

UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA CATARINA
CENTRO TECNOLÓGICO
DEPARTAMENTO DE ARQUITETURA E URBANISMO
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM
URBANISMO, HISTÓRIA E ARQUITETURA DA CIDADE
PGAU-CIDADE

CONDOMÍNIOS FECHADOS EM ÁREAS RURAIS:
O caso de Rancho Queimado na Região Metropolitana de
Florianópolis

ANELISE CHRISTINE MACARI

ORIENTADORA
PROF^a. DR^a. MARIA INÊS SUGAI

FLORIANÓPOLIS
2009

UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA CATARINA
CENTRO TECNOLÓGICO
DEPARTAMENTO DE ARQUITETURA E URBANISMO
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM
URBANISMO, HISTÓRIA E ARQUITETURA DA CIDADE
PGAU-CIDADE

CONDOMÍNIOS FECHADOS EM ÁREAS RURAIS:
O caso de Rancho Queimado na Região Metropolitana de
Florianópolis

ANELISE CHRISTINE MACARI

ORIENTADORA
PROF^a. DR^a. MARIA INÊS SUGAI

Área de Concentração em Urbanismo, Cultura e História da Cidade
Linha de pesquisa: Urbanismo, Cultura e História da Cidade

FLORIANÓPOLIS
2009



Universidade Federal
de Santa Catarina

CENTRO TECNOLÓGICO
DEPARTAMENTO DE ARQUITETURA E URBANISMO
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM
URBANISMO, HISTÓRIA E ARQUITETURA DA CIDADE
PGAU-CIDADE

CONDOMÍNIOS FECHADOS EM ÁREAS RURAIS: O caso de Rancho Queimado na Região Metropolitana de Florianópolis

ANELISE CHRISTINE MACARI

Dissertação de mestrado submetida ao programa de Pós-graduação em Urbanismo, História e Arquitetura da Cidade, da Universidade Federal de Santa Catarina, como parte dos requisitos para a obtenção do grau de mestre em Urbanismo, História e Arquitetura da Cidade. Área de concentração em Urbanismo, Cultura e História da Cidade. Linha de Pesquisa: Urbanismo, Cultura e História da Cidade.

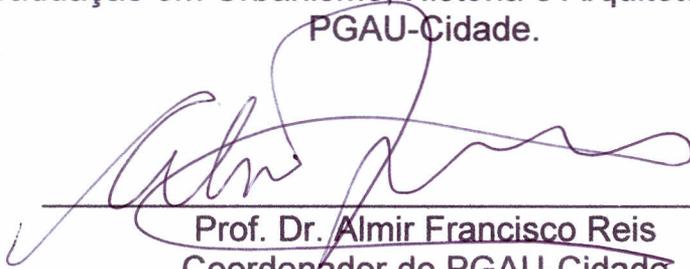
ORIENTADORA
PROF^a. DR^a. MARIA INÊS SUGAI

FLORIANÓPOLIS,
2009.

**CONDOMÍNIOS FECHADOS EM ÁREAS RURAIS:
O CASO DE RANCHO QUEIMADO NA REGIÃO METROPOLITANA DE
FLORIANÓPOLIS**

ANELISE CHRISTINE MACARI

A dissertação intitulada "Condomínios Fechados em Áreas Rurais: O caso de Rancho Queimado na Região Metropolitana de Florianópolis", de autoria de Anelise Christine Macari, foi submetida a processo de avaliação conduzido pela Banca Examinadora instituída pela Portaria nº 007/PGAU-Cidade/09, para a obtenção do título de Mestre em Urbanismo, História e Arquitetura da Cidade, tendo sido aprovada em sua versão final em 25 de maio de 2009, em cumprimento às normas da Universidade Federal de Santa Catarina e do Programa de Pós-Graduação em Urbanismo, História e Arquitetura da Cidade — PGAU-Cidade.



