024	54.625.479
1998	48.840.712	13.536.726	3.719.699	1.653.139	67.750.276
1999	37.124.306	12.426.065	2.309.873	1.636.950	53.497.194

²¹⁹ Adaptado do quadro Disponível em: <http://www.santacatarinabrasil.com.br/pt/qualidade-de-vida/>. Acesso em 10/06/08.

2000	58.823.944	16.109.094	3.429.680	1.697.675	80.060.393
2001	40.053.672	12.908.269	3.122.586	2.334.087	58.418.614
2002	27.683.469	16.337.739	4.950.951	1.924.892	50.897.051
2003	18.072.605	16.416.502	5.333.862	1.389.622	41.212.591
2004	20.193.836	16.440.957	6.659.375	814.534	44.108.702
2005	40.715.114	30.035.655	7.994.241	1.920.643	80.665.653
até 10/2006	49.059.204	39.161.861	9.600.111	2.156.880	99.978.056
Total	379.420.364	191.025.849	49.453.526	17.104.188	637.003.927

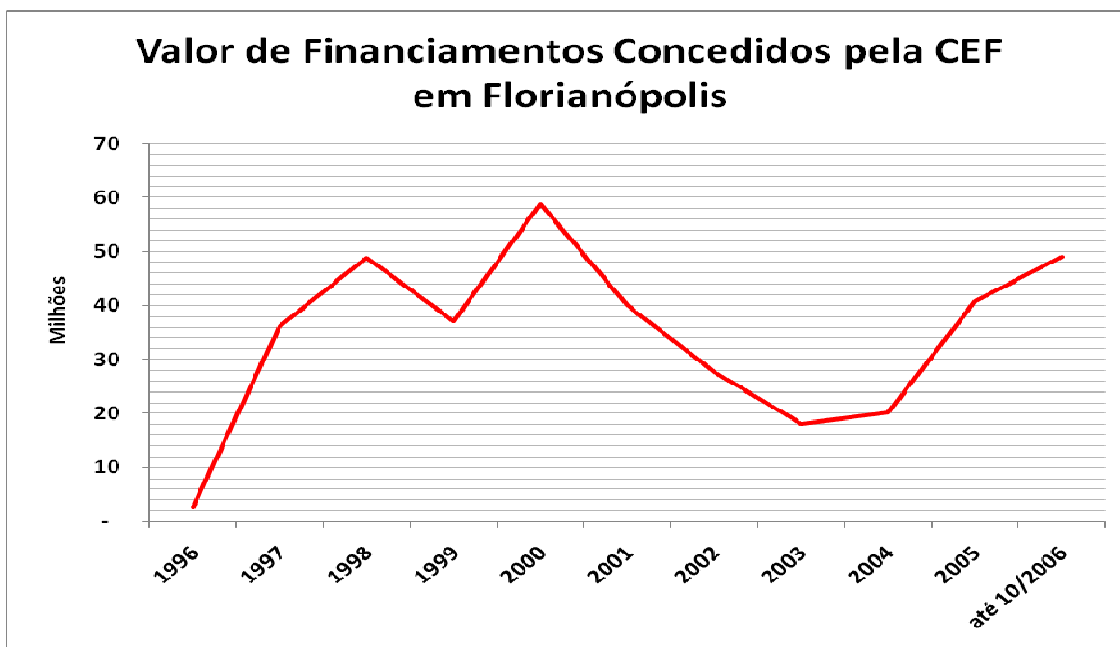
Fonte: Caixa Econômica Federal – Superintendência de Florianópolis, outubro de 2006.

Gráfico 7 – Valor de Financiamentos Concedidos pela CEF por município



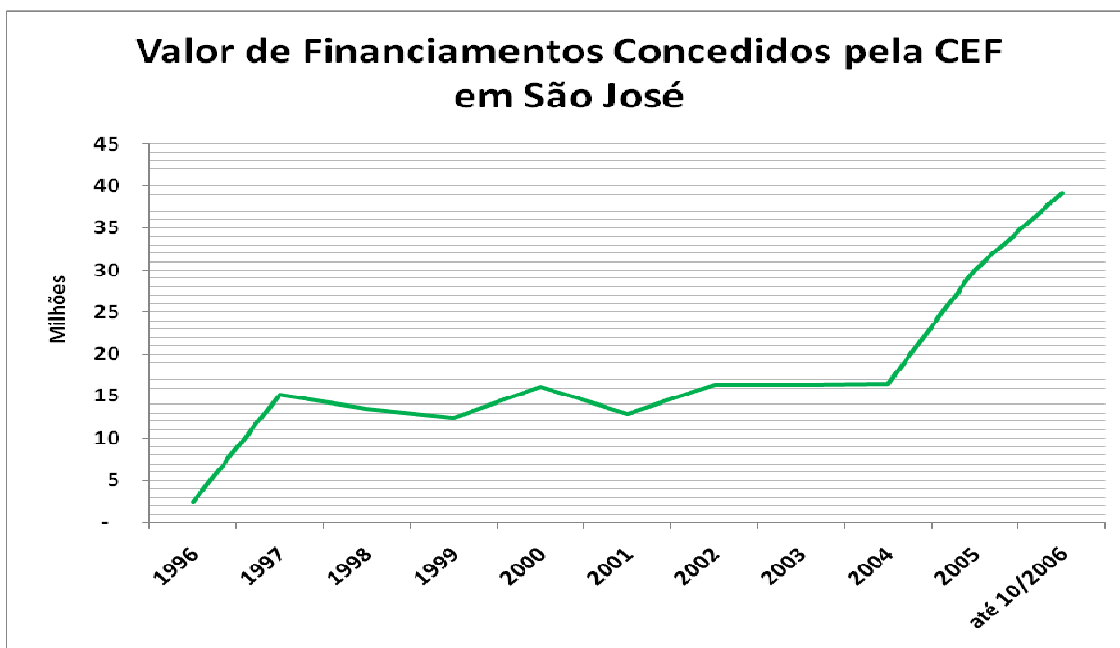
Fonte: Caixa Econômica Federal – Superintendência de Florianópolis, outubro de 2006.

Gráfico 8 - Valor de Financiamentos Concedidos pela CEF em Florianópolis

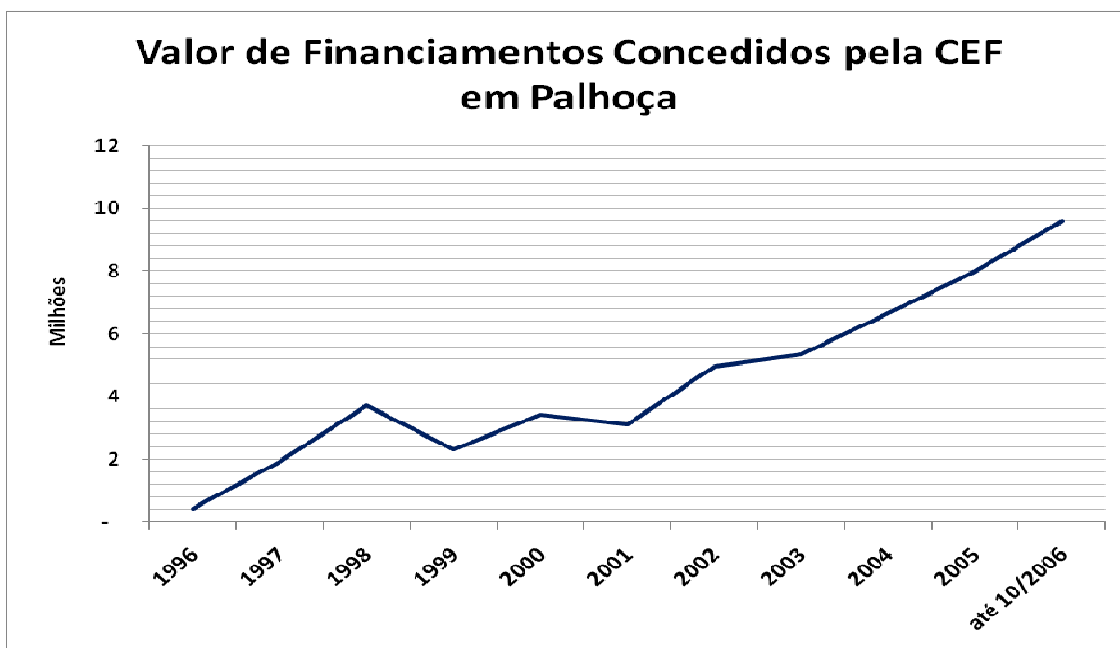


Fonte: Caixa Econômica Federal – Superintendência de Florianópolis, outubro de 2006.

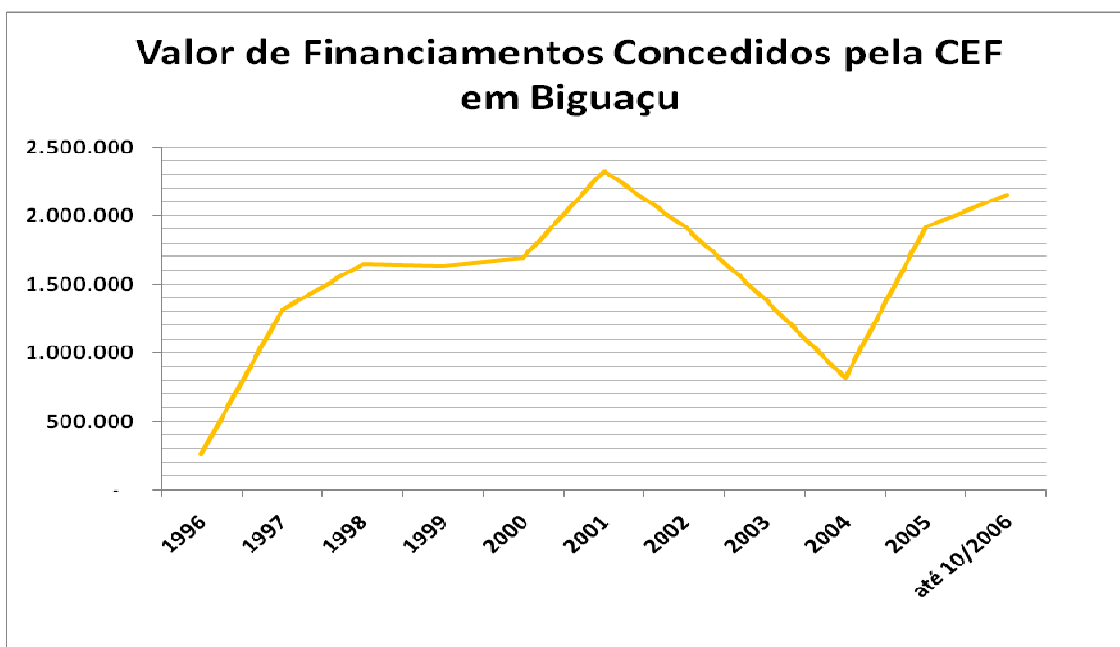
Gráfico 9 - Valor de Financiamentos Concedidos pela CEF em São José



Fonte: Caixa Econômica Federal – Superintendência de Florianópolis, outubro de 2006.

Gráfico 10 – Valor de Financiamentos Concedidos pela CEF em Palhoça

Fonte: Caixa Econômica Federal – Superintendência de Florianópolis, outubro de 2006.

Gráfico 11 - Valor de Financiamentos Concedidos pela CEF em Biguaçu

Fonte: Caixa Econômica Federal – Superintendência de Florianópolis, outubro de 2006.

Note-se que esta concessão de financiamentos abrange, de forma mais acentuada, os quatro maiores municípios da Região Metropolitana, embora

tenham sido beneficiados os demais municípios da região.

É neste período que, além das construtoras que já vinham atuando na década de 80, surgem novas empresas locais e algumas construtoras constituídas no limiar dos anos 80, que passam a atuar de forma mais efetiva no mercado, como é o caso das empresas Campos Almeida Construções, Construtora Estância, Coral Arquitetura, Daros Edificações (que passa a construir e incorporar), Koerich Engenharia, JA Construções, Sanford Construções (antiga Vértice e APL), Pioneira da Costa, Magno Martins, ACCR Construções, Hantei Engenharia, ITASA Construções, Junkes , dentre outras.

Assim, após a crise dos anos oitenta e as dificuldades do início da década de 90, observa-se que há uma gradativa e constante recuperação do mercado imobiliário e da indústria da construção civil, que vai culminar com a explosão imobiliária do novo milênio.

3.2.4 A explosão imobiliária a partir do ano 2000

A explosão imobiliária do ano 2000 foi marcada por um período em que, efetivamente, houve um reconhecimento nacional e internacional das belezas naturais, da segurança e da tranquilidade da cidade de Florianópolis, da região e de todo o litoral catarinense.

Além disso, este processo se deve também à estabilidade econômica e ao crescimento do PIB brasileiro que têm criado condições favoráveis ao crescimento da indústria da construção civil, aliados a uma baixa inflação, a uma elevação do poder de compra da moeda nacional e a uma oferta considerável de crédito imobiliário, o que muito lembra os anos setenta.

Sem dúvidas, os fatores econômicos acima expostos se potencializam com o montante de dinheiro disponível no mercado nos últimos anos, impulsionando a indústria da construção e a expansão urbana local. Tal fato proporciona o início de uma verticalização generalizada nos maiores municípios da Região Metropolitana, mais parecendo um verdadeiro “*tsunami* imobiliário”.

Destaca-se, também, que o turismo foi um fator de grande relevância neste crescimento, pois, como é cediço, durante e após os anos noventa, o fluxo de turistas para a região, e principalmente para a Ilha, teve um incremento

significativo. A Revista *Veja* de junho de 2003 denominou a capital catarinense de “*A Flórida brasileira*”, destacando, na oportunidade, suas qualidades.²²⁰

Nesse início milênio, Florianópolis se tornou uma espécie de “modismo, de grife”. Passou a ser um sonho de consumo de todas as classes sociais e, principalmente, de turistas e empresários paulistas, gaúchos, cariocas, paranaenses, e de aposentados de outros países, como da Argentina e do Uruguai. Muitos empresários paulistas e de outras cidades têm estabelecido suas moradias em Florianópolis e nas cidades vizinhas, resguardando a tranqüilidade para sua família, viajando durante a semana para trabalhar.²²¹

Estes turistas e empresários contribuem de forma evidente com o aumento do número de migrantes para a região, colaborando significativamente com o crescimento da população, com a expansão urbana regional e, conseqüentemente, com a indústria da construção civil.²²²

²²⁰ REVISTA VEJA, junho, 2003 p. 87

²²¹ Sobre a relação da indústria do turismo com este fenômeno do crescimento urbano, assim foi relatado no livro dos alunos e professores do Colégio Coração de Jesus em 2003: Com tantos atrativos anunciados pelos meios de comunicação, Florianópolis, capital de Santa Catarina, possui 352.401 habitantes, conforme dados da prefeitura, de 2002, e mais de 1 milhão na alta temporada de turismo. Tem sido apresentada como a cidade ideal para se viver e morar, onde a natureza é bela e o povo é simples e hospitaleiro. Foi destacada, em 1998, pela Organização das Nações Unidas (ONU), a capital brasileira em qualidade de vida. Mais recentemente, em 2001, o Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (IPEA), órgão do Ministério do Planejamento, concluiu que Florianópolis experimentou crescimento fenomenal. [...]. Outro indicador muito importante para os técnicos que se ocupam em analisar o rápido crescimento das cidades, refere-se ao número de pessoas vindas de outros municípios, estados e países, que para cá se mudaram.[...]. Os números mais atualizados do IBGE, em 2000, revelaram que 29.000 pessoas quase 10% da população vieram aqui se fixar entre 1991 e 1996. Boa parte desta corrente migratória é constituída de gaúchos e paulistas de classe média. ALUNOS E PROFESSORES. Colégio Coração de Jesus. Florianópolis a Ilha do Coração. Florianópolis. CCJ, 2003, p. 10.

²²² Se há um setor em Florianópolis que tem pouco a se queixar é o da construção e venda de imóveis. A migração de ‘estrangeiros’ vindos de grandes centros como São Paulo e Porto Alegre é seis vezes maior que no início da década. [...] A procura é tão grande no centro que ‘sumiram’ os apartamentos de três quartos, os preços dispararam e os bairros pertos viram alvos preferenciais. [...] ‘O crescimento da população nos últimos anos é uma coisa fantástica’ diz a professora Maria Inês Sugai, do curso de Arquitetura da Universidade Federal de Santa Catarina. [...] Uma migração que empurrou para cima o setor da construção civil. Somente em 1997 e 1998, foram liberados quase 500mil metros quadrados. [...] Na prática significa que os construtores estavam de olho neste fluxo migrante. Jornal Diário Catarinense, Economia, 25/08/2002, p.18

Quadro 24 - Número de migrantes para Região Metropolitana de Florianópolis.

ANO/ MUNICÍPIO	1960	1970	1980	1991	1996	2000
Florianópolis	16.786	30.894	68.436	99.432	128.743	165.892
São José	-x-	-x-	49.379	77.255	92.345	117.988
Palhoça	-x-	-x-	5.866	30.352	38.264	50.973
Biguaçu	-x-	-x-	5.868	11.133	15.188	20.607
Total	-x-	-x-	129.549	218.172	274.540	355.460

Fonte: IBGE. Ano 2000 estimativa IBGE. (Rogério Miranda, *apud* Política Habitacional de Florianópolis/PMF).