Prof. Dr. Almir Francisco Reis
Coordenador do PGAU-Cidade

BANCA EXAMINADORA



Profª. Drª. Maria Inês Sugai
Orientadora



Profª. Drª. Sarah Feldman — PPGAU/EESC-USP
Membro Externo



Prof. Dr. Lino Fernando Bragança Peres — PGAU-Cidade/UFSC



Prof. Dr. Nelson Popini Vaz — PGAU-Cidade/UFSC

AGRADECIMENTOS

Ao longo de nossas vidas, nos deparamos com diversas etapas e desafios e, felizmente, com pessoas que nos ajudam a superá-los, nos fornecendo conhecimento, embasamento e apoio. Ao longo do desenvolvimento dessa dissertação, pude contar com várias delas, o que me permitiu chegar até aqui. Gostaria, nesse sentido, agradecer:

- Aos servidores e técnicos do INCRA, da Prefeitura Municipal de Rancho Queimado, da GRANFPOLIS e do IBGE, aos comerciantes, empreendedores, moradores de Rancho Queimado, produtores rurais e todos aqueles que me permitiram entrevistar, consultar e coletar dados os quais certamente foram imprescindíveis para o desenvolvimento de minha pesquisa;
- À UFSC, Instituição em que concluí meu curso de graduação e, com este trabalho, estou obtendo meu título de Mestre;
- A todos os professores do PGAU-Cidade e à Adriana;
- Aos Professores Popini, Lino e Sarah Feldman, por suas valiosas contribuições;
- À professora Maria Inês, pelos valiosos encontros, cujo aprendizado vai além da dissertação;
- Aos meus amigos, por compreenderem os momentos em que estive ausente para desenvolver este trabalho;
- À família do Vicente pelo apoio e torcida;
- À minha amada família, meus pais Anésio e Eduvalda e minhas irmãs Elaine e Caroline, pela ajuda, apoio e torcida;
- E ao Vicente, meu querido e amado companheiro de todas as horas, inclusive em atividades de levantamento de dados para esta pesquisa.

*Ao mudar o nosso mundo,
mudamos a nós mesmos.*

David Harvey

RESUMO

MACARI, Anelise Christine. **Condomínios Fechados em Áreas Rurais**: O Caso de Rancho Queimado na Região Metropolitana de Florianópolis, 2009. Dissertação, Mestrado em Urbanismo, História e Arquitetura da Cidade, PGAU-Cidade, UFSC, Florianópolis, 216 págs. Orientadora: Prof^a. Dr^a. Maria Inês Sugai. Linha de Pesquisa: Urbanismo, Cultura e História da Cidade

Ao longo da história, as relações entre o espaço rural e o urbano têm sofrido inúmeras transformações. O campo, antes compreendido como espaço de produção, foi associado à construção de uma nova idealização de modo de vida, um novo objeto de consumo, através das ações do capital imobiliário, inserindo-o numa outra categoria mercadológica. O presente estudo analisa, dentro desta perspectiva, algumas das transformações espaciais, sociais e econômicas decorrentes da implantação de condomínios fechados em áreas rurais da Região Metropolitana de Florianópolis, mais especificamente no município de Rancho Queimado. Nele constata-se o recente processo de lançamento e a implantação de um grande número desse tipo de empreendimento intensificado pela consolidação do acesso rodoviário, mais precisamente a BR-282, que liga o litoral ao oeste catarinense. As conseqüências atuais e previstas constatadas com o desenvolvimento deste trabalho abrangem, por exemplo, o aumento do custo da produção agropecuária em função do aumento do valor da terra, a redução da produção agrícola, a alteração no uso do solo e na estrutura fundiária e o aumento pela demanda de serviços públicos. Desta forma, o lançamento e a implantação dos condomínios fechados nas áreas rurais de Rancho Queimado, além de estarem integrados numa dinâmica imobiliária de grande escala, representam profundas alterações no caráter e no cotidiano do município e também no contexto regional.

Palavras-chaves: espaço rural; condomínios fechados; mercado imobiliário.