Dessa forma, os empresários, agora já capitalizados, com suas empresas bem estruturadas, observando um mercado favorável e altamente consumidor, com um elevado déficit habitacional, começam a construir e a incorporar em diversos pontos da região metropolitana. Lançam grandes e luxuosos condomínios (verticais e horizontais), edifícios populares, edifícios comerciais, tanto nas áreas centrais, como nos bairros principalmente. Pode-se observar este fenômeno nos municípios de Florianópolis, São José, Palhoça, Biguaçu, Santo Amaro da Imperatriz e Governador Celso Ramos.

Em Santo Amaro da Imperatriz, já existem diversos prédios comerciais e residenciais de 4 a 8 pavimentos no centro da cidade. Atualmente está sendo implantado um empreendimento de alto padrão denominado de Termas do Tabuleiro *Residence Resort Spa*.

Em Santo Amaro da Imperatriz, a fama das águas termais rompeu limites internacionais. A cidade receberá investimentos do grupo árabe Baden Baden, que aplicará R\$ 90 milhões no Termas do Tabuleiro, obra prevista para ser concluída em quatro anos. Trata-se de um complexo de alto padrão com 70 casas – que compõem um condomínio horizontal -, *resort* com 200 apartamentos e *spa*.²²³

²²³ JORNAL DIÁRIO CATARINENSE. Caderno de Economia de 15 de junho de 2008, p. 18

No município de Governador Celso Ramos, da mesma forma, já existem diversos edifícios em seus balneários, como, por exemplo, em Palmas do Arvoredo. Empreendido por Mário Petrelli e Augusto Prolik, possui um planejamento urbano, como: zoneamento, projeto paisagístico, áreas comerciais e residenciais etc. e conta com 820 lotes. Já foram construídos em Palmas do Arvoredo 12 prédios de quatro pavimentos e dois de oito pavimentos. Ressalta-se que, para a construção de edifícios de 08 pavimentos, foram disponibilizados somente 08 lotes.

Além deste, existem outros loteamentos semelhantes, como o loteamento Praia Grande, com mais de 300 lotes.

Está em fase de estudos, para ser implantado no município, um grande projeto de um grupo investidor espanhol, que pretende empreender um “megacomplexo imobiliário e turístico” chamado “Quinta dos Ganchos”, orçado em R\$ 2,5 bilhões. Este empreendimento deverá mudar os rumos da expansão urbana, da economia e da indústria da construção civil de Governador Celso Ramos.

Os jornais do estado e da região, nos últimos anos, têm dispensado muitos espaços para noticiar fatos positivos a respeito do desenvolvimento e do incremento que teve o setor da construção civil nesse milênio.²²⁴

Sobre a expansão urbana nas zonas balneárias do município de Florianópolis, que teve início ainda nos anos noventa, relata Souza Lago:

As praias do norte foram de início, as mais valorizadas, por certo pelas suas condições naturais e maior facilidade de acesso, apesar das estradas precárias. Sua ocupação pelas elites da capital, no entanto, facilitou a implantação de alguns serviços de infra-estrutura e a construção da rodovia, principal fator do desenvolvimento turístico da área, com a instalação dos serviços complementares inerentes a esta atividade, e o conseqüente crescimento da pressão imobiliária nos seus balneários. [...].²²⁵

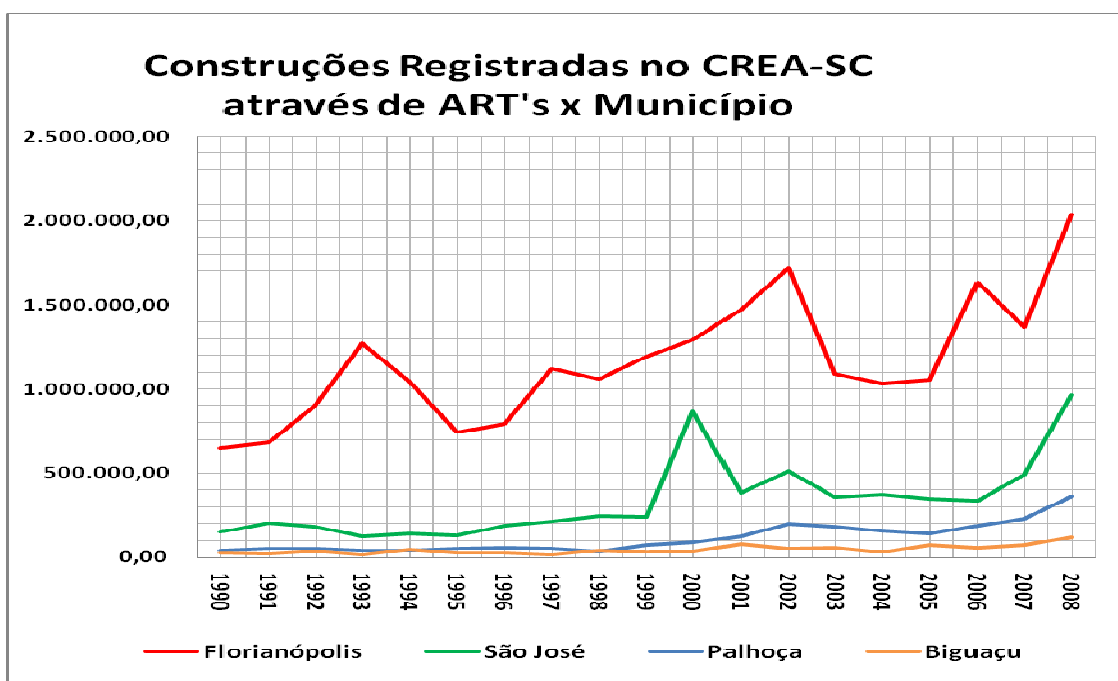
²²⁴ A construção civil impulsionou a expansão da indústria nacional, que cresceu 6,9% no primeiro trimestre deste ano. É a maior taxa de expansão da indústria desde o segundo trimestre de 2004, quando o índice foi de 12,3%. Os dados, referentes ao PIB de janeiro a março, foram divulgados pelo IBGE. Somente o setor da construção civil teve crescimento de 8,8% de janeiro a março, na comparação com 2007. Foi a maior alta industrial desde o período de abril a junho de 2004, quando o incremento foi de 10,6%. O IBGE atribui a expansão do setor à maior oferta de crédito habitacional, que em valores nominais teve aumento de 24,6%. Caderno de Economia, o Jornal Notícias do Dia, da Grande Florianópolis, em 11/06/2008.

²²⁵ LAGO, Mara C. de Souza. Modos de vida e identidade: Sujeitos no processo de urbanização da Ilha de Santa Catarina. Florianópolis, Ed. UFSC, 1996, p. 70-72.

Conforme o supracitado autor, “[...] a entrada do grande capital se deu mais recentemente e se evidencia mais claramente nos empreendimentos de Jurerê Internacional e Praia Brava, destinados à ocupação seletiva de elites urbanas.[...]. A origem do capital investido nestas praias é tanto externa, quanto de grupos político-econômicos poderosos da própria cidade.”

Estes grandes empreendimentos ocuparam os balneários que ainda apresentavam largas extensões de terras vazias, onde não precisaram se envolver com problemas de compras de múltiplos proprietários, desapropriações, etc. Outras praias, como a dos Ingleses, apresentam também um desenvolvimento vertical intenso, de caráter empresarial, mas a sua densidade é expressiva e não oferece muitas alternativas de grandes áreas vazias. Sua ocupação é bastante desordenada.²²⁶

Gráfico 12 - Total de Construções Registradas no CREA-SC através de ART's por Município em m²



Fonte: CREA – Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, 2009.

Contribuindo com esta explosão imobiliária, tem-se, também, o aporte de recursos junto aos bancos estatais e privados para a aquisição de imóveis.

²²⁶ LAGO, Mara C. de Souza. Modos de vida e identidade: Sujeitos no processo de urbanização da Ilha de Santa Catarina. Florianópolis, Ed. UFSC, 1996, p. 70-72.

O Sistema Financeiro da Habitação sempre foi, e ainda é, de fundamental importância para a indústria da construção civil e para o mercado imobiliário.

Sobre a matéria, assim escreveu Aragão, em 2001, em seu livro Sistema Financeiro da Habitação:

Na análise da atuação da Caixa, a partir da segunda metade dos anos 90, merecem realce algumas inovações positivas. A primeira é o programa *Carta de Crédito* que, passado o período inicial de adaptação ao mercado, logrou excepcional aceitação, firmando-se, de longe, como o principal produto da instituição, com uma demanda extremamente dinâmica, a ponto de superar a capacidade de atendimento.²²⁷

Hoje, a Caixa Econômica Federal (CEF), o Banco do Brasil e outras instituições privadas estão disponibilizando no mercado suas carteiras de crédito imobiliário com juros e taxas estáveis, o que tem facilitado a comercialização dos imóveis produzidos e o acesso à casa própria por boa parte da população. Embora não tenha atingido os patamares de eficácia da década de setenta, após algumas reformas durante os anos noventa, a concessão de financiamentos imobiliários vem obtendo resultados satisfatórios para o setor neste milênio.

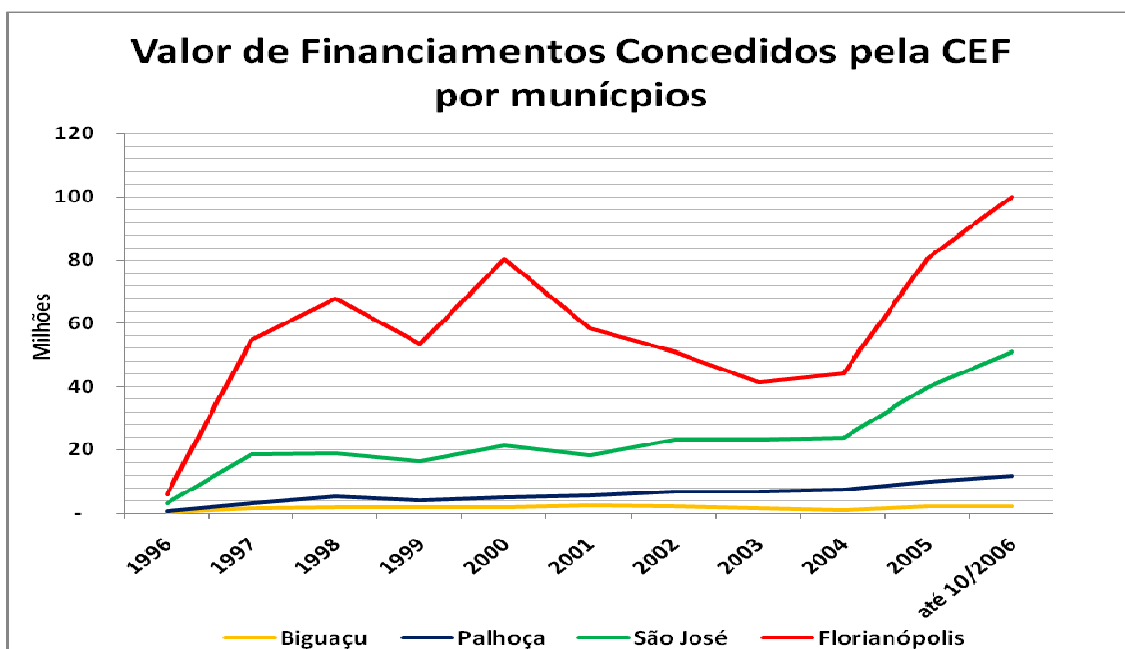
Atualmente, para atender a demanda por moradia popular e diminuir o *déficit* habitacional no Brasil, calculado em 6,273 milhões de domicílios²²⁸, o Governo Federal instituiu o programa “Minha Casa, Minha Vida”, que tem como gestora, a Caixa Econômica Federal. Como já exposto, a Região Metropolitana de Florianópolis, por não existir legalmente, está sendo prejudicada neste processo, pois, de acordo com este programa, as capitais dos estados têm direito a um valor equivalente a R\$ 100.000,00 (cem mil reais) de financiamento por unidade habitacional, e os demais municípios do interior do Estado, apenas, R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais). Porém, se instituída novamente a região metropolitana, todos os municípios que a compõem, terão o direito, a um financiamento, por unidade habitacional, de valor igual ao da Capital, ou seja, no valor de R\$ 100.000,00 (cem mil reais).

²²⁷ ARAGÃO. Op. Cit., 2001, p. 435 – 436.

²²⁸ Ministério das Cidades em parceria com a Fundação João Pinheiro (FJP), tendo como base Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios (PNAD/IBGE) de 2007.

Abaixo são apresentados gráficos que demonstram os valores dos financiamentos concedidos pela Caixa Econômica Federal entre 1996 e 2006, para os quatro municípios maiores da Região Metropolitana.

Gráfico 13 – Valor de Financiamentos Concedidos pela CEF por Município



Fonte: Caixa Econômica Federal, 2006.

Em junho de 2008, até mesmo o Banco do Brasil, que nunca tinha atuado neste setor, recebeu a autorização do Banco Central para entrar de vez no mercado de financiamentos imobiliários, utilizando recursos do Sistema Financeiro da Habitação (SFH), e vem disponibilizando, também, recursos para o setor da construção civil, através de consórcio imobiliário.

O montante de recursos disponíveis para o financiamento imobiliário é motivo de notícia nos mais diversos meios de comunicação do país e da região desde o ano de 2007.²²⁹

²²⁹ - O aquecimento do mercado imobiliário deve levar o Brasil a se aproximar, em 2008, de seu recorde histórico em unidades financiadas apenas com recursos da caderneta de poupança. A projeção para o ano que começa é chegar à marca de 220 mil unidades, a maior dos últimos 20 anos. Para 2009, as previsões são mais ambiciosas ainda: deixar para trás o recorde de 267 mil unidades, de 1981. Jornal O Globo, a Jornalista Luciana Calaza, dezembro de 2007. Disponível no site da Ademi no endereço: <http://ademi.webtexto.com.br/>.

- **Crédito de imóvel é o maior em 20 anos** - O volume liberado em empréstimos imobiliários com recursos da poupança atingiu R\$ 2,27 bilhões em maio deste ano, segundo dados da Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança. O número de imóveis financiados alcançou 22.069 unidades, o mais elevado dos últimos 20 anos. [...].Jornal Diário Catarinense, no Caderno de Economia, em 17/07/2008, p.17.

- A estabilidade da economia garantiu ainda aos bancos maior visibilidade e, com isso, foi possível trabalhar com riscos de longo prazo e custos melhores. E a alienação fiduciária ainda

Deve-se ressaltar, também, que, nos últimos anos, voltou a se disseminar, no mercado local, o autofinanciamento por parte das construtoras, que teve início na primeira metade da década de noventa, quando o sistema financeiro de habitação se encontrava pouco operante.

Uma das formas de autofinanciamento de apartamentos, surgidas ainda durante os anos 90, foi o “PLANO SEM”, que significava: Sistema Econômico de Moradia. Este sistema de financiamento, para a aquisição de apartamentos populares, foi implantado na década de 90, pela Construtora APL Incorporações e Construções Ltda., hoje Sanford Tecnologia em Construções Ltda.²³⁰

Através desta forma de financiamento, o consumidor aderiu ao “PLANO SEM” e comprava um imóvel num determinado empreendimento popular onde todos os apartamentos eram idênticos (com dois ou três dormitórios, garagem, varanda, por exemplo). Deve-se esclarecer, porém, que o adquirente não conhecia, no momento de adesão ao plano, qual seria o apartamento ou mesmo o bloco, do qual iria se tornar proprietário; só tinha conhecimento do empreendimento ou do condomínio e do tipo de apartamento. Assim, só quando a obra ficava pronta os imóveis eram então sorteados. Somente após este sorteio é que era identificada qual a unidade habitacional específica daquele empreendimento ficaria com determinado comprador. Dessa forma, este sistema facilitava bastante o pagamento do imóvel por parte do comprador, numa época de crise no mercado e falta de financiamentos.

Posteriormente consolidado, e após algumas adaptações, este plano foi se transformando num sistema de autofinanciamento, copiado e muito utilizado por algumas construtoras locais, principalmente pelas empresas com maior volume de construção e as mais capitalizadas.

Explicando melhor, as construtoras erguem seus empreendimentos

possibilita maior segurança, porque uma retomada do imóvel por falta de pagamento era algo moroso, o que desestimulava o financiamento. Hoje o mercado se profissionalizou e as empresas especializadas se sofisticaram. Isso trouxe dinamismo ao setor’, afirma Cossiello, revelando que a expectativa do banco de volume de empréstimo para 2007 é de R\$ 3 bilhões. Um crescimento considerável em relação ao ano passado. Em 2006, foram R\$ 2 bilhões e, em 2005, R\$ 700 milhões. Ademir Cossiello, diretor executivo do Bradesco, em entrevista ao jornal O Globo. Suplemento Especial, 28/06/2007. Disponível em: <http://ademi.webtexto.com.br/>.

²³⁰ Inclusive com registro no Instituto Nacional da Propriedade Industrial, com certificado emitido em 05/10/1999.

com recursos próprios; comercializam as unidades habitacionais ou comerciais (antes, durante e depois de prontos), utilizando a forma direta de aquisição pelo consumidor, com diversos tipos de planos de financiamento próprio, ou seja, planos que não necessitam do Sistema Financeiro da Habitação ou dos Bancos. Assim, apesar do maior risco de inadimplência da parte do empreendedor, para o consumidor final este tipo de aquisição é mais confortável, pois elimina a burocracia e suprime as taxas de abertura de crédito.

Algumas construtoras que utilizam este tipo de plano de autofinanciamento comercializam os imóveis, cobrando juros de 1% ao mês, mais a variação do Custo Unitário da Construção Civil (CUB) durante o processo de construção. Estes financiamentos, hoje, chegam a ser concedido, em até 180 meses, ou seja, em até 15 anos.

Esta forma de financiamento é muito utilizada, pois evita as exigências bancárias e ainda, são auferidos lucros através dos juros cobrados, fazendo o empresário, o papel de banco.

Por outro lado, deve-se salientar também que, a partir dos anos noventa, muitas obras elaboradas pelos governantes, sejam eles federais, estaduais ou municipais, vieram a contribuir efetivamente com a expansão urbana atual da Região Metropolitana neste novo milênio.

Em Florianópolis, por exemplo, podem-se apontar, como obras principais, a duplicação da Rodovia SC 401 (que dá acesso às praias do norte e aos valorizados bairros de Santo Antônio de Lisboa e Saco Grande, recém descobertos pelos empresários), a duplicação da BR 101 (que integrou ainda mais os municípios da região metropolitana), o aterro da Baía Sul, a Via Expressa Sul e o Túnel da Prainha. Estes últimos muito facilitaram o acesso aos bairros Saco dos Limões, Costeira do Pirajubaé e Aeroporto, além de contribuir com o desenvolvimento das praias do sul da Ilha.

Outra obra de suma importância para o município e para a região é o aterro da baía norte no Estreito, para a construção de uma Avenida Beira-mar. Esta obra irá determinar a dinâmica da ocupação do espaço urbano da parte continental de Florianópolis, pois está em fase inicial e já alterou completamente os preços dos imóveis da região, tanto de terrenos, como de apartamentos e residências.

Em São José, foi construída a Avenida das Torres, que possibilitou a integração do interior do município com o distrito sede e os demais bairros, e a Avenida Beira-mar, que muito valorizou os terrenos na Praia Comprida. Foram construídos, também, o prédio do Fórum e a nova sede da Prefeitura Municipal, próximos ao *Shopping Itaguaçu*, valorizando e expandindo aquela região.

No município de Palhoça, da mesma forma, houve a mudança da sede da Prefeitura Municipal para o outro lado da BR 101, junto ao loteamento Pagani, que já alterou substancialmente a estrutura daquele bairro, inclusive com uma grande valorização dos imóveis nas imediações, assim como o loteamento Pedra Branca, o maior e mais bem estruturado do município, um dos maiores da região metropolitana.²³¹

Outra obra que merece destaque foi a construção da rodovia que liga os municípios de São José e Palhoça, através da Ponte do Imaruim, facilitando o acesso e a comunicação entre estas duas cidades.

Em termos de obras de vulto da iniciativa privada, nos últimos tempos, podem-se citar o Shopping Beiramar, com uma área construída de 87.358,96 m², o Floripa *Shopping*, *Shopping Iguatemi*, o Costão do Santinho *Resort* todos em Florianópolis.

Em São José, tem-se o Centro Comercial São José da Terra Firme, com 24.600,00 m², contendo 160 salas comerciais e 30 lojas, construído nas proximidades da sede da Prefeitura Municipal e do Shopping Center Itaguaçu. Outra obra de destaque é o Edifício Alzemiro João Vieira, o maior do município no momento em que foi concebido, localizado em Campinas. Tal empreendimento foi construído pela AM Construções Ltda., é constituído de duas torres e com área total de 33.000,00 m², contendo 285 apartamentos e 37 lojas comerciais. Outro grande empreendimento, executado pela mesma Construtora, é o edifício Jardim das Palmeiras, com 48.000,00 m², contendo

²³¹ Criada há nove anos, a Cidade Universitária Pedra Branca participou da largada deste crescimento. A região abriga 600 residências, 50 lojas e outras 50 empresas, além da sede da Universidade do Sul de Santa Catarina (UNISUL). São 3 mil pessoas morando no bairro. Elas somam-se aos 10 mil alunos da UNISUL que passam durante o dia pelo local. Hoje, o empreendimento com 1,5 milhão de metros quadrados entra numa boa fase. O diretor da administradora Pedra Branca, Valdir Tomazzi, diz que o foco inicial eram as unidades exclusivamente familiares. Agora a meta é verticalizar empreendimentos, construindo 10 mil unidades residenciais e comerciais nos próximos 15 anos. Serão imóveis, segundo Tomazzi, "do padrão classe A para cima". JORNAL DIÁRIO CATARINENSE. Caderno de Economia de 15 de junho de 2008, p. 18.

224 apartamentos e 35 lojas comerciais, onde podem habitar mais de 1.000 pessoas, todos nos bairros Kobrasol e Campinas. Aliás, estes dois bairros são exemplos da Explosão imobiliária na região.

Em 20 anos, tornaram-se o local onde verdadeiros arranha-céus transformaram a paisagem urbana. Estes empreendimentos verticais residenciais foram aí implantados inicialmente pela Construtora Santana (Ed. Paola, entre outros); Construtora ZITA (Ed. São José), AM Construções e seguidos de outras construtoras.

Atualmente, existem várias empresas erguendo torres de 12 a 19 pavimentos, fazendo com que o município de São José obtenha um crescimento vertical elevado.

Em termos de ocupação do solo através de loteamentos, pode-se dizer que, durante a década de 90 muitos foram lançados e comercializados na região metropolitana. Nos últimos anos, tais loteamentos têm se tornado alvo de grandes empreendimentos imobiliários. Em Florianópolis, muitos se localizam nas diversas praias e balneários do município, principalmente na região do sul da Ilha, como no Campeche e Morro das Pedras, ou em bairros como Santo Antônio de Lisboa, Sambaqui, Cacupé, João Paulo, Saco Grande, a continuidade do Jurerê Internacional (o empreendimento mais valorizado da região metropolitana na atualidade), dentre outros.

Já no município de São José, da mesma forma, também são muitos os loteamentos implantados por toda periferia do município, como, por exemplo, o Figueira Velha (1999), com uma área total de 84.607,00 m², contendo 110 lotes, no Sertão do Imaruim, onde está localizada a UNIVALI; Lisboa I (1997), com 420.000,00 m² e 1284 lotes (todos comercializados em 8 meses), Lisboa II (1998), com 54.034,26 m² e 168 lotes; Araucária (1995), com 226 lotes, Maria Honorata (2000), com 161.197,08 m² e 231 lotes, Ana Clara I, com 216 lotes e o loteamento Altos de São José, que está sendo comercializado (próximo ao Bosque das Mansões, outro grande empreendimento), e muitos outros. Salienta-se também que, nos últimos anos, mais de 30 loteamentos foram implantados no município. Estes empreendimentos imobiliários levam, inicialmente a uma expansão horizontal e, posteriormente, a uma verticalização, com a construção de torres como ocorreu com o Kobrasol e outros tantos loteamentos da região.

Em Palhoça, foram lançados loteamentos que merecem ser relacionados, como o Pedra Branca (Grupo Porto Belo), onde está localizada a UNISUL, contendo 1200 lotes, e hoje em franca expansão, o Pagani (1998), com uma área de 550.371,89 m², contendo 650 lotes, Aloar Silveira I (1999), com 446.269,34 m² e 803 lotes, Aloar Silveira II (2000), com 117.365,30 m² e 289 lotes, e o Pagani II (2001), com 599.551,00 m² e 588 lotes, entre outros.

Palhoça hoje é considerada, por muitos empresários do setor, como a “**Meca da Indústria da Construção Civil**” ou a “**Bola da Vez**”. Constata-se que muitos são os investimentos de construtoras que estão se dirigindo para este município.²³² “Em Palhoça, a indústria da construção cresce em velocidade superior à da Capital. A previsão do presidente do SINDUSCON é que o setor alcançasse um crescimento de 10% em Palhoça em 2008, superando os 7% projetados para Florianópolis.”²³³

Desde os anos 80 e 90, muitas empresas também surgiram, pois muitas pessoas físicas e jurídicas, locais e de outros centros, percebendo a alta lucratividade do setor, foram atraídas a investir nesta rentável e uma das maiores indústria da região metropolitana.

Constata-se que continua aumentando, de forma considerável, o número de empresas que atuam no setor ultimamente, nesta região, entre as quais surgiram, nos últimos anos: Koerich, Koesa, J.A. Construções, Pioneira da Costa, Magno Martins, Hantei Engenharia, Meridiana, Hoepcke, Construtora Lumis e muitas outras.

No tocante às construções verticais, estas já despontaram também no município de Palhoça, que possui, hoje, mais de 10 edifícios construídos próximo ou no centro da cidade, e muitos outros na margem direita da BR 101, no sentido norte/sul, e outros em construção, no centro da cidade e na Ponte do Imaruim.

²³² Isto pode ser explicado pelo fato de que embora a expansão urbana da região metropolitana tenha começado por Florianópolis e passado por São José, atualmente existe uma grande procura pelas construtoras por terrenos para a construção de edifícios residenciais em Palhoça, devido, principalmente, ao crescimento econômico e a expansão do município de São José, a proximidade com Florianópolis, o preço da terra (menos valorizada que nos municípios maiores da região) e, sobretudo pelo estabelecimento de diversas indústrias e empresas comerciais no município nos últimos anos.

²³³ LENZI, Alexandre. JORNAL DIÁRIO CATARINENSE. Caderno de Economia de 15 de junho de 2008, p. 18.

A cidade de Biguaçu possui três edifícios de apartamentos, no centro da cidade, inclusive um com 12 pavimentos, construído pela Construtora Beco Castelo (o primeiro com este número de pavimentos do município), e outros na margem esquerda da BR 101, no sentido sul/norte. Além disso, o município conta hoje com mais 250 loteamentos.

Cabe destacar, que imprensa catarinense vem noticiando que o empresário Eike Batista, presidente do grupo EBX, pretende investir no município. Este investimento será de aproximadamente um bilhão de dólares numa indústria náutica e um estaleiro voltado para a construção de plataformas e navios para a exploração da camada pré-sal, com previsão de gerar 4.000 empregos diretos e 12.000 indiretos. Caso venha a se concretizar tal investimento, deverá ocorrer uma transformação substancial na economia e na estrutura urbana daquele município e, por consequência, a dinâmica indústria da construção civil local. Este fato tem gerando uma grande expectativa, tanto da classe política como empresarial da Região Metropolitana.

Hoje, praticamente não existe mais diferença entre os preços dos imóveis comercializados em São José e Florianópolis, como ocorria anteriormente. O valor é semelhante em diversos bairros dos dois municípios, distinguindo-se apenas em algumas áreas especiais, tais como: Centro, a Beira-mar Norte e adjacências, Jurerê Internacional e outros bairros luxuosos e condomínios fechados de Santo Antônio de Lisboa. Considerando apenas os bairros de classe média, verifica-se que estes possuem, praticamente, o mesmo preço em ambas as cidades.

Atualmente, nota-se que está acontecendo o mesmo que ocorreu na década de 70: as grandes empresas de diversos setores da economia, assim como pessoas físicas com capital, buscam, nos grandes lucros da construção civil, multiplicar seus capitais. Hoje, como nos anos setenta, muitas empresas de construção civil de grande porte, de outros estados do Brasil, vêm investindo na região, como é o caso das construtoras CYRELA, ABYARA, INPAR, ROSSI e RODOBENS Negócios Imobiliários etc., que estão lançando “mega empreendimentos” nos municípios de Florianópolis, Palhoça e São José. Essas empresas atuam em diversos estados brasileiros, principalmente em São Paulo e no Rio de Janeiro. Inclusive, existem empresas com capital internacional investindo na área de turismo da região, como é o caso dos

municípios de Santo Amaro da Imperatriz e Governador Celso Ramos, conforme demonstrado. A disputa das grandes construtoras pelo mercado também foi notícia em diversos jornais locais.²³⁴

Estas grandes empresas, de outros estados, aqui se estabeleceram e/ou se associaram com empresas locais, como é o caso da Abyara, que fez uma parceria com a Omini Construtora, no empreendimento Mirante Quatro estações, num terreno de 46.000 m², onde estão sendo construídos 10 edifícios, num total de 416 apartamentos, no município de São José. A empresa RODOBENS também está investindo na região de Palhoça, onde lançou o loteamento Terra Nova, no qual pretende construir, entre casas e apartamentos, um total de 7.800 unidades habitacionais e um *shopping*, dentre outras construções no local.

Outro exemplo de empresa de outro estado que se associou com uma empresa local foi a Construtora Rossi, que, em conjunto com a JB Construtora, lançou o empreendimento Rossi *Up life*, um condomínio com características de clube, em um terreno de 12.900 m², em Capoeiras, no município de Florianópolis.

Outro ponto importante que deve ser registrado é que, com a concorrência, melhorou muito o padrão e os tipos de construção, não só no acabamento, como também nos confortos oferecidos aos clientes, como, por exemplo, a ampliação do número de garagens, churrasqueiras, academia de ginástica, saunas, espaço para cozinhar ou espaço *gourmet*, sala de cinema, *lan house* e diversos espaços destinados ao lazer infantil e jovem e outras

²³⁴ O segmento da construção civil está mais concorrido em SC. O crescimento da região na Grande Florianópolis trouxe grandes incorporadoras de outros estados para a disputa com as empresas locais. Lançamentos da Abyara e da InPar são exemplos do reconhecimento nacional do mercado catarinense. A paulista Abyara escolheu São José para o primeiro investimento do grupo como incorporadora dentro de SC. A empresa assina o projeto Mirante Quatro Estações, empreendimento com 416 apartamentos. As obras começam em novembro, mas só com o lançamento do projeto, no final do ano passado, já foram vendidas 40% das unidades. São apartamentos com preço a partir de R\$ 290 mil. O valor geral de vendas do empreendimento é R\$ 134 milhões. A infra-estrutura oferecerá de salão de festas e quadra de esportes a sala de cinema e *lan house* (área com computadores para jogos em rede). Segundo Paola Alambert, diretora de marketing, a Abyara negocia novos terrenos na região. O mesmo otimismo demonstra o diretor de lançamentos vendas do Sul da InPar, Sérgio Pardal. - A InPar escolheu SC por perceber que há, na região, um grande potencial de crescimento – avalia. Em parceria com a *Stafe*, divisão da Construtora Santa Fé, a paulista InPar lançou projeto Marine *Home & Resort*, um condomínio residencial de alto padrão na praia da Cachoeira do Bom Jesus, Norte da Ilha, numa área de mais de 22 mil metros quadrados. Serão quatro torres de cinco pavimentos cada, totalizando 150 unidades. As obras começam em setembro, com previsão de entrega em dois anos. O valor geral de vendas é de R\$ 122 milhões. Jornal Diário Catarinense. Caderno de Economia de 15 de junho de 2008, p. 17

modernidades que buscam cativar os clientes. Outra novidade no mercado local, surgida nos últimos anos, são os imóveis tipo *loft's*, apartamentos que também servem de escritórios.

Na atualidade, observa-se que a expansão urbana alcançou um ritmo jamais constatado nos municípios maiores da Região Metropolitana e que, em muito breve, os municípios de Palhoça e Biguaçu estarão totalmente integrados, em termos urbanos, a São José e Florianópolis, como já ocorre entre esses dois últimos municípios.

Além disso, como bem coloca Domingos, hoje, juntamente com São José, os municípios de Palhoça e Biguaçu possuem áreas industriais bem definidas, caracterizando uma organização industrial na área urbana da Grande Florianópolis, especialmente às margens da BR 101. Relata que, fora dos limites das áreas industriais, toda a extensão da BR 101 que atravessa os referidos municípios é composta pela instalação de estabelecimentos industriais e comerciais, formando um corredor produtivo contínuo.²³⁵

Palhoça e Biguaçu, em curto espaço de tempo, experimentarão uma explosão imobiliária vertical, tal como a que está ocorrendo em Florianópolis e São José. É importante, portanto, que, desde já, esses municípios se preparem para essa inevitável e iminente expansão urbana, evitando, assim, os males que acometeram os municípios de Florianópolis e de São José, por falta de planejamento urbano.

Outro fato que chama a atenção neste início do novo milênio, e que tem reflexos no setor imobiliário metropolitano, são os condomínios rurais implantados em alguns municípios da região, e, principalmente, no contíguo município de Rancho Queimado, que se limita com Águas Mornas na região metropolitana.

Esses condomínios rurais começaram a aflorar na Região Metropolitana na década de 80, quando um cidadão, junto com alguns amigos, adquiriu, no município de Rancho Queimado, na localidade de Rio dos Bugres, uma grande área, que foi partilhada em lotes e passou a ser administrada na forma de condomínio, até hoje conhecido como “Condomínio Sossego do Rancho”.