ABSTRACT

MACARI, Anelise Christine. **Condomínios Fechados em Áreas Rurais**: O Caso de Rancho Queimado na Região Metropolitana de Florianópolis, 2009. Dissertação, Mestrado em Urbanismo, História e Arquitetura da Cidade, PGAU-Cidade, UFSC, Florianópolis, 216 págs. Orientadora: Prof^a. Dr^a. Maria Inês Sugai. Linha de Pesquisa: Urbanismo, Cultura e História da Cidade

Throughout history, relations between the urban and rural areas have undergone many changes. The country, before comprehended as an area of production, has been associated to the construction of a new idealization of way of life, a new object of consumption, through the actions of real estate capital, turning it into a different category marketing. This study examines, within this perspective, some of the spatial, social and economic transformations resulting from the implatation of closed condominiums in rural areas in the Metropolitan Region of Florianópolis, specifically in the city of Rancho Queimado. There is in it, a recent process of launching and deployment of a large number of such enterprise, intensified by the consolidation of road access, specifically the BR-282, which connects the coast to the west of Santa Catarina. The current and future effects observed with the development of the work include, for example, the increase of the cost of agricultural production due to the increase of the value of the land, the reduction in agricultural production, the change in soil use and land structure and the increase of the demand for public services. Thus, the implementation of closed condominiums in the rural areas of Rancho Queimado, in addition to being integrated in a dynamic large-scale real estate, performs profound changes in the character and daily life of the city.

Keywords: rural space; closed condominiums; real estate market.

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	15
1. O RURAL E O URBANO E A PRODUÇÃO DO ESPAÇO	22
1.1 Contexto geral	23
1.2 O caso brasileiro	34
1.2.1 O que é rural no Brasil	42
1.3 O rural como produto – a implantação de condomínios em áreas rurais	50
1.4.1 Aspectos legais	61
2 A REGIÃO METROPOLITANA DE FLORIANÓPOLIS	70
2.1 O município de Rancho Queimado	88
2.1.1 Aspectos Físicos	91
2.1.2 Aspectos históricos	96
2.1.3 Caracterização espacial	100
2.1.4 Aspectos Demográficos	113
2.1.5 Aspectos econômicos	124
3 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EM RANCHO QUEIMADO	138
3.1 Aspectos Gerais	141
3.2 Legislação municipal	164
3.3 Impactos econômicos e no valor da terra	170
3.4 A construção de uma idealização	178
CONSIDERAÇÕES FINAIS	189
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	195
ANEXOS	202

LISTA DE FIGURAS, TABELAS E ANEXOS

FIGURAS

Figura 1: Ligação Ilha-Continente através da ponte Hercílio Luz, 1930.....	73
Figura 2: Vista de Florianópolis, sentido Continente-Ilha.....	75
Figura 3: Localização e composição da Região Metropolitana de Florianópolis.....	79
Figura 4: Gráfico da participação dos setores da economia na determinação do Produto Interno Bruto da Região Metropolitana de Florianópolis.....	86
Figura 5: Paisagem característica de Rancho Queimado.....	89
Figura 6: Acessos a Rancho Queimado.....	90
Figura 7: Hipsometria de Rancho Queimado.....	92
Figura 8: Declividade do relevo de Rancho Queimado.....	93
Figura 9: Microbacias de Rancho Queimado.....	95
Figura 10: Classificação dos solos e aptidão agrícola.....	96
Figura 11: Mapa cronológico do processo de colonização.....	98
Figura 12: Cavalgada do Tropeiro, 2008, realizada anualmente.....	99
Figura 13: Monumento ao Tropeiro, no sopé do Morro das Navalhas, 2008.....	99
Figura 14: Configuração do perímetro urbano do município de Rancho Queimado.....	101
Figura 15: Vista geral da localidade de Rio Knaul. Julho, 2008.....	102
Figura 16: Vista da SC-407 que também dá acesso à localidade de Rio Knaul. Abril, 2009.....	102
Figura 17: Sítio com produção agrícola familiar de produtos hortifrutigranjeiros e pecuária.....	103
Figura 18: Sítio de produção familiar em Rio Knaul.....	103
Figura 19: Engenho de farinha de milho movido à energia hidráulica (roda d'água). Julho, 2008.....	104

Figura 20: Produção de farinha de milho na propriedade. Julho, 2008.....	104
Figura 21: Vista da Cidade Esperança.....	105
Figura 22: Casas e lotes na Cidade Esperança.....	105
Figura 23: Vista da Praça Leonardo Sell.....	106
Figura 24: Vista da Prefeitura Municipal.....	106
Figura 25: Parte da área urbana.	107
Figura 26: Vista da área central de Rancho Queimado.	107
Figura 27: Propriedade à venda na localidade de Morro Chato.....	108
Figura 28: Edificação encontrada na "Zona Urbana Sede" cujos traços ilustram um pouco da história do Município.	108
Figura 29: Praça de Taquaras e entorno.....	109
Figura 30: Taquaras, praça e entorno. Distrito que desfruta de uma certa autonomia em relação ao centro da cidade mas que apresenta uma densidade ainda baixa.	109
Figura 31: Hotel Taquaras e Posto Texaco.....	110
Figura 32: Museu Hercílio Luz.....	110
Figura 33: Produção de morango na Macrozona Rural de Taquaras. .	111
Figura 34: Família de produtores rurais.	112
Figura 35: Localidade Mato Francês.	112
Figura 36: Anúncios de condomínios na Macrozona Invernadinha e Queimado Grande.....	113
Figura 37: Distribuição espacial da população.....	114
Figura 38: Localização da Central de Triagem do lixo na localidade de Morro Chato.	116
Figura 39: Tratamento de esgoto nos estabelecimentos agropecuários.....	118
Figura 40: Mapa da pobreza, recorte da RM de Florianópolis.	120
Figura 41: Distribuição da população por renda de até três salários mínimos (2000).	121
Figura 42: Mapa da concentração do analfabetismo em Rancho Queimado.....	124
Figura 43: Mapa ilustrando a relação do PIB agropecuário entre alguns municípios catarinenses. Em destaque Rancho Queimado.....	126
Figura 44: Mapa da disposição dos recursos minerais.....	136
Figura 45: Mapa com a localização aproximada dos condomínios acima relacionados.	143
Figura 46: Mapa com a localização aproximada dos condomínios acima relacionados.	147
Figura 47: Localização dos condomínios Verdes Colinas e Villa do Rancho.....	148
Figura 48: Condomínio Verdes Colinas.....	148
Figura 49: Ocupação no entorno dos condomínios.....	148
Figura 50: Exemplo de residências já construídas, condomínio Villa do Rancho.....	149

Figura 51: Condomínio Village da Montanha, ainda em processo de implantação.	149
Figura 52: Exemplo de edificação residencial encontrada nos condomínios.	150
Figura 53: Casas num condomínio.....	150
Figura 54: Mais um exemplo de edificação residencial que pode ser encontrada nos condomínios.	150
Figura 55: Neste exemplo de edificação residencial constata-se uma maior presença de elementos e materiais que buscam contextualiza-la com o campo.	151
Figura 56: Imagens do condomínio Amigos do Rancho, ainda com poucas edificações. Ao fundo, edificações pertencentes ao condomínio.	151
Figura 57: Área aproximada dos condomínios em relação à divisão do município, pelo Plano Diretor Atual, em Macrozonas.	152
Figura 58: Mapa do município com as declividades e a área aproximada dos condomínios.	153
Figura 59: Plantação de tomates, próxima ao condomínio Rancho Queimado.	154
Figura 60: Pequenas propriedades próximas ao Condomínio Costa da Serra.....	154
Figura 61: Condomínios e densidade populacional.	155
Figura 62: Tipos de solo com a área de localização aproximada dos condomínios.	156
Figura 63: Espacialização por faixa de renda e localização dos condomínios.	158
Figura 64: BR - 282. Limite Águas Mornas e Rancho Queimado.	160
Figura 65: Obras de contenção que estão sendo realizadas ao longo da BR - 282.	160
Figura 66: SC-407, sentido BR-282 -- Angelina.	161
Figura 67: SC-407, sentido BR-282 -- Anitápolis.	161
Figura 68: Estrada que liga o Portal da Boa Vista a Taquaras.	162
Figura 69: Estrada que liga Vargedo a Queimada Grande.	162
Figura 70: Espacialização do valor estimado da terra em Rancho Queimado.	174
Figura 71: Folder do condomínio Vllage da Montanha.....	179
Figura 72: Folder do condomínio Jardim da Serra.	180
Figura 73: Portais de Rancho Queimado e Gramado, respectivamente.	181
Figura 74: Praça Leonardo Sell e sua nova cobertura de policarbonato.	182
Figura 75: Esquema das vias de transportes utilizadas pelo Projeto Anitápolis.	188