²³⁵ DOMINGOS. Op. cit., 2002.

Esta idéia dos condomínios rurais prosperou tanto, que hoje são ao todo, 38 condomínios rurais só no município de Rancho Queimado.²³⁶ A busca de um lugar sossegado para descanso nos finais de semana, longe do barulho e do movimento urbano, tornou-se um novo nicho do mercado imobiliário ao ponto de se tornar, para o município de Rancho Queimado, num fato gerador de emprego, renda e de receita.

Segundo informações prestadas pela atual administração municipal, a receita com o IPTU, através destes condomínios representa 70% de toda a arrecadação desse tributo. No total, existem 3.531 lotes inscritos no cadastro imobiliário da Prefeitura Municipal de Rancho Queimado, destes, 2.273 lotes estão inseridos nos referidos condomínios.

A procura por este tipo de imóvel provocou uma grande valorização dos terrenos ou chácaras em condomínios rurais. Além de Rancho Queimado, a idéia começa a germinar também em Santo Amaro da Imperatriz, Águas Mornas e São Pedro de Alcântara, que, a exemplo daquele município, são dotados de grandes fontes de água pura, especialmente de água mineral e de muita área verde.

Cabe destacar que, como ocorreu nos anos setenta, esta explosão imobiliária atual não é uma particularidade da Região Metropolitana de Florianópolis, pois ela pode ser constatada, também, nas mais diversas regiões do país.

A diferença em relação aos anos 70 é a falta de recursos do setor público. Mas como os investimentos em infra-estrutura serão fundamentalmente privados, não haverá queda de ritmo. Esse 'boom' reflete uma característica do setor. Sempre que a economia vai mal a construção civil é a atividade que mais sente. [...]O 'boom' dos anos 70 coincidiu com a urbanização - aliás, o mais violento processo de urbanização. Era um fenômeno tipicamente paulista e do Centro-Sul. Hoje o 'boom' se espalha por todo o País. No Nordeste, que forneceu a mão-de-obra dos anos 70, hoje a construção civil cresce mais do que em qualquer outra região.²³⁷

O que se constata é que o mercado imobiliário brasileiro vive, neste início de milênio, um período de grande crescimento, o que há muito tempo não se via, com prédios sendo erguidos em toda parte, traduzindo-se numa efetiva “Explosão Imobiliária”.

²³⁶ Dados fornecidos pela Prefeitura Municipal de Rancho Queimado.

²³⁷ Luís Nassif, *Jornal O DIA*, em 25/05/2008. Disponível no site da Ademi no endereço: <http://ademi.webtexto.com.br/>

Percebe-se que a indústria da construção civil da Região Metropolitana de Florianópolis experimenta mais uma fase de prosperidade, possibilitando aos empresários, já capitalizados, que acumulem ainda mais capitais, aos iniciantes a crescerem, e outros, de setores diversos da construção civil, vendo este mercado altamente consumidor e lucrativo, iniciarem nesta rentável atividade econômica.

De um modo geral pode-se concluir neste capítulo que até 1950 a urbanização de Florianópolis e da região era pouco desenvolvida e que não existia uma estrutura empresarial formada no tocante a indústria da construção civil na região, e as construções maiores existentes neste período, em sua maioria eram obras governamentais ou edifícios comerciais, sendo que estas eram elaboradas por empresas vindas de outros locais.

Somente a partir dos anos sessenta, com a elaboração de algumas obras importantes pelo Poder Público, como a instituição do BNH e a criação de empresas estatais (federais e estaduais) na cidade de Florianópolis, é que se intensifica a expansão urbana no município, acompanhando a aceleração da urbanização brasileira, surgindo o primeiro *boom* imobiliário, e, como consequência, a estruturação da indústria da construção civil na região.

As primeiras grandes construtoras que construíam edifícios com até doze andares no centro da cidade, foram a CEISA, A.GONZAGA e a EMEDAUX. Inicia-se também, a implantação de diversos loteamentos, para a classe média e alta, em vários bairros da região. Foi nesta década que ocorreram os primeiros investimentos de monta na construção de edifícios na cidade. Além da criação desta estrutura empresarial local, grandes empresas dos estados vizinhos como Rio Grande do Sul e Paraná, também se estabeleceram em Florianópolis.

Porém, com a crise da economia mundial, iniciada com a crise do petróleo a partir de 1973, a economia brasileira foi completamente afetada a partir de 1979, o que refletiu diretamente na indústria da construção local e, conseqüentemente no crescimento urbano da região no início dos anos 80, fazendo com que esta incipiente indústria local entrasse num processo de recessão, mudando significativamente os rumos desta indústria e o mercado imobiliário local.

No início dos anos 80, houve uma desativação das consideradas

grandes construtoras locais, e, concomitantemente, constata-se uma substituição dos capitais imobiliários, onde saem do mercado as grandes empresas e entram outras de menor porte, que em alguns casos, eram pequenas empresas que prestavam serviços de mão de obra para as empresas maiores. Verifica-se que, há uma redução na quantidade e na qualidade dos edifícios construídos, pois, antes as construções eram no centro da cidade e com 12 pavimentos, agora, com essas construtoras menores, as construções passam a ser em grande parte, de apenas quatro pavimentos e em bairros periféricos de Florianópolis, do município de São José e nos municípios vizinhos, expandindo horizontalmente o espaço urbano regional.

Foi neste período que o loteamento KOBASOL mais cresceu, além da implantação de vários loteamentos e da construção de pequenos edifícios nos mais diversos bairros da região, principalmente em Palhoça e Biguaçu.

Durante esta crise, em outras cidades maiores do país, como ocorreu no Paraná, houve um ingresso das grandes empresas, como a construtora TABA, nas obras de COHABs e INOCOOP, que continuaram atuando no mercado. Em Santa Catarina, o mesmo não ocorreu, estas instituições, marcadas por má administração, também acabaram em quase total estagnação. Era comum, nesta época, ver empresas de outros estados atuando neste segmento do mercado na região metropolitana.

Porém, ainda no final da década de oitenta, apesar dos planos econômicos malogrados, impostos pelo governo federal, estas pequenas construtoras, usando de habilidade e cautela, tiveram capacidade para continuar construindo e acumulando pouco a pouco seus capitais, para, mais tarde, algumas delas, se tornarem grandes empresas construtoras na retomada do setor nos anos noventa, com a implantação do Plano Real.

Com a chegada do ano 2000, após suportarem todas as crises, diante de uma economia estável, e, agora, já capitalizadas, algumas empresas surgidas nos anos setenta e oitenta, juntamente com outras criadas após os anos noventa, constroem em diversos bairros dos municípios maiores, impulsionado o mercado local, fazendo com que ocorra esta explosão imobiliária, jamais experimentada na região.

Além das construtoras locais, a exemplo da década de setenta, outras empresas de outras cidades de Santa Catarina e de outros estados do Brasil,

também estão construindo na região.

Percebe-se também, a verticalização da construção não acontece só em Florianópolis e São José, mas também em Palhoça, Biguaçu e, com menos intensidade, em Santo Amaro da Imperatriz e Governador Celso Ramos.

4. A ORGANIZAÇÃO ESPACIAL E O FUNCIONAMENTO GEOECONÔMICO DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO NA REGIÃO METROPOLITANA.

A indústria da construção civil, por ainda se utilizar de pouca tecnologia, máquinas e equipamentos, é um dos setores da economia nacional que mais utiliza o trabalho humano (a maioria dos serviços ainda são feitos artesanalmente), gerando muitos empregos de forma direta e, também, indiretamente. Assim, este setor da economia é muito utilizado pelo governo federal como forma de minimizar o desemprego, principalmente para os trabalhadores menos qualificados.

Tem também, uma estreita relação com as atividades econômicas do país e com os investimentos do poder público, existindo uma dependência, direta ou indiretamente, deste setor das ações e decisões de ordem econômica. A cada plano de governo, a cada decisão emanada do poder público, a indústria da construção civil e o mercado imobiliário são os primeiros setores do mercado a sentirem, imediatamente, os seus reflexos. As atividades de construção vêm acompanhando todos os ciclos econômicos brasileiros de expansão e crise nas últimas décadas. Mas, embora sensível aos abalos na economia do país, a construção de edificações para habitação é sempre estimulada pelos governantes, com o intuito de gerar empregos e diminuir o latente *déficit* habitacional do país.

As perspectivas deste setor na região metropolitana para os próximos anos, embora, momentaneamente, esteja passando por um período de crescimento, dependerá muito do desempenho da economia nacional e das políticas econômicas adotadas pelo governo federal, além do dinamismo dos empreendedores deste setor e suas estratégias empresariais.

Como já relatado, muitas foram as dificuldades encontradas pelas empresas que hoje atuam no mercado para poderem sobreviver até o momento. Constata-se que, ao longo destas quatro décadas de expansão urbana, muitas empresas surgiram no mercado, chegando, inclusive, a acumular capital considerável, mas, assim como ocorreu na década de 70, muitas dessas empresas que atuaram nos anos 80 e 90, seja por esbanjarem suas reservas financeiras, por alocarem investimentos indevidos ou por falta de

planejamento, não resistiram às crises econômicas desencadeadas, em cada período respectivo, e sumiram do mercado.

Observa-se que, das empresas que existem hoje no mercado local, raras são as que já atuavam no setor nos anos 70; existem algumas da década de 80, sendo que a maioria das construtoras que ainda atuam no mercado foram criadas ou instituídas a partir dos anos 90.

Dessa forma, com o intuito de demonstrar como funcionam as empresas maiores que sobreviveram ou que surgiram, durante este período de evolução do setor na economia local, são apresentados a seguir a organização espacial e o funcionamento geoeconômico da indústria da construção civil na Região Metropolitana.

4.1 A ORIGEM E A ORGANIZAÇÃO ESPACIAL DAS CONSTRUTORAS QUE ATUAM HOJE NO MERCADO DA REGIÃO METROPOLITANA

Constata-se que, como exposto, em termos de “tempo de existência”, há dois tipos de empresas no mercado, umas que já têm mais de 20 anos, e outras que foram criadas recentemente, ou seja, a partir dos anos 90.

Algumas destas empresas (as que possuem mais de 20 anos), foram instituídas ao longo do desenvolvimento da indústria da construção civil, enfrentando todo tipo de crise (desvalorização de moedas, planos de governo, períodos inflacionários etc.), e souberam administrar, de uma forma ou de outra, o capital acumulado, porque vislumbraram o advento da explosão imobiliária que viria após estas crises. Outras foram criadas recentemente, no embalo da explosão imobiliária deste novo milênio.

Um fator que deve ser destacado, quanto às maiores construtoras locais, diz respeito aos seus proprietários, que têm duas origens distintas:

a) Em algumas destas empresas, seus proprietários são pessoas que já possuíam capital próprio, ou são oriundos de outras atividades (comércio, heranças, poupança própria, sistema financeiro etc.), ou, ainda, por pertencerem às famílias com recursos financeiros disponíveis. Naturalmente, estes empresários de outros setores da economia, vendo um mercado muito rentável e aquecido em determinados momentos, montaram uma empresa

construtora e passaram a explorar este ramo lucrativo da economia, na tentativa de aumentar o seu patrimônio.

Como exemplo, podem-se citar os empresários que vieram do próprio setor imobiliário, como a construtora ACCR, cujo sócio majoritário já atuava no mercado, na construtora CEISA, empresa de que seu pai era sócio; a Formaco Cezarium Edificações, o proprietário possuía, antes, uma loja de materiais de construção); a Hantei Engenharia, seu sócio maior possuía uma empresa imobiliária, a Vida Nova; a Daros, que iniciou construindo condomínio fechado; da mesma forma, a construtora Espaço Aberto, que iniciou, também, com condomínio fechado, dentre outros.

Além destas têm-se outras empresas de atividades diversas, como a construtora Cota, em que um de seus sócios trabalhava no sistema financeiro, (APESC). Já algumas derivam de outras fontes de recursos, principalmente do comércio em geral, como a Koerich Empreendimentos, OK Construtora, Zita Construtora e J.A. Construções, cujo capital provém do comércio; já a Dimas Construtora (de loja de automóveis), Pioneira da Costa (do comércio de pescados), e muitas outras.

b) Por outro lado, têm-se os proprietários de construtoras com descendência germânica, oriundos das colônias alemães da Região Metropolitana de Florianópolis (como Águas Mornas, Antônio Carlos, São Pedro de Alcântara e Santo Amaro da Imperatriz), e que chegaram à capital para trabalhar, como empregados, na construção civil, setor que, na época, não exigia escolaridade.

Algumas destas pessoas, que buscavam apenas trabalho e vontade de ganhar um pouco mais do que lhes rendia o trabalho na agricultura (devido à hostilidade e às dificuldades para exercerem as atividades agrícolas), o que foi comum na infância da maioria deles, *“descem para a cidade na busca por emprego na construção”* e, depois, mais tarde, passaram a ser grandes empresários da construção civil.

Neste caso, outro fato que chama a atenção é que algumas dessas empresas têm como proprietários justamente estes ex-serventes de pedreiro, auxiliares de pedreiros, pedreiros etc., que, depois de passarem pelo estágio de pequenos construtores, seja na empreitada de obra (fornecimento de mão de obra) ou como pequenos construtores (construindo casas) tornaram-se,

após um determinado tempo, com a ajuda do SFH, algumas das maiores construtoras da região.

Estas construtoras estão estabelecidas no Continente, em sua maioria no município de São José, no Kobrasol, como é o caso da AM Construções, da Construtora D. Deschamps, da construtora RDO, da Construtora Sant'ana (o único que não descende de alemães e sim de açorianos) e da construtora Beco-Castelo, estabelecida no Estreito, em Florianópolis.

Estas empresas são familiares e seus proprietários são uníssonos ao afirmar que: “nunca imaginaram chegar aonde chegaram e dispor do patrimônio que têm”, e que “sempre investiram tudo o que tinham na sua empresa, se privando durante muito tempo, embora já com certo capital, de certos confortos oferecidos pelo mercado no mundo moderno.” Somente quando estavam “bem de vida” é que se deram ao luxo de expor e usufruir de suas fortunas.

Eles têm em comum a filosofia do não esbanjamento, ao afirmar que, “jamais tirariam recursos da empresa se não tiverem certeza que aquilo não vá fazer falta ou prejudicá-la”, pois, temem perder, “o que levaram uma vida para construir”.

Com uma administração familiar, geralmente o pai (fundador o ex-pedreiro) é o diretor presidente, auxiliado pelos filhos, hoje com formação universitária, ou parentes próximos, cercando-se, ainda, de bons profissionais, principalmente na área técnica.

Observa-se também que, apesar de demonstrar grande habilidade empreendedora, estes empresários tendem a investir ou construir, com freqüência, no mesmo bairro, ou nas mesmas regiões, devido a diversos fatores, como o deslocamento da mão de obra, localização dos seus escritórios (fiscalização) etc. Assim, constata-se que, por exemplo, a ACCR, investe mais no Centro e na Trindade (cabe lembrar que esta empresa é uma das poucas construtoras que ainda constroem condomínios fechados), além das praias do norte da Ilha; a AM Construções, em Campinas e no Kobrasol, em São José, embora tenha obras no Centro e no Estreito, em Florianópolis; a Coral Arquitetura investe só em Coqueiros; da mesma forma a Beco Castelo no Estreito e Centro; a RDO constrói, em Campinas e no Kobrasol, em São José,

e também tem obras no Centro e no Estreito, em Florianópolis; a construtora Sant'ana, no Kobrasol e em Barreiros etc., o que será demonstrado a seguir.

Atualmente, devido à supervalorização dos terrenos centrais, muitas destas construtoras estão deslocando os seus investimentos para a região de Campinas, em São José, como é o caso das construtoras Cota, Beco Castelo e Hantei, por exemplo, que estão iniciando grandes empreendimentos naquele local.

No quadro a seguir, são apresentadas algumas das empresas locais, consideradas grandes, que atuam hoje no mercado imobiliário da Região Metropolitana de Florianópolis, bem como a sua localização e a década de início de atuação na construção civil.

Quadro 25 - Construtoras Locais que Atuam na Região Metropolitana Florianópolis

CONSTRUTORAS LOCAIS EM ATUAÇÃO NA REGIÃO METROPOLITANA FLORIANÓPOLIS		
NOME DA CONSTRUTORA	LOCALIZAÇÃO	DÉCADA/INÍCIO DE ATUAÇÃO
ACCR Construções	Centro - Florianópolis	1980
ALÁMO Construções	Centro - Florianópolis	2000
AM Const. e Incorporações	Kobrasol – São José	1970
BECO-CASTELO Const. e Incorp.	Estreito - Florianópolis	1970
CAMPOS DE ALMEIDA Eng^a	Centro - Florianópolis	1990
D. DESCHAMPS Construções	Kobrasol – São José	1970
CORAL Arquitetura	Coqueiros – Fpolis.	1980
COTA Empreend. Imobiliários	Centro – Florianópolis	1970
DAROS Edificações	Centro – Florianópolis	1990
DIMAS Empreend. Imobiliários	Estreito – Fpolis.	1990
FORMACO CEZARIUM	Centro – Florianópolis	1970
HANTEI Const. e Incorporações	Centro - Fpolis	1990
ITASA Const. e Incorporações	Centro – Florianópolis	1990
JA Construções	Estreito - Fpolis	1990

KOERICH Construções	Centro - Fpolis	1990
OK Construções	Kobrasol – São Jose.	1970
RDO Construções	Kobrasol - São José	1980
SANFORD Construções	Campinas – São Jose	1980
SANT'ANA Construções	Kobrasol – São Jose	1980
STYLO Construtora	Barreiros – São Jose	1970
ZITA Empreend. Imobiliários	Campinas - São José	1970

Fonte: CREA e SINDUSCON 2008.