TABELAS

Tabela 1: População total brasileira, rural e urbana.	37
Tabela 2: Crescimento populacional dos municípios da RM de Florianópolis.	80
Tabela 3: População residente na RM de Florianópolis, por situação de domicílio.	82
Tabela 4: Classes de rendimento nominal mensal em percentual da população com 10 anos ou mais de idade economicamente ativas com rendimento.	83
Tabela 5: Índices de desigualdade de distribuição de renda.	83
Tabela 6: PIB dos municípios, 2006.	85
Tabela 7: Quantidade de domicílios particulares permanentes em Rancho Queimado.	115
Tabela 8: Domicílios particulares permanentes por situação e existência de serviços.	115
Tabela 9: Classes de rendimento nominal mensal em percentual da população com 10 anos ou mais de idade economicamente ativas com rendimento.	119
Tabela 10: Pessoas de 25 anos ou mais de idade por nível educacional concluído, por situação do domicílio.	122
Tabela 11: Pessoas de 10 anos ou mais de idade, por grupos de anos de estudo, sexo e grandes grupos de ocupação no trabalho principal.	125
Tabela 12: Produto Interno Bruto a preços correntes e Produto Interno Bruto per capita.	126
Tabela 13: Número de estabelecimentos agropecuários e pessoal ocupado em estabelecimentos agropecuários - primeiros resultados de 2006.	129
Tabela 14: Utilização das terras dos estabelecimentos agropecuários.	130
Tabela 15: Área plantada da lavoura temporária.	131
Tabela 16: Área plantada da lavoura permanente.	131
Tabela 17: Quantidade produzida da lavoura temporária.	132
Tabela 18: Quantidade produzida da lavoura permanente.	132
Tabela 19: Número de estabelecimentos agropecuários e produção animal por tipo de produção animal - primeiros resultados de 2006.	133
Tabela 20: Número de estabelecimentos agropecuários e efetivo de animais por espécie de efetivo - primeiros resultados de 2006.	133
Tabela 21: Unidades locais segundo seção da classificação de atividades.	134
Tabela 22: Dados gerais das unidades locais segundo seção da classificação de atividades e faixa de pessoal ocupado.	135

Tabela 23: Data de aprovação dos processos regularização para fins de tributação.	139
Tabela 24: Relação dos empreendimentos imobiliários aprovados ou em processo de aprovação pela Prefeitura Municipal de Rancho Queimado.	142
Tabela 25: Áreas integrantes do perímetro urbano total do Município	144
Tabela 26: Dimensões dos lotes máximo e mínimo ofertados pelos condomínios.	145
Tabela 27: Distâncias aproximadas de alguns dos condomínios em relação à BR 282.....	159
Tabela 28: Unidades locais, segundo seção da classificação de atividades, que tiveram um aumento mais significativo no período estabelecido.	171

INTRODUÇÃO

A relação entre os conceitos de cidade e campo, urbano e rural, tem sido objeto de freqüentes discussões e passado por inúmeras transformações ao longo da história, provocadas principalmente pelas alterações no modo de produção e nos redirecionamentos do capital.

Atualmente constata-se um novo período, no qual predomina a indústria do conhecimento, da informação e da comunicação. Através das novas tecnologias de comunicação e transportes, o tempo adquire um novo papel. Torna-se “possível” estar presente em vários lugares simultaneamente, mudam-se as relações de distância, muda-se a relação com o espaço. O campo, que já outrora havia sido modificado para adequação à indústria e sua crescente população urbana, agora passa a apresentar uma ocupação não mais decorrente apenas da expansão física e contínua das cidades, mas também uma ocupação esparsa e fragmentada.

Dessa forma, o desenvolvimento da tecnologia, ligado principalmente ao aperfeiçoamento do transporte e da comunicação, é entendido como *inevitável e necessário* no contexto da acumulação em geral (HARVEY, 2005:50). Ele permite a transposição crescente de barreiras espaciais, a diminuição do tempo da circulação de capital, o aumento do alcance do urbano e a conseqüente criação de novas frentes

para o capital imobiliário. Os limites entre cidade e campo, entre o urbano e o rural, ficam cada vez menos claros.

O espaço rural, comumente associado ao lugar da produção agrícola, do distante e do atrasado, passa a ser, ele próprio, transformado em objeto de desejo de uma parcela da sociedade. Mas sem a ruralidade de fato, que não se comercializa, pois se liga a um modo de viver, de se relacionar com o espaço, com as pessoas, apenas a ruralidade como ideia. Dessa forma, interessa ao mercado o rural como paisagem, como espaço com qualidades distintas do urbano. “A oposição ‘urbanidade-ruralidade’ se acentua em lugar de desaparecer, enquanto a oposição cidade-campo se atenua” (LEFEBVRE, 2001:69).

É esse o contexto da implantação de condomínios fechados em áreas rurais na Região Metropolitana de Florianópolis (RMF), associado, inicialmente, a uma demanda decorrente do processo de acumulação de renda em sua área conurbada. Recentemente instituída (1998), a RMF hoje compreende vinte e dois municípios: Florianópolis (sede); São José; Palhoça; Biguaçu; Antônio Carlos; Garopaba; Governador Celso Ramos; Angelina; Águas Mornas; Santo Amaro, São Bonifácio; Paulo Lopes; Anitápolis; Alfredo Wagner; São Pedro de Alcântara; Leoberto Leal; Major Gercino; Nova Trento; São João Batista; Canelinha; Tijucas e Rancho Queimado, objeto de estudo de caso deste trabalho.

Foi no pequeno município de Rancho Queimado, predominantemente rural e localizado a aproximadamente 65 km de Florianópolis, que se registrou um grande número de condomínios fechados, em lançamento ou implantados, em área rural. São empreendimentos, em sua maioria, voltados ao lazer das classes de alta renda. A maior parte dos compradores é da região da grande Florianópolis, mas há também de outras regiões do país, como São

Paulo, Rio de Janeiro e Rio Grande do Sul, ou mesmo de outros países, como norte-americanos e alemães.

A velocidade e a intensidade com que está ocorrendo chama a atenção e suscita a urgência da realização de estudos específicos sobre o tema. Tal tipo de empreendimento imobiliário, inserido nas áreas rurais, é portador e causador de mudanças profundas nas relações espaciais, sociais e econômicas entre e nos municípios, por vezes irreversíveis.

Nesse contexto, apresenta-se a relevância deste estudo não apenas no fomento de discussões e reflexões sobre o tema, ainda pouco explorado na área de estudo, como também, e principalmente, a contribuição para a compreensão deste fenômeno. Assim, a presente dissertação tem como objetivo principal: identificar, caracterizar e compreender o processo de transformação do espaço rural na região metropolitana de Florianópolis, relacionadas ao processo de metropolização e, dessa forma, oferecer subsídios para melhor apreender as transformações espaciais, sociais e econômicas relacionadas às mudanças de uso das propriedades rurais, especificamente em Rancho Queimado.

Assumindo um caráter descritivo e analítico e a fim de melhor atingir seus objetivos o trabalho utilizou-se dos seguintes procedimentos de forma integrada: pesquisa bibliográfica; pesquisa documental; levantamentos e estudo de caso, constituído por Rancho Queimado (SILVA, 2001:21).