Um fato que fica evidente, é que as empresas hoje existentes não investem, ou muito poucas tendem a investir em construção de conjuntos habitacionais e em moradias com financiamentos governamentais para a população de baixa renda. Durante a pesquisa, pôde-se constatar que as empresas que possuem capital próprio mais elevado, não têm interesse nenhum em prestar serviços ao governo, nem se submeter aos seus burocráticos financiamentos, prefere construir com recursos próprios e ao seu modo, financiando suas obras.

Dentre as maiores empresas que atuam na região metropolitana, destacam-se algumas que contribuíram significativamente no processo de expansão urbana, principalmente pela localização dos seus empreendimentos. Salienta-se, também, que a maioria dessas empresas têm tendência em investir em determinadas regiões, ou seja, algumas tendem a reinvestir o capital acumulado (empreender) nos mesmos municípios ou bairros da região, como demonstrado a seguir.

Destaca-se também, que para melhor compreensão do quadro a abaixo apresentado, junto ao nome do bairro ou região indicado nas colunas de localização do empreendimento por construtora e por região, deve-se considerar da seguinte forma: CENTRO/ILHA engloba a Avenida Beira-mar, Agrônômica e toda a região central da ilha, além da Trindade, Itacorubi, Córrego Grande, Saco dos Limões, Cacupé, Sambaqui, Santo Antônio de Lisboa e entorno; BALNEÁRIOS DO NORTE DA ILHA englobam Canasvieiras, Jurerê, Ingleses, Praia Brava e outros balneários; BALNEÁRIOS DO SUL E LESTE DA ILHA englobam Campeche, Pântano do sul e outros balneários; CONTINENTE, engloba toda a área continental do município Florianópolis;

SÃO JOSÉ, engloba todo o município de São José; e, PALHOÇA, que engloba todo o município de Palhoça.

Para compreensão do quadro a seguir exposto, deve-se levar em conta a legenda abaixo, que apresenta o percentual aproximado de obra, de cada empresa, por região:

Quadro 26 - Percentual Aproximado de Obra, de Cada Empresa, Por Região.

Nome da Construtora	Centro Ilha	Bal. do Norte Ilha	Bal. do Sul/ Leste Ilha	Continente	São José	Palhoça
ACCR	■	■	-X-	-X-	-X-	-X-
Alámo	■	-X-	-X-	■	-X-	-X-
AM	■	-X-	-X-	■	■	■
Beco-Castelo	■	-X-	-X-	■	-X-	-X-
Campos Almeida	■	-X-	-X-	-X-	-X-	-X-
D. Deschamps	■	-X-	-X-	■	■	-X-
Coral	-X-	-X-	-X-	■	-X-	-X-
Cota	■	-X-	-X-	■	-X-	-X-
Formaco Cezarium	■	-X-	■	■	-X-	-X-
Hantei	■	■	-X-	-X-	-X-	-X-
JA	■	-X-	-X-	■	-X-	-X-
Koerich	■	-X-	-X-	■	■	-X-
OK	-X-	-X-	-X-	-X-	■	-X-
RDO	■	-X-	-X-	■	■	-X-
Sanford	-X-	-X-	-X-	-X-	■	-X-
Sant'ana	-X-	-X-	-X-	-X-	■	-X-
ZITA	■	-X-	-X-	-X-	■	-X-

Fonte: Dados primários

LEGENDA

- Até 25% das suas obras
- De 25% a 50 % das suas obras
- De 50% a 75% das suas obras
- De 75 a 100% das suas obras.

Cabe destacar também, que, dentre os pontos mais valorizados e, conseqüentemente, mais procurados, no mercado imobiliário, atualmente, na Região Metropolitana de Florianópolis, são: a Beira-mar Norte, a Região Central de Florianópolis, Jurerê Internacional, Trindade, Itacorubi, João Paulo, Estreito e Coqueiros, em Florianópolis, Kobrasol e Campinas, em São José.

Observa-se, entretanto, uma forte tendência do deslocamento da indústria da construção civil na Região Metropolitana, para o município de Palhoça, que, em curto prazo, experimentará um crescimento acentuado deste setor. Da mesma forma, em maior prazo, os municípios de Biguaçu, Santo Amaro da Imperatriz e de Governador Celso Ramos devem, também, experimentar o crescimento desta indústria e uma forte expansão urbana.

4.2 O FUNCIONAMENTO GEOECONÔMICO DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO CIVIL NA REGIÃO METROPOLITANA

Algumas empresas que atuam hoje no mercado local e que são consideradas “grandes construtoras locais”, se comparadas com outras em nível nacional, em termos de capital e volume de obras, principalmente com as localizadas nos grandes centros urbanos do país, como Rio de Janeiro, São Paulo, Curitiba, Porto Alegre etc., percebe-se facilmente que, economicamente são consideradas empresas de médio porte, mas, levando-se em conta somente o mercado catarinense, estas empresas estão entre as maiores do estado.²³⁸

Estas Construtoras, como dito, têm uma administração familiar e poucas são as que delegam poderes a executivos da área. Elas têm uma forma de administração muito semelhante. Se comparada a estrutura organizacional dessas empresas, constata-se uma semelhança no seu organograma e na sua estrutura administrativa.

²³⁸ Como já exposto, considera-se empresa local de grande porte as que constroem mais de 30.000,00 m², com alto padrão de acabamento; por empresas de médio porte as que constroem na periferia dos municípios, com acabamento normal e no máximo 10.000,00 a 29.000,00 m² por ano; e, por pequenas empresas, aquelas que constroem casas, pequenos edifícios ou no máximo 9.000,00 m² por ano, na periferia dos municípios da região metropolitana.

Elas possuem uma estrutura técnica e administrativa pequena, contando com uma diretoria, formada pelo sócio majoritário e sua família, como exposto anteriormente, e um quadro técnico-profissional, formado por engenheiros, arquitetos e técnicos em edificações (a quantidade destes profissionais varia de acordo com o número de empreendimentos da empresa), além de profissionais de outras áreas específicas, principalmente da área jurídica e de comercialização propriamente dita. Compõem também a estrutura da empresa, geralmente, um gerente de vendas, um gerente financeiro e um administrativo, além de outros auxiliares administrativos afins.

Elas dispõem de um departamento financeiro compatível com o movimento da empresa, pois, como já dito, as maiores empresas, trabalham com financiamento próprio, o que requer um rigoroso controle financeiro.

Além disso, no que diz respeito à gestão da atividade fim, são utilizadas algumas estratégias, tais como: Estratégias de Empreendimentos e Investimentos, Estratégias Organizacionais e Estratégias Comerciais, conforme são apresentadas a seguir.

4.2.1 Estratégias de Empreendimentos e Investimentos

Nesta etapa, em suma, é decidido onde, o que, para quem e como construir ou empreender. Neste procedimento de empreendimentos e investimentos, primeiramente, antes de qualquer análise posterior, é analisado o terreno, com base na consulta de viabilidade emitida pelas prefeituras municipais, que vão informar que tipo de empreendimento pode ser construído no local, e são decididos, então, o tipo de projeto, o público alvo e os custos de construção e de venda do empreendimento. Além disso, são analisadas, também, as formas de aquisição e de pagamento do terreno, que pode ser em dinheiro (parcelado ou não), troca por área no local, permuta por áreas já prontas ou por outro tipo de imóvel, ou, ainda, como é comum, combinando todas estas opções.

Porém, para se iniciar, efetivamente, um empreendimento, em primeiro lugar, o empreendedor decide se quer investir em empreendimento comercial ou residencial. Muitas vezes, esta decisão só ocorre depois que se tem um conhecimento maior sobre o terreno onde se pretende empreender.

Porém, antes de comprar efetivamente o terreno, além da análise da consulta de viabilidade, é verificada também, junto aos órgãos competentes, a sua viabilidade de construção, como, por exemplo, a FATMA, Secretaria de Estado de Meio Ambiente, Vigilância Sanitária, DEINFRA, dentre outros órgãos públicos municipais, estaduais, e, dependendo do caso, federais, para ver se não há nenhum empecilho legal ou administrativo para construir. Além destas consultas, é claro, um profissional da área jurídica faz um exame metuculoso da documentação do imóvel e dos pretendentes vendedores (pessoa física ou jurídica), para verificar a possibilidade jurídica da negociação do imóvel.

Após a análise inicial da viabilidade de construção, o empreendedor fará as suas contas: quanto poderá construir no terreno, quanto poderá vender o metro quadrado construído, e quanto poderá pagar no terreno, usando a ferramenta Pesquisa de Mercado. Dependendo da localização do imóvel, já se sabe, em termos de porcentagem, quanto vale o terreno.

Após a aquisição do terreno, é elaborado então um pré-projeto arquitetônico, que deverá observar os seguintes quesitos: Tipo de empreendimento (comercial, residencial ou misto), Tipo de unidades a construir (se dois quartos ou três quartos), tipo de acabamento (mais simples ou de luxo), que classe se pretende atingir, os tipos de acabamentos e quais equipamentos de lazer comum devem constar do projeto etc.

Complementado esta etapa, é elaborado, então, o projeto arquitetônico definitivo e, em seguida, os demais projetos complementares, que são: o projeto de estruturas, de fundações (este é o projeto que vai definir qual a tecnologia estrutural a ser utilizada, se pré-moldada ou alvenaria estrutural, ou estrutura convencional), qual o tipo de concreto, do cimento etc. O projeto de instalações hidro-sanitárias, o elétrico e de comunicação (estes definirão os pontos de energia elétrica e de comunicação, como TV, telefone, interfone, internet, vigilâncias nas unidades privativas e nas áreas comuns), o projeto de prevenção contra Incêndios (que inclui para-raios, iluminação de emergência, alarmes, helipontos, *sprinklers*, escadas enclausuradas, pisos antiderrapantes etc.); projeto de instalações de gás canalizado e, por fim, é elaborada a incorporação do empreendimento junto ao Cartório de Registro de Imóveis, ato público, que legaliza a incorporação do empreendimento e viabiliza, inclusive, a sua comercialização.

Assim, só após a aprovação de todos estes projetos junto aos órgãos competentes, e os procedimentos registrais, tem início a obra propriamente dita.

Cabe salientar também que, dada a sua experiência, cada empresa já possui sua política relacionada à determinação do seu público alvo; portanto, através da localização do terreno, já tem escolhido o tipo de edificação que será erguido naquele local específico.

4.2.2 Estratégias Organizacionais

O primeiro passo, neste procedimento, é saber como será a alocação dos recursos necessários para o empreendimento. Hoje, algumas construtoras, que praticam o autofinanciamento, só trabalham com recursos próprios; outras, menos capitalizadas, buscam recursos no sistema financeiro, seja público ou privado, pois isto facilita a comercialização das unidades construídas.

Num segundo momento, já com os projetos prontos e aprovados, inicia-se a construção com o auxílio de topógrafos para demarcar os limites do terreno e a marcação da obra. Neste momento, são construídos, no terreno, o alojamento provisório, com banheiros, escritório, cozinha, área para armazenamento de materiais diversos, áreas para refeições, descanso e troca de vestimentas e, em alguns casos, os dormitórios.

Quanto aos procedimentos de aquisição de materiais, atualmente, as construtoras costumam comprar os materiais utilizados nas obras (cerca de 80%) diretamente dos fabricantes, e só quando faltam pequenas quantidades é que se utilizam do comércio local, assim como buscam usar o máximo possível de material pré-moldado, ou produtos prontos como o concreto, argamassa, dentre outros.

Outro fato interessante é que, cada vez mais, estas empresas se utilizam da locação de máquinas e equipamentos (como andaimes, suportes para lajes, retroescavadeiras etc.). Da mesma forma, algumas empresas trocam apartamentos ou salas comerciais, da própria construção, por materiais para obra, como: esquadrias, granitos, vidros e outros de preços mais elevados.

Quanto à mão de obra utilizada, 70% dos serventes, pedreiros, encanadores, eletricitas, azulejistas e demais trabalhadores do setor são descendentes de alemães, provenientes dos municípios de Águas Mornas, Antônio Carlos, São Pedro de Alcântara e Santo Amaro da Imperatriz, embora, nos últimos anos, constata-se que tem aumentado a presença de pessoas de Paulo Lopes e oeste do estado, do planalto catarinense (Lages) e, também, de trabalhadores provenientes do Paraná e dos estados do nordeste brasileiro (principalmente baianos) .

No que diz respeito ao tratamento dispensado aos trabalhadores por parte das construtoras, observa-se que houve uma evolução ao longo deste processo. Hoje os empregados da construção civil recebem alguns benefícios inimagináveis na década de setenta. Alguns destes benefícios concedidos aos trabalhadores foram oferecidos de forma espontânea por algumas construtoras, como treinamento (para a especialização e qualificação dos mesmos), convênios com empresas de assistência médico-odontológica, café da manhã, almoço, alojamento na obra (em alguns casos contendo geladeira, ventilador e televisão), seguro de vida, aulas para a alfabetização etc. Porém, boa parte dos benefícios que tratam da saúde e da segurança do trabalhador procedem de exigência legal, tais como: a segurança e a higiene no trabalho, equipamentos de proteção individuais e coletivos, horário de trabalho adequado, pagamento de horas extras, horários para repouso, fornecimento de uniformes, vale transporte, vale alimentação etc.

Deve-se salientar que tais benefícios podem não ser oferecidos por todas as empresas existentes na região. Foi compilada e apresentada aqui apenas uma síntese do que foi apurado nos questionários aplicados em treze empresas locais. Logo, não significa que todas as empresas concedam todos esses benefícios espontâneos; existem empresas que concedem apenas alguns, ou tão-somente os exigidos por lei.

Uma preocupação latente entre os empresários da construção, atualmente, é que vem se expandindo, entre alguns empregados na construção civil, o uso generalizado de álcool e de muitos tipos de drogas, o que vem causando sérios problemas entre os empregados e na segurança dos próprios trabalhadores. Algumas empresas têm até propiciado aos empregados mais antigos e viciados internamento em clínicas de recuperação.

Salienta-se também que a maioria das Construtoras contrata 70% da mão de obra através de empreitada, e empregam, diretamente, somente 30% das pessoas que lhes prestam serviços, geralmente engenheiros, mestres de obras, alguns pedreiros e serventes, técnicos, almoxarifes e o pessoal administrativo.

Atualmente, as construtoras utilizam-se, também, do método de terceirização de várias etapas dos serviços através de empreitadas, tais como: elevação de estruturas (concreto usinado, produzido por empresas especializadas), instalações elétricas e comunicações, impermeabilizações, elevação de alvenarias, execução de rebocos, assentamento de cerâmicas (azulejos e pisos), entre outros.

Além disso, existem programas como a ISO 9001, PBQP-H (Programa Brasileiro da Qualidade e Produtividade do Habitat), que estabelecem limites, tanto na questão relacionada aos trabalhadores, como no que diz respeito ao meio ambiente.

Durante o processo de construção, as empresas se preocupam com a normalização de seus procedimentos, pois todos devem se ater e obedecer às Normas Brasileiras (ABNT); algumas aderiram ao PBQP-H (Programa Brasileiro de Qualidade e Produtividade na Habitação) e ao ISO 9001, para melhorar seu desempenho e oferecer um produto de melhor qualidade ao seu cliente, visto que estes programas exigem treinamento constante e qualificação de sua mão de obra.

Outra ferramenta administrativa muito utilizada pelos construtores, ultimamente, é o gerenciamento de projetos (que consiste na compatibilização de todos os projetos e da especificação dos materiais utilizados), pois, este procedimento diminui muitas perdas e evita desperdícios e retrabalhos, prática que, na atual conjuntura, é uma das mais importantes na gestão da obra.

Assim, as obras são executadas dentro de um cronograma pré-estabelecido e, num determinado momento, as unidades são colocadas à venda. Este momento de comercialização varia muito, de acordo com cada empresa, pois umas colocam os imóveis à venda logo no início da obra (ou até antes), outras no meio do prazo previsto para o término da construção, e, algumas, só quando a obra está quase concluída.

4.2.3 Estratégias Comerciais

Várias empresas se utilizam de empresas especializadas em vendas de imóveis (imobiliárias) para a comercialização de seu produto, outras já possuem seus próprios corretores de imóveis. De qualquer forma, todas se utilizam dos jornais locais para anunciar seus produtos, algumas usam a televisão, outras, revistas renomadas (como a *Veja*), e também uma estratégia muito comum e barata, que é a de distribuir os *folders* nas sinaleiras da região. O Sindicato da Construção Civil costuma promover anualmente uma Feira da Construção Civil, onde quase todas as construtoras expõem seus produtos.

Outra forma de divulgação muito utilizada atualmente pelas grandes empresas locais é o oferecimento de um coquetel na entrega do empreendimento, onde são convidadas autoridades e personalidades públicas conhecidas, além dos condôminos, com muito requinte, inclusive com fogos de artifício, que é gravado e mostrado em horários nobres nos canais de televisão, como forma de marketing institucional da empresa.

O serviço de pós-venda também é muito utilizado como estratégia de comercialização, pelas equipes de vendas.

Quanto à forma de pagamento dos imóveis, existem várias opções utilizadas comumente: financiamento total pelo Sistema de Habitação, através de diversos Bancos, financiamento parcial, isto é, parte será dada como entrada diretamente à empresa construtora e parte financiada pelos Bancos, ou financiamento total direto com a construtora. Nestes pagamentos, as construtoras usam a prática de aceitar, como parte do pagamento, imóveis usados, carros, terrenos e parcelamentos de até 180 meses.

Os consumidores dos imóveis da região são, em sua maioria, de pessoas que já residem por aqui, mas muitos imóveis são vendidos para pessoas de fora, principalmente para clientes oriundos do interior do estado e do Rio Grande do Sul, Paraná, São Paulo, além de outros estados da federação.

Por último, deve-se ressaltar que a indústria da construção continua em alta, e a expansão urbana é uma realidade irreversível e está se direcionando para Palhoça e demais municípios da Região Metropolitana; portanto, é de

suma importância que os municípios que compõem esta região tomem, em conjunto, as decisões sobre o planejamento urbano dessas cidades, para evitar o que ocorreu em alguns municípios desta região, que tiveram um crescimento urbano sem um planejamento adequado e desordenado, que se tornou insustentável e sem solução aparente, tendo a sociedade que arcar com tais danos, tanto no que diz respeito ao meio ambiente, como na qualidade de vida dos cidadãos.

Neste capítulo que trata da organização espacial e o funcionamento geoeconômico da indústria da construção civil na região metropolitana, em linhas gerais conclui-se que houve uma evolução considerável tanto na organização espacial como no funcionamento desta indústria.

Verifica-se que muitas foram às dificuldades enfrentadas pelas empresas atuais, principalmente as mais antigas, para poderem permanecer no mercado, pois, superaram as diversas crises econômicas e os planos governamentais inconsistentes, além de não se beneficiaram dos financiamentos concedidos pelo BNH, demonstrando que têm facilidade de adaptação, capacidade empreendedora e competência administrativa ante as adversidades do mercado.

Observa-se que, estes empresários são muito cautelosos tanto no que diz respeito aos investimentos, procurando construir sempre em determinadas regiões onde tem maior conhecimento e se sentem seguros, correndo menor risco, assim como na forma de administrar suas empresas, mantendo uma estrutura enxuta, com uma essencialmente administração familiar e controlada pelo sócio fundador, auxiliado por seus familiares, com uma filosofia preponderante do “não esbanjamento”.

Além disso, as empresas que hoje atuam no mercado, diferentemente das grandes empresas dos anos setenta, costumam comprar materiais diretamente dos fabricantes, usam muito material pré-fabricado, utilizam-se da locação de máquinas e equipamentos e, em muitos casos, como já ocorria nos anos setenta, permutam os materiais de preço mais elevado, por unidades em construção.

Outro fato que se verifica é que geralmente estas empresas contratam 70% da mão de obra que utilizam através de empreitada ou terceirização, para

elaborar etapas de construção e por tipo de serviço. Seu quadro funcional é composto, em média, por apenas 30% do trabalhadores que utiliza.

O tratamento dispensado aos trabalhadores atualmente é bem diferente daquele oferecido nos anos setenta, sendo que alguns benefícios concedidos aos são de forma espontânea por algumas construtoras, já outros procedem de exigência legal. Deve-se ressaltar porém, que nos anos setenta os salários dos trabalhadores tinham proporcionalmente maior valor, em termos absolutos, do que atualmente, talvez aí esteja a explicação para o fornecimento de tais benefícios, no sentido de suprir esta perda real no poder de compra dos salários ao longo deste período.

Quanto ao processo de comercialização, algumas empresas colocam os imóveis à venda logo no início da obra (ou até antes, no projeto), outras no meio do prazo previsto para o término da construção, e, algumas, só quando a obra está quase concluída, para tanto, utilizam-se de toda a tecnologia de vendas existente, sendo que algumas utilizam de empresas imobiliárias, outras possuem equipe própria de venda.

Na fase de comercialização, procuram facilitar ao máximo a forma de pagamento para possibilitar a venda dos imóveis, fornecendo várias opções aos seus clientes, em alguns casos, o financiamento total ou parcial através de bancos e em outros, através de financiamento direto com a construtora.

O perfil dos consumidores dos imóveis também mudou bastante, pois, além dos compradores da região que, ainda são maioria, clientes provenientes do interior do estado e de outros estados brasileiros investem significativamente na região.

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Durante o desenvolvimento da presente tese, buscou-se uma resposta para a pergunta de pesquisa, qual seja: como ocorreu a expansão urbana da Região Metropolitana de Florianópolis e qual a dinâmica da indústria da construção civil dessa região nos últimos cinquenta anos?

Para tanto, necessário se fez, buscar na história da própria região metropolitana e dos municípios que a compõe, dados que pudessem fornecer elementos que explicassem como ocorreu este crescimento urbano e a dinâmica da indústria da construção civil da região nas últimas cinco décadas.

Dessa forma, primeiramente foi estudada a história da própria Região Metropolitana de Florianópolis, e se constatou que, apesar de a mesma já ter existido, atualmente ela só existe de fato, pois, como já apresentado nas conclusões parciais, constatou-se que foi tentada a instituição da Região Metropolitana de Florianópolis desde os anos setenta, mas, somente em 1998, seguindo uma tendência brasileira, é que ela foi instituída. Porém por decisões de cunho político no ano de 2007, através da lei complementar que modificou a estrutura organizacional da administração estadual, foi revogada a lei que a instituiu, e, então, a Região Metropolitana deixou de existir legalmente.

Percebe-se, atualmente, uma pressão por parte da população e setores vinculados à indústria da construção civil para a legalização desta região que só existe de fato, o mais rápido possível, pois, como visto, os municípios que compõem esta região estão sendo prejudicados no programa de financiamentos para moradias populares implantado recentemente pelo governo federal, denominado Minha Casa, Minha Vida.

Num segundo momento, foi analisada a formação socioespacial dos municípios que compõem a aludida região, e ficou evidenciado que todos os municípios envolvidos, principalmente os menores, de alguma forma, tiveram, e continuam tendo, uma contribuição considerável no que diz respeito ao crescimento urbano e na dinâmica da indústria da construção civil local.

Esta contribuição pode ser constatada através do fornecimento de matéria-prima e outros produtos necessários a esta indústria, como: esquadrias de alumínio, madeira, vidros, areia etc., ou também pelo fornecimento de mão

de obra, ou, ainda, através de muitos empresários que atuam no setor, seja como construtor, empreiteiro, ou, ainda, como produtor ou comerciante de material de construção, que são oriundos destes municípios. Estas pessoas vieram para a “cidade” em busca de trabalho na construção civil e passaram a ser empresários, sendo que alguns se tornaram proprietários de grandes construtoras ou de casas de comércio ligadas ao setor.

Salienta-se que a maioria deles são descendentes de alemães que migraram para São Pedro de Alcântara; porém, dadas as dificuldades de trabalhar na terra inóspita e com relevo acentuado, típico da região, aliadas à má remuneração, uns se deslocaram para outras regiões do estado, como o Vale do Itajaí, e outros, sem opção, “descem para a cidade” para buscar emprego, principalmente, na construção civil.

Percebe-se, então, que existe uma ligação forte entre estes municípios menores e várias empresas construtoras ou ligadas ao setor da construção civil. Ao resgatar a história da região metropolitana, fica evidente também que a indústria da construção civil teve muita importância econômica desde os primórdios da sua história, assim como, na atualidade, se tornou um dos setores mais fortes da economia regional.

Constatou-se também, sempre houve relações econômicas e sociais entre os municípios da região, principalmente quando se trata da indústria da construção civil, isto fica evidente pelo comércio de materiais para a construção, empregos gerados nos centros maiores por esta indústria, pelo fomento ao surgimento de pequenas e médias empresas ligadas ao setor nos demais municípios da região, ou ainda, pela mão de obra oriunda dos municípios menores, que foram se especializando e em muitos casos, alguns trabalhadores se tornaram proprietários de construtoras ou donos de empresas de diversos seguimentos ligados a este setor da economia.

Ao analisar-se FSE dos municípios da região metropolitana, verifica-se, também, que houve uma transformação nas relações econômicas e sociais entre os municípios maiores, pois se percebe que a hegemonia e a superioridade econômica de Florianópolis sobre os demais municípios desta região, já não é tão significativa como no passado. Como exemplo, pode-se observar o ocorrido com o município de São José, que durante muito tempo foi conhecido como cidade dormitório da Capital. Hoje, passou a ter uma

economia consistente, deixando de ser assim considerada, sendo respeitada como uma das economias mais fortes de Santa Catarina e, em alguns setores, absorve, inclusive boa parte da mão de obra de Florianópolis e dos demais municípios da região como Palhoça e Biguaçu, assim como dos demais municípios menores.

No tocante a expansão urbana da Região Metropolitana de um modo geral observou-se que até 1950 a urbanização de Florianópolis e da região era pouco desenvolvida e que não existia uma estrutura empresarial formada em relação à indústria da construção civil na região, e, que as construções maiores existentes neste período, em sua maioria eram obras governamentais ou edifícios comerciais, executadas por empresas vindas de outros municípios ou estados.

Até os anos 60 do século XX, o estado de Santa Catarina e a região da Grande Florianópolis tinha pouca expressão econômica em relação a outros grandes centros urbanos do Estado e do país. Foi só a partir da segunda metade da década de 60, que tem início um tímido e progressivo crescimento urbano no município de Florianópolis, que vai resultar no primeiro *boom* imobiliário dos anos 70 na região, quando surgem, ainda na segunda metade dos anos 60, as primeiras grandes construtoras locais, assim como os primeiros investimentos significativos em prédios de até 12 pavimentos, principalmente no centro, na Avenida Beira-mar Norte.

Constata-se, também, que este primeiro momento contou com uma contribuição do Estado, através da criação do Sistema Financeiro da Habitação, em 1964, quando da instituição da correção monetária no Brasil, que, conforme Ignácio Rangel (1985), foi a escola maternal do capitalismo financeiro brasileiro, além da construção de algumas obras importantes e pela criação e instalação de empresas estatais (federais e estaduais) na cidade de Florianópolis, que dão uma nova dinâmica na economia do município.

Porém, somente após os anos sessenta, quando ocorre uma aceleração na urbanização brasileira, é que no município de Florianópolis surge o primeiro *boom* imobiliário, e ocorre uma estruturação da indústria da construção civil na região.

A expansão urbana e a atividade da construção civil da região metropolitana iniciam-se por Florianópolis, na segunda metade da década de

60, passando depois por São José, alcançando, posteriormente, os municípios de Palhoça e Biguaçu, Santo Amaro da Imperatriz e Governador Celso Ramos.

Esta expansão urbana, assim como a indústria da construção civil, passou por quatro fases distintas: a primeira foi o *boom* imobiliário da década de 70; a segunda, a crise dos anos 80; já a terceira se consubstancia com a retomada do crescimento do setor imobiliário na década de 90; e, por último, a explosão imobiliária ocorrida a partir dos anos 2000.

As primeiras grandes construtoras que construíam edifícios com até doze andares no centro da cidade, foram a CEISA, a A. GONZAGA e a EMEDAUX. Inicia-se também, neste período, a implantação de diversos loteamentos, para a classe média e alta, em vários bairros da região. Foi na década de setenta que ocorreram os primeiros investimentos de monta na construção de edifícios na cidade. Além da criação desta estrutura empresarial local, grandes empresas dos estados vizinhos como Rio Grande do Sul e Paraná, também se estabeleceram em Florianópolis.

Porém, com a crise da economia mundial, iniciada com a crise do petróleo a partir de 1973, a economia brasileira é afetada a partir de 1979, o que refletiu diretamente na indústria da construção local e, conseqüentemente na expansão urbana da região no início dos anos 80, fazendo com esta incipiente indústria local entrasse num processo de recessão.

Esta crise, que interferiu na indústria da construção e na expansão urbana regional, mudou significativamente os rumos desta indústria e o mercado imobiliário local, havendo uma desativação das consideradas grandes construtoras locais, e, concomitantemente, constata-se uma substituição dos capitais imobiliários, onde saem do mercado as grandes empresas e entram outras de menor porte, que em alguns casos, eram pequenas empresas que empreitavam serviços de mão de obra para as empresas maiores. Verifica-se, que há uma redução na quantidade e na qualidade dos edifícios construídos, pois, antes as construções eram no centro da cidade e com 12 pavimentos, agora, com essas construtoras menores, as construções passam a ser em grande parte, de apenas quatro pavimentos e em bairros periféricos de Florianópolis, do município de São José e nos municípios vizinhos, expandindo horizontalmente o espaço urbano regional.

O município que mais se beneficiou com esta crise, devido à mudança

nos rumos da expansão urbana, foi o de São José. Isto fica evidenciado pelas construções e pelos loteamentos implantados no município nesta década, destacando-se aí o Loteamento Kobrasol, no bairro Campinas. Foi neste período que o loteamento KOBASOL mais cresceu, além da implantação de vários loteamentos e da construção de pequenos edifícios nos mais diversos bairros da região, principalmente em Palhoça e Biguaçu.

Durante esta crise, em outras cidades maiores do país, como ocorreu no Paraná, houve um ingresso das grandes empresas, como a construtora TABA, nas obras de COHABs e INOCOOP, que continuaram atuando no mercado. Em Santa Catarina, o mesmo não ocorreu, estas instituições, marcadas por má administração, também acabaram em quase total estagnação. Era comum, nesta época, ver empresas de outros estados atuando neste segmento do mercado na região metropolitana.

Porém, ainda no final da década de oitenta, apesar dos planos econômicos malogrados, impostos pelo governo federal, estas pequenas construtoras, usando de habilidade e cautela, tiveram capacidade para continuar construindo e acumulando pouco a pouco seus capitais, para, mais tarde, algumas delas, se tornarem grandes empresas construtoras na retomada do setor nos anos noventa, com a implantação do Plano Real.

No final da década de oitenta e durante os anos 90, observa-se que ocorre uma retomada do *boom* imobiliário, nos municípios da região metropolitana, com muitas construções sendo erguidas em diversos pontos da região, assim como são implantados muitos loteamentos. É neste período que se intensificam a implantação de loteamentos e a construção de pequenos edifícios nos mais diversos bairros da região, principalmente em Palhoça e Biguaçu, pois esta retomada da indústria da construção e da expansão urbana ocorreu tanto nos centros das cidades, como nos bairros periféricos e nos mais diversos balneários dos municípios envolvidos.

Com a chegada dos anos 2000, após suportarem todas as crises, diante de uma economia estável, e, agora, já capitalizadas, algumas empresas surgidas nos anos setenta e oitenta, juntamente com outras criadas após os anos noventa, constroem em diversos bairros dos municípios maiores, impulsionado o mercado local, fazendo com que ocorra esta explosão imobiliária, jamais experimentada na região.

Assim, neste início do século XXI, ocorre, na região metropolitana, uma verdadeira explosão imobiliária, jamais vista ou experimentada. Foi nesta fase que Florianópolis teve um reconhecimento efetivo, nacional e internacional como uma cidade com alta qualidade de vida. Fato este que, aliado a outros fatores de ordem econômica, como a estabilidade econômica, a concessão de financiamentos imobiliários etc., proporcionou ainda mais a expansão urbana local e o crescimento da indústria da construção civil, tendo início uma verticalização generalizada da Região Metropolitana de Florianópolis.

Nos últimos anos, tem-se observado o aparecimento de um número expressivo de novas construtoras na Região Metropolitana de Florianópolis, assim como se constata o estabelecimento e a atuação no mercado local de diversas construtoras vindas de outras cidades do estado de Santa Catarina e, até mesmo, de outros estados do Brasil. Além disso, observa-se que, atualmente, está acontecendo, a exemplo dos anos 70, um investimento das grandes empresas de diversos setores da economia, assim como pessoas físicas com capital, buscando, através da construção civil, multiplicar seus capitais.

As construções verticais já despontam, também, nos municípios de Palhoça e de Biguaçu, que já apresentam edifícios de apartamentos com até 12 pavimentos, fazendo com que alguns municípios da região metropolitana passassem, nos últimos anos, por transformações espaciais profundas, em função deste intenso processo de expansão urbana. Percebe-se também, a verticalização da construção e, com menos intensidade, em Santo Amaro da Imperatriz e Governador Celso Ramos.

Somente no município de Palhoça, foram concedidos alvarás de construção para aproximadamente, 1.900.000,00 metros quadrados, por ano, nos últimos três anos, sendo como obra de vulto, dos últimos tempos, o Shopping Via Catarina.

Hoje, só na Avenida Beira-mar Norte, existem 76 prédios construídos, entre a ponte Hercílio Luz e o Palácio da Agrônômica, sendo, quase em sua totalidade, edifícios com 12 pavimentos, dentre eles o Edifício *La Perle*, cujas unidades habitacionais estão entre as mais caras de toda a região metropolitana.

Pôde-se concluir, também, que a indústria da construção civil, de certa

forma, é cíclica, pois tem períodos de altos e baixos, alternando alguns momentos de crise com outros de crescimento.

Ressalta-se a importância e a presença do poder público em cada ciclo ou em cada fase desta expansão urbana e do crescimento dessa indústria, ora executando obras públicas importantes, ora concedendo diretamente financiamentos imobiliários, ou, ainda, facilitando o acesso ao crédito para empréstimos para a aquisição da casa própria,

Outro fato importante que se apresentou durante a pesquisa é que existe uma evolução constante nos tipos de imóveis ofertados pelas construtoras, assim como nos equipamentos e outros confortos oferecidos pelos construtores, na tentativa de cativar seus clientes.

Quanto a organização espacial e o funcionamento geoeconômico desta indústria na região metropolitana, em linhas gerais observa-se que houve uma evolução considerável tanto na organização espacial como no funcionamento, principalmente, no diz respeito à gestão das atuais empresas, se comparadas com as da década de 70. Esta evolução ocorreu tanto nas estratégias de empreendimentos e investimentos, quanto nas estratégias organizacionais, assim como nas de comercialização, pois as estratégias utilizadas e/ou aplicadas atualmente pelos construtores diferem bastante das dos seus antecessores da década de 70, tanto no que diz respeito à questão localização dos investimentos, quanto em relação ao tratamento dado aos seus empregados.

Um fato que fica evidente, é que as empresas locais hoje existentes, não investem, ou muito poucas tendem a investir em construção de conjuntos habitacionais e em moradias com financiamentos governamentais para a população de baixa renda. Durante a pesquisa, pôde-se constatar que as empresas que possuem capital próprio mais elevado, não têm interesse nenhum em prestar serviços ao governo, nem submeter-se às burocracias estatais, preferindo construir com recursos próprios, financiando suas obras.

É interessante destacar que alguns destes empresários surgidos, ou que acumularam seu primeiro capital na década de 80, e que se tornaram grandes construtores na atualidade, jamais imaginaram que iriam chegar a tal ponto.

Observa-se que, estas pessoas são muito cautelosas tanto no que diz respeito aos investimentos, procurando construir sempre em determinadas regiões onde tem maior conhecimento e se sentem seguros, correndo menor risco, assim como na forma de administrar suas empresas, mantendo uma estrutura enxuta, com uma administração essencialmente familiar e controlada pelo sócio fundador auxiliado por seus familiares, com uma filosofia preponderante do “não esbanjamento”.

Fato incontestável, porém, é que o mercado imobiliário da Região Metropolitana de Florianópolis só tende a crescer; basta observar o crescimento da população, juntamente com o déficit habitacional existente, para constatar tal afirmação.

Além disso, as empresas que hoje atuam no mercado, diferentemente das grandes empresas dos anos setenta, costumam comprar materiais diretamente dos fabricantes, usam muito material pré-fabricado, utilizam da locação de máquinas e equipamentos e, em muitos casos, como já ocorria nos anos setenta, permutam matérias com preço mais elevado, por unidades comerciais ou habitacionais em construção.

Outro fato que se verifica é que geralmente estas empresas contratam 70% da mão de obra que utilizam através de empreitada, terceirização, para elaborar etapas de construção e por tipo de serviço. Seu quadro funcional é composto, em média, por apenas 30% do trabalhadores que utiliza.

O tratamento dispensado aos trabalhadores atualmente é bem diferente daquele oferecido nos anos setenta, sendo que alguns benefícios concedidos aos são de forma espontânea por algumas construtoras, já outros procedem de exigência legal.

Deve-se ressaltar, porém, que nos anos setenta os salários dos trabalhadores tinham proporcionalmente maior valor, em termos absolutos, do que atualmente, talvez por isso esta compensação através do fornecimento de tais benefícios, no sentido de suprir esta perda real no poder de compra dos salários ao longo deste período.

Quanto ao processo de comercialização, algumas empresas colocam os imóveis à venda logo no início da obra (ou até antes, no projeto), outras no meio do prazo previsto para o término da construção, e, algumas, só quando a obra está quase concluída, para tanto, utilizam-se de toda a tecnologia de

vendas existente, sendo que algumas utilizam de empresas imobiliárias, outras possuem equipe própria de venda.

Na fase de comercialização, procuram facilitar ao máximo a forma de pagamento para possibilitar a venda dos imóveis, fornecendo várias opções aos seus clientes, desde financiamento total ou parcial através de Bancos ou o financiamento direto com a construtora.

O perfil dos consumidores dos imóveis também mudou bastante, pois, além dos compradores da região que, ainda são maioria, clientes provenientes do interior do estado e de outros estados brasileiros investem significativamente na região.

Percebe-se também, a verticalização da construção não só em Florianópolis e São José, mas também em Palhoca, Biguacu e, com menos intensidade, em Santo Amaro da Imperatriz.

Deve-se esclarecer, também, que todo este crescimento urbano não ocorreu de forma sustentável, pois, durante todo este processo, foram criados os bolsões de pobreza e favelas nas periferias de todos os municípios envolvidos.

Deste corolário, conclui-se que a indústria da construção civil é de fundamental importância, não só para o desenvolvimento econômico da região, mas principalmente como estabilizador da política social de emprego e habitação.

Tendo esta região uma vocação turística, faz-se necessário a existência de uma indústria de construção civil local, bem estruturada, que possa dar sustentação às exigências criadas por este setor, pois sem a qual sua expansão ficará irremediavelmente comprometida. Para tanto, basta que os governantes e a sociedade se conscientizem de que precisam elaborar Planos Diretores, que sejam capazes de proporcionar um desenvolvimento sustentado, sem o propósito de atender interesses particulares e politiqueros.

Por fim, sugere-se que as decisões pertinentes ao planejamento urbano dos municípios que compõem a região metropolitana sejam tomadas em conjunto, elaborando-se um plano diretor para cada município, porém que todos estejam harmonicamente sintonizados, para que se evite o que ocorreu nos municípios de Florianópolis e São José, que sofreram danos ambientais irreparáveis, decorrentes desta expansão urbana.

6. REFERÊNCIAS

AGENDA 21. **Conferência das Nações Unidas Sobre Meio Ambiente e Desenvolvimento**. 3. ed. – Brasília: Senado Federal, Subsecretaria de Edições Técnicas, 2000.

AMBONI, G. **Estudo para Proposta de um Planejamento Ambiental da Costeira do Pirajubaé Florianópolis - Santa Catarina**. (Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Engenharia Ambiental) UFSC: Florianópolis/SC, 2001.

ANDRADE, Djanira. M.M. de. **Hercílio Luz: uma ponte integrando Santa Catarina**. Florianópolis 1981.

: UFSC, ARAGÃO, José Maria. **Sistema Financeiro da Habitação: uma análise sócio-jurídica da gênese, desenvolvimento e crise do sistema**. 2 ed. Curitiba: Juruá, 2001.

BASTOS, José Messias, **O comércio da múltiplas filiais em Florianópolis-SC**. Dissertação de Mestrado, PPGG, UFSC, 1996.

BASTOS, José Messias. **Urbanização, comércio e pequena produção mercantil pesqueira na Ilha de Santa Catarina**. *In*: Ensaio sobre Santa Catarina. H. N. Lins, J. M. Bastos, R. M. Cherem, M. A. dos Santos, org. Florianópolis: Letras Contemporâneas, 2000.

BOURSCHEID, J. A. **Uma nova metodologia para a avaliação da ocupação do solo urbano, estudo de caso de São José, SC**. Tese Doutor CPGEP/UFSC, 1998.

CABRAL, Oswaldo Rodrigues. **Nossa Senhora do Desterro**. Florianópolis, Lunardelli, 1979.

CAMPOS, Nazareno **José de Terras Comuns na Ilha de Santa Catarina**. Florianópolis. Editora da UFSC, 1991.

CARNEIRO, Glauco. **Florianópolis: roteiro da Ilha encantada**. Florianópolis: Expressão, 1987

CECCA – CENTRO DE ESTUDOS CULTURA E CIDADANIA. **Uma Cidade Numa Ilha: Relatório sobre os problemas sócio-ambientais da Ilha de Santa Catarina**. Florianópolis: Insular; CECCA, 1997.

CHOLLEY, A.. **Observações Sobre Alguns Pontos de Vista Geográficos**, 1948. *In*: BG – CNG/IBGE. Ano XXII – nº 180, Maio – Junho, 1964.

CORRÊA, R. Lobato. **O Espaço Urbano**. São Paulo: Ática, 3 ed, 1995.

CORRÊA, R.L. **Região e organização espacial**. S. Princípios. 7ª ed. São Paulo: Ática, 2003.

COUTI NHO, Ana Lúcia; RÜDIGER, Catarina. **Grupo Arcos idéia que deu certo**. Biguaçu: Grupo Arcos, 2001.

DESCHAMPS, Osvaldo. **São Pedro de Alcântara: Memórias da Nossa Terra e Nossa Gente**. São Pedro de Alcântara (SC): Ed. Do Autor, 2005.

DI SARNO, D. Campos Libório. **Elementos de Direito Urbanístico**. Barueri, SP: Manole, 2004.

Disponível em: <<http://www.santacatarinabrasil.com.br/pt/qualidade-de-vida/>>. Acesso em 10/06/08.

Disponível em <http://www.govcelsoramos.com.br/economia.php> . Acesso em 28/04/2008.

Disponível em: <http://www.sc.gov.br/portalturismo/Default.asp?CodMunicipio=102&Pag=1>. Acesso 01/06/09.

Disponível em: <http://200.175.61.152/webmarc/biguacu> . Acesso em 10/08/2006.

Disponível em: <http://www.aguasmornas.sc.gov.br/portal1/municipio/historia.asp?ildMun=142008>. Acesso: 09/06/2009 .

Disponível em: <http://www.aguasmornas.sc.gov.br/portal1/municipio/historia.asp?ildMun=142008>. Acesso: 09/06/2009.

Disponível em: <http://www.aguasmornas.sc.gov.br/portal1/municipio/historia.asp?ildMun=142008>. Acesso: 09/06/2009

Disponível em: <http://www.antonioscarlos.sc.gov.br>. Acesso em: 09/06/2009.

Disponível em: <http://www.pmspa.sc.gov.br/home/index.php#>. Acesso em: 09/06/2009.

Disponível em: <http://www.santacatarinabrasil.com.br/pt/qualidade-de-vida/>. Acesso: 10/06/08.

Disponível em: <http://www.sc.gov.br/portalturismo/Default.asp?CodMunicipio=102&Pag=1>. Acesso 01/06/09.

Disponível em: http://portal.prefeitura.sp.gov.br/secretarias/planejamento/sp_. Acesso em 17/03/2009.

Disponível em: <http://www.cohab.sc.gov.br/relatorio/frproducao.htm> acesso: em 31/07/2006.

Disponível em: <http://www.sc.gov.br/portalturismo/Default.asp?CodMunicipio=51&Pag=1>. Acesso: 01/06/09.

DOMINGOS, M.S. **Evolução sócio-econômica do município de São José / SC** Dissertação de Mestrado em Geografia. CFCH/UFSC: 2002.

ESPÍNDOLA, Carlos J.; SILVA, Marcos A. da. **Formação sócio-espacial: um referencial aos estudos sobre industrialização** (notas). *In:* Experimental, n.3, p. 61 – 67, setembro, 1997.

ESPÍNDOLA, Carlos José. **As agroindústrias de carne do Sul do Brasil**. Tese de Doutorado, FFLCH – USP. São Paulo, 2002.

FANTIN, Márcia. **Cidade Dividida**. Florianópolis: Cidade Futura, 2000.

FARIAS, Vilson Francisco de. **São José – 254 Anos – Em Busca das Raízes**. Florianópolis: Ed. do autor, 2004.

FARIAS, Vilson Francisco de. **Palhoça: natureza, história e cultura**. Florianópolis: Editora do autor, 2004.

FARIAS, Vilson Francisco de. **São José 250 anos**. São José: Ed. do autor, 2001.

FERREIRA, J. P. **Enciclopédia dos municípios brasileiros**. Vol XXXII. R.J.: IBGE, 1959.

HAUSER, Philip; SCHNORE, Leo. **Estudos de Urbanização**. São Paulo: Pioneira, 1976.

IAPONAN Soares (Org.) **Estreito Vida e Memória de um Bairro**. Florianópolis, Fundação Franklin Cascaes, 1990.

IBGE (2003) Disponível em: <http://www2.sefaz.to.gov.br/>. Acesso 12/05/2008.

IBGE (2003) Disponível em: <http://www.pmf.sc.gov>. Acesso em: 15/04/2008.

JOCHEM, Toni Vidal. **180 Anos de Presença da Etnia Alemã em São Pedro de Alcântara**. Ed. Do Autor. São Pedro de Alcântara, 2009.

JOCHEM, Toni Vidal; ALVES, Débora Bendocchi. **São Pedro de Alcântara – 170 anos depois – 1929-1999**. São Pedro de Alcântara Coordenação dos Festejos, 1999.

JORNAL A NOTÍCIA, 04/08/2006.

JORNAL O ESTADO. **Informativo Imobiliário**, Florianópolis, 25/11/1984.

JORNAL O ESTADO. **Informativo Imobiliário**. Florianópolis, 1984.

JORNAL O ESTADO. **Informativo Imobiliário**. Florianópolis, 27/10/1985.

JORNAL DIÁRIO CATARINENSE de 21/08/2003 p. 24

JORNAL DIÁRIO CATARINENSE de 28/09/2003, p.34.

JORNAL DIÁRIO CATARINENSE, **Economia**, 25/08/2002.

JORNAL DIÁRIO CATARINENSE. **Caderno de Economia**, 15/06/2008.

JORNAL NOTÍCIAS DO DIA, Grande Florianópolis. Coluna Perfil, 28/09/2009.

LACAZE, Jean-Paul. **A Cidade e o Urbanismo**. Lisboa, Portugal: Flammarion, 1995.

LAGO, Mara C. de Souza. **Modos de vida e identidade: Sujeitos no processo de urbanização da Ilha de Santa Catarina**. Florianópolis, Ed. UFSC, 1996.

LE CORBUSIER. **Planejamento urbano**. 3ª ed. São Paulo: Perspectiva, 1984.

LEFEBVRE, H. **O Direito à Cidade**. Trad. Rubens E. Frias, 4ª ed. São Paulo: Centauro Ed., 2001.

LEFEBVRE, Henri. **O pensamento de Lenine**. Lisboa, Moraes Ed. LEFEBVRE, Henri, 1969.

LÊNIN, V.I. **Quem são os “amigos do povo” e como lutam contra os social-democratas**. Obras escolhidas. Volume 1, Vitória, 1955.

LOCKS, Lauro. São Miguel breves considerações. In: São Miguel da Terra Firme 250 anos (1747 – 1997) Ana Lucia Coutinho organizadora. Biguaçu: EDEME Ind. Gráfica e Comunicação S/A, 1997.

LOPES, José Lupércio. **Palhoça – notícias estatístico- descritivas**, 1939, p. 34.

Luís Nassif, Jornal O DIA, em 25/05/2008. Disponível no site da Ademi no endereço: <http://ademi.webtexto.com>.

MAMIGONIAM , Armen. **Notas Sobre a Geografia Urbana Brasileira In: Novos Rumos da Geografia Brasileira**. Org. Milton Santos, São Paulo Hucitec 1982.

MAMIGONIAN, A. **Indústria. Atlas de Santa Catarina**. Florianópolis: GAPLAN, 1986.

MAMIGONIAN, Armen. **A Geografia e A Formação Social como Teoria e como Método.** In: Souza, Maria Adélia A. de. (org). O Mundo do Cidadão um Cidadão do Mundo. Ed. Hucitec: São Paulo, 1996.

MAMIGONIAN, Armen. In: **Atlas Geográfico de Santa Catarina.** Departamento Estadual de Geografia e Cartografia – IBGE, 1959.

MARICATO, E. **Brasil, cidades: Alternativas para a crise urbana.** Petrópolis, RJ: Vozes, 2001.

MARTINS, Celso. **Tabuleiro das Águas - resgate histórico e cultural de Santo Amaro da Imperatriz,** 2ª Ed, Florianópolis, Ed. Recriar, 2001.

MATTOS, Fernando Marcondes de. **Santa Catarina nova dimensão.** Florianópolis: Editora UFSC, 1973.

PAULI, Evaldo. **A Fundação de Florianópolis.** 2. ed. Florianópolis: Lunardelli, 1987.

PELUSO JR., Victor Antônio. **Estudos de Geografia Urbana de Santa Catarina.** Florianópolis: Ed. UFSC, 1991.

PELUSO JR., Victor Antônio. **O crescimento populacional de Florianópolis e suas repercussões no plano e na estrutura da cidade.** In: Revista do Instituto Histórico e Geográfico de Santa Catarina, 3ª fase, n. 3. Florianópolis, 1981.

PEREIRA, Nereu do Vale et al. (Org). **A ilha de Santa Catarina: espaço, tempo e gente.** Vol.1, Florianópolis, Instituto Histórico e Geografia de Santa Catarina, 2002.

PEREIRA, Nereu do Vale. **Desenvolvimento e Modernização (um estudo de modernização em Florianópolis).** Florianópolis: Ed. Lunardelli/UFSC Editora, [1974].

PIAZZA, Walter F. **São Miguel e o seu Patrimônio Histórico.** Biguaçu: PMB, 1970.

PREFEITURA MUNICIPAL DE BIGUAÇU: www.bigua.sc.gov.br - 10/08/2006.

PREFEITURA MUNICIPAL DE FLORIANÓPOLIS. **Fórum Agenda 21 Local do Município de Florianópolis: Meio Ambiente Quem Faz é a Gente.** Florianópolis: Prefeitura Municipal de Florianópolis, 2000.

PREFEITURA MUNICIPAL DE PALHOÇA : <http://www.palhoca.sc.gov.br/> - 15/06/2006.

Prefeitura Mun. de Santos,. Disponível em: <[http://www.metro.santos.sp.gov.br/regiao % 20 metropolitana/rmbs01/definic.html](http://www.metro.santos.sp.gov.br/regiao%20metropolitana/rmbs01/definic.html).> Acesso em 09/07/2007

RANGEL Ignácio M.. **O Quarto Ciclo de Kondratiev**. Revista de Economia Política, vol.10, nº 4, (40) out - dez de 1990. Disponível em: www.rep.org.br/pdf/40-2.pdf. Acesso: 18/08/09.

RANGEL, Ignácio. **Economia: Milagre e Anti-Milagre**. Rio de Janeiro: ed. Jorge Zahar, 1985.

REITZ , Raulino. **Vida e Agonia do Rio Biguaçu**. In: Notícia Histórica de Biguaçu. Fascículo 3, Biguaçu, 1983.

REVISTA VEJA. **Cidades: A Flórida brasileira**. S. Paulo: Abril, n.22, 04 jun. 2003.

REZENDE FILHO, Cyro de Barros. **A Economia Brasileira Contemporânea**. São Paulo: Contexto, 1999.

SALVADOR, Edson Antônio. **A Adaptação Estratégica na Percepção da Coalização Dominante: Um Estudo de Caso na Construção de Edificações**. Artigo disponível em <http://www.cpga.ufsc.br/Defesas/documentos/modelo_resenha.htm> acesso em 21 de outubro de 2003.

SANTA CATARINA, Centro de Assistência Gerencial de. CEAG/SC. **Evolução histórico-econômica de Santa Catarina**: estuda das alterações estruturais (séc. XVII – 1960). Florianópolis: CEAG, 1980.

SANTOS, M. **Por uma Política Econômica da Cidade: O caso de São Paulo**. São Paulo: Hucitec, 1994.

SANTOS, Milton. **Espaço e Sociedade** . 2ª ed. Petrópolis/RJ , Vozes 1982.

SANTOS, Milton. **Espaço e sociedade**. Petrópolis (RJ): Vozes, 1979.

SANTOS, Milton. **Manual de geografia urbana**. São Paulo: HUCITEC, 1981.

SANTOS, Milton. Sociedade e Espaço: **A Formação Social como Teoria e como Método**. In: Boletim Paulista de Geografia – AGB, nº 54, JUN. 1977. São Paulo: 1977.

SERENI, E. (1976) **La categoria de Formación Económico-social. Cuadernos de Passado y Presente**. Cordoba, Argentina: Siglo XXI, 1976.

SILVA, Adolfo Nicolich da. **Ruas de Florianópolis: Resenha Histórica**. Florianópolis: Fundação Franklin Cascaes, 1999.

SILVA, José Afonso da. **Direito urbanístico brasileiro**. 3ª ed. São Paulo: Malheiros, 2000.

SIMÃO, Miguel João. **De Ganchos a Governador Celso Ramos**. Editora do Autor, Governador Celso Ramos, 2002.

SIMÃO, Miguel João. **Mulheres de Ganchos**. Editora do Autor, Governador Celso Ramos, 2006.

SOARES, Iaponan. **História do Município de Biguaçu**:. Florianópolis: AAA - SC, 1998.

SOUZA, M.L.de. **ABC do Desenvolvimento Urbano**. R.J. , 2ª ed.: Bertrand Brasil, 2005.

SPOSITO, M.E.B. **A Urbanização Brasileira**. Geografia (Série Argumento), São Paulo: CENP, 1993.

UNIVALI /SJ- www.univali.br. - Acesso em setembro de 2006.

VÁRZEA, Virgílio . **Santa Catarina a Ilha**. Florianópolis, Ed. Lunardelli, 1985.

VAZ, Nelson Popini. **O Centro Histórico de Florianópolis: espaço público do ritual**. Florianópolis: FCC Ed./Ed. da UFSC, 1991.

VEIGA, Eliane Veras da. **Florianópolis: memória urbana**. Florianópolis: Ed. da UFSC e Fundação Franklin Cascaes, 1993.

VIEGAS, Ney C. Franzoni. **Florianópolis: Paredes do Passado**. Florianópolis: Ed. do Autor , IOESC, 2002.

VIEIRA, Graciana Espellet de Deus; PEREIRA, Raquel M. Fontes do Amaral. **Formações Sócio-Espaciais Catarinenses: Notas Preliminares**. Florianópolis, Anais do IHGSC, 1999.

VIEIRA, Naldeir dos Santos; et all. **Análise da Importância das Cooperativas Habitacionais na Construção de Moradias Para população de Baixa Renda do Brasil**. UFV, Brasil. *In*: Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales. Universidad de Barcelona. Vol. VII, n. 146 (098), 01 de agosto de 2003. [http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146\(098\).htm](http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146(098).htm).

ZEFERINO, Augusto César. *In*: **A ilha de Santa Catarina: espaço, tempo e gente**. Pereira, Nereu do Vale et al. (Org). Vol. 1, Florianópolis, Instituto Histórico e Geografia de Santa Catarina, 2002.

7. BIBLIOGRAFIA PESQUISADA

ABREU, Maurício de Almeida. **O Estudo Geográfico da Cidade no Brasil: Evolução e Avaliação – Contribuição à História do Pensamento Geográfico Brasileiro.** In: **Revista Brasileira de Geografia**, Rio de Janeiro, v. 56, n. 1/4, p. 21-122, jan./dez. 1994.

ADAMS, Betina. **Preservação Urbana: gestão e resgate de uma história.** Florianópolis: Ed. UFSC, 2002.

ALUNOS E PROFESSORES. Colégio Coração de Jesus. **Florianópolis a Ilha do Coração.** Florianópolis. CCJ, 2003.

ALVES, Alaor Caffé. **Planejamento Metropolitano e Autonomia Municipal no Direito Brasileiro.** Dissertação de Mestrado, Faculdade de Direito da USP, 1979.

ALVES, Julia Falivene. **Metrópoles: cidadania e qualidade de vida.** São Paulo: Moderna, 1992.

ANDRADE , Manoel Correa de. **Espaço, Polarização e Desenvolvimento: A teoria dos pólos de desenvolvimento e a realidade nordestina.** São Paulo: Editora Brasiliense, 1970.

ANDRADE ,Manuel Correia. **Geografia Econômica.** São Paulo, 12º ed: Atlas. 1998.

BARDET, G. **O Urbanismo.** Trad. Flávia C. S. N. 2ª ed . Campinas, SP : Papirus, 1990.

BAYER, Hernani. **Ensaio Catarinenses: O planejamento urbanístico e as leis orgânicas dos municípios.** Florianópolis, SC:UFSC, 1977.

BORDO, Adilson Aparecido. **Os eixos de desenvolvimento e a estruturação urbano-industrial do estado de São Paulo, Brasil.** Scripta Nova. Barcelona, vol. IX, nº 194(79), ago/2005.

BRAGA, Roberto; CARVALHO, P. Figueiredo de. Cidade: **Espaço da Cidadania.** Disponível em: <[http://www.rc.unesp.br/igce/planejamento/publicacoes/Textos PDF/rbraga11](http://www.rc.unesp.br/igce/planejamento/publicacoes/Textos%20PDF/rbraga11)> Acesso em: 28/04/2008.

CAMPOS, Édson Telê et al. **Planejamento Urbano e a Questão Ambiental no Município de Florianópolis.** Revista Jurídica Univali/SJ. 18 p. Ano 2 – nº 4 – 3º trimestre de 2001.

CAMPOS, Édson Telê. **A Desativação da Construção Civil na Área Habitacional da Grande Florianópolis.** 1985. 41 f. Monografia (graduação em Ciências Econômicas) Universidade Federal de Santa Catarina, 1985.

CAMPOS, Edson Telê. **A expansão imobiliária e seus impactos ambientais em Florianópolis.** Florianópolis: Insular, 2004.

CAMPOS, Édson Telê. **A GESTÃO TERRITORIAL URBANA NO MUNICÍPIO DE FLORIANÓPOLIS: uma abordagem sobre a expansão imobiliária e seus impactos ambientais.** (Dissertação de Mestrado em Administração) CPGA/CSE/UFSC. Florianópolis/SC, 2004.

CARUSO, Mariléa Martins Leal. **O desmatamento da Ilha de Santa Catarina de 1500 aos dias atuais.** 2. ed. Florianópolis: Ed. da UFSC, 1990.

DEÁK, Csaba & SCHIFFER, Sueli Ramos. **O processo de Urbanização do Brasil.** São Paulo: Ed. USP, 1999.

DUARTE, Aluizio Capdeville. **Regionalização – Considerações Metodológicas.** In: Boletim Geografia Teorética. Rio Claro, vol. 10, nº 20, 1980. p. 5 – 25.

ENGELS, F. **A questão da habitação.** Editora Acadêmica, S.P, 1988.

FLORIANÓPOLIS: **Origens e Destino de Uma Cidade à Beira-mar.** Caderno Especial **Diário Catarinense** 29 de março de 1996.

GIL, Antônio C. **Métodos e Técnicas de Pesquisa Social.** Ed. Atlas S.A. 5º edição, São Paulo, 1999.

GRAU, Eros Roberto. **Regiões Metropolitanas - Regime Jurídico.** São Paulo: Ed. José Bushatsky. 1974.

GUERRA, Antônio J. Teixeira; CUNHA, Sandra Baptista da. (org) **Impactos Ambientais Urbanos no Brasil.** Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2001.

HÜBENER, Laura Machado. **O Comércio da Cidade do Desterro no Século XIX.** Florianópolis, Ed. UFSC, 1981.

KREMER, Rogério. **Antônio Carlos: 175 anos de história 1830 – 2005.** Biguaçu: Litografia, 2007.

LACERDA, Antônio Corrêa de. et al. **Economia Brasileira.** São Paulo: Saraiva, 2001.

LAGO, Paulo Fernando. **Florianópolis: A Polêmica Urbana.** Florianópolis: Palavra Comunicação, 1996.

LAKATOS, E M, MARCONI, M.A. **Fundamentos de Metodologia Científica.** 4ªed.S.P Atlas 2001.

LECOIN, Jean-Pierre. **Como deverá ser o planejamento urbano no século XXI?** Parte II. Tradução: Letícia Ligneul Cotrim. Acesso em 15 de fevereiro de 2004.

LERNER, Jaime. **Painel sobre Política Urbana para o País**. In: **O Homem e a Cidade – Simpósio sobre Política Urbana**. Vol. I. Brasília: Fundação Milton Campos, 1975. p. 142.

MAMIGONIAN Armen. **A Indústria em Brusque** (Santa Catarina) e suas Conseqüências na Vida Urbana. In: Boletim Carioca de geografia. Rio de Janeiro, 1960.

MINAYO, Maria C. de S. et al. **Pesquisa social: teoria, método e criatividade**. 21 ed. Petrópolis/ RJ: Vozes, 2002.

MORAIS, Fernanda Borges de. **Algumas considerações sobre a institucionalização das regiões metropolitanas e as mudanças ocorridas a partir da Constituição de 1988**. In: FERNANDES, Edésio. **Direito urbanístico e política urbana**. Belo Horizonte: Del Rey, 2000. p. 339 - 340.

PALMA DE HARO, Martin Afonso. **Ilha de Santa Catarina. Relato de viajantes estrangeiros nos séculos XVIII e XIX**. 4 ed. Florianópolis Ed UFSC, Ed. Lunardelli. 1996.

PAVEI, Néia. **Morar na Ilha é sonho para poucos**. Diário Catarinense, Economia. Florianópolis, 09/03/2003.

RIZZO, Paulo Marcos Borges. **Do Urbanismo ao Planejamento Urbano: Utopia e Ideologia. Caso de Florianópolis – 1950 a 1990** (Dissertação de Mestrado em Geografia) CMG/CFCH/UFSC. Florianópolis/SC, 1993.

SANTOS, M. **Por Uma Política Econômica da Cidade: O caso de São Paulo**. São Paulo: Hucitec, 1994.

SANTOS, Milton. **A Natureza do Espaço: Técnica e Tempo, Razão e Emoção**. 4ª ed. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2006.

SANTOS, Milton. **A Urbanização Brasileira**. 5ª ed. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2005.

SANTOS, Milton. **Metamorfoses do Espaço Habitado**. 5ª ed. São Paulo: Hucitec, 1997b.

APÊNDICES

APÊNDICE 1 – QUESTIONÁRIO

**UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA CATARINA
CENTRO DE FILOSOFIA E CIÊNCIAS HUMANAS
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA - DOUTORADO
DOUTORANDO: EDSON TELÊ CAMPOS**

Esta pesquisa tem por objetivo buscar subsídios para a elaboração de uma Tese de Doutorado, cujo título é “**A Expansão Urbana na Região Metropolitana de Florianópolis: Um Enfoque Sobre a Gênese da Indústria da Construção Civil**”. Esta é requisito para a obtenção do título de Doutor em Geografia, na área de concentração em Desenvolvimento Regional e Urbano – DRU, no Centro de Filosofia e Ciências Humanas da Universidade Federal de Santa. Assim, este questionário deverá ser respondido de forma mais objetiva possível, bem como as respostas deverão conter as realidades a ele inerentes. Através das respostas aqui obtidas, serão analisados todos os aspectos que envolvem o desenvolvimento da indústria da construção civil, na Região Metropolitana de Florianópolis, desde a década de 60 até o presente.

QUESTIONÁRIO

- 1) Em que época foi instalada a sua empresa e quando iniciou suas atividades de construção e incorporação?
- 2) Antes de se tornar empresário da construção civil, que atividade exercia? E de seus sócios?
- 3) Qual a origem do capital inicial da sua empresa?
() poupança () herança () comercio () outros
QUAL? _____
- 4) Que fatores o levaram a investir na construção civil?
- 5) Qual foi o melhor período de crescimento da sua empresa? Por quê?
- 6) Qual o melhor o pior momento da indústria da construção civil e do mercado imobiliário desde que você atua nesta área? Por quê?
- 7) Quantos metros quadrados sua empresa já construiu? Onde mais investiu qual bairro ou região?
- 8) Quantos metros quadrados são lançados, em média, por ano, por sua empresa? Qual foi o ano com o maior número de lançamentos em m² ?
- 9) Como se comportou o SFH (Sistema Financeiro da Habitação) no melhor e no pior período de atuação de sua empresa? Por quê?
- 10) Qual a importância dos bancos estatais e privados na evolução de sua empresa e na indústria da construção civil regional?

11) Em sua opinião pode ser considerado o melhor e o pior período no tocante à rentabilidade do setor? Por quê?

12) Em sua opinião, que fatores levaram a região a crescer verticalmente com tanta intensidade nos últimos anos?

13) Qual a sua opinião sobre a desativação de algumas das consideradas grandes construtoras locais, na década de oitenta?

14) Em sua opinião, qual a situação mercado imobiliário na atualidade na região?

15) Quais os grandes empreendimentos da região ao longo dos anos em que atua no mercado? (loteamentos, condomínios, prédios residenciais e comerciais).

16) Qual o maior empreendimento e o mais importante de sua empresa?

17) Qual a tendência da construção civil na região metropolitana de Florianópolis? Quais municípios da região metropolitana tendem a se destacar na construção civil a curto, médio e longo prazo?

18) Quais os bairros mais valorizados atualmente? Quais serão a médio e longo prazo? Por quê?

19) O que o senhor acha que um município (Administração Pública) deve oferecer para atrair e/ou incrementar investimentos na construção civil?

20) Em relação a seus concorrentes, qual o diferencial de sua empresa?

21) Quais as maiores inovações no setor nos últimos anos? E quais a sua empresa adotou?

22) Qual a origem (local) da mão de obra utilizada por sua empresa?

23) Quantos trabalhadores integram sua equipe? (engenheiros, técnicos, pedreiros, etc.)

24) Quais os benefícios oferecidos aos seus empregados? (alimentação – almoço ou café, dormitório, transporte, assistência médica etc.).

25) Quanto à matéria prima, quais os itens que tem maior peso no custo da construção?

26) Como é a administração de sua empresa? (familiar, com executivo, outros).

27) Quem são os consumidores de imóveis na Região Metropolitana atualmente? Como efetuam o pagamento, a vista, com financiamento (próprio ou bancário), permutas etc.?