A pesquisa bibliográfica concentrou-se em autores que discutem os aspectos econômicos, políticos e sociais, relacionando-os à conformação do espaço no contexto da formação da sociedade brasileira em geral, e da RMF em particular. Dessa forma, buscou-se compreender e expor o quadro no qual se inserem as dinâmicas atuantes em Rancho

Queimado.

A pesquisa documental foi feita principalmente em documentos da Prefeitura como processos de aprovação e de regularização dos condomínios e seus respectivos projetos, a fim de obter suas datas de aprovação ou regularização, áreas, número de lotes e outras informações pertinentes ao trabalho. Também foram consultados documentos no INCRA¹.

Na realização dos levantamentos foram feitas entrevistas² tanto no município deste estudo de caso quanto em Florianópolis. Foram entrevistados agricultores, comerciantes, funcionários da Prefeitura Municipal e alguns empreendedores imobiliários que atuam em Rancho Queimado. Estas entrevistas não apenas buscaram levantar dados sobre o processo e a história do fenômeno que não constam nos documentos oficiais, mas também apreender os diversos pontos de vista a respeito.

Os agricultores foram consultados em relação a diversos aspectos: sua origem, as atividades que desenvolvem na propriedade e suas características como rentabilidade e periodicidade, formas de escoamento da produção, pontos positivos e negativos relacionados à atividade que desenvolvem, e sobre as alterações constatadas no município e na agricultura nos últimos dez anos, período em que se concentra a implantação dos condomínios.

Os comerciantes foram consultados principalmente em relação às repercussões da implantação dos condomínios já constatadas e as expectativas em relação a ela.

Os empreendedores e, em alguns casos, seus

¹ Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária.

² Nos anexos I e II constam dois exemplos das entrevistas realizadas. As entrevistas foram gravadas com a prévia autorização das pessoas, mas ainda assim, nos exemplos, foram suprimidos tanto os dados pessoais como dos empreendimentos.

representantes, foram consultados sobre dados dos empreendimentos, suas origens (cidade, estado e país), período a partir do qual passaram a se interessar e a investir na região, os motivos e procedimentos adotados, quais atividades eram desenvolvidas nas propriedades utilizadas para o empreendimento, situação atual dos empreendimentos, dentre outros. As entrevistas ocorreram em Florianópolis em função da disponibilidade dos que as concederam.

Durante o desenvolvimento do trabalho também se teve a oportunidade de participar do primeiro EMTUSERQ (Encontro Municipal de Turismo de Segunda Residência), que foi realizado em Rancho Queimado. O encontro, realizado em 18 de abril de 2009, constituiu-se de discursos de empreendedores, de dirigentes locais e estaduais, ou seja, revelou-se como outra oportunidade de ouvir e coletar dados sobre os diversos pontos de vista e informações intrínsecos à implantação dos condomínios em Rancho Queimado.

No estudo de caso, destaca-se o levantamento de campo e de dados feito em órgãos públicos. O levantamento de campo teve como objetivo a caracterização do espaço do município bem como a localização e o mapeamento dos condomínios em Rancho Queimado. Com base em mapas, fotos aéreas e nas informações passadas por servidores municipais e pelos proprietários percorreu-se o território municipal, localizando e caracterizando, por meio de fotos e informações, os condomínios e as situações em que se encontram. O mapa final foi elaborado através da conexão do mapa em meio digital fornecido pela GRANFPOLIS³ com a foto aérea e os dados coletados em campo. Na localização dos condomínios, buscou-se utilizar os desenhos constantes nos respectivos projetos ou, na ausência desses, o material de divulgação dos empreendimentos. Ressalta-se, portanto que tanto a localização, a escala e a proporção dos mapas que foram elaborados

³ Associação de municípios da Grande Florianópolis.

para este trabalho são aproximadas, pois em sua elaboração não foi utilizado geoprocessamento. O levantamento de dados consistiu basicamente no levantamento de dados secundários sobre o tema. Para isso foram consultados *sites* e sedes de órgãos públicos como: IBGE⁴; INCRA⁵; Prefeitura Municipal de Rancho Queimado; centros de pesquisa da UFSC e a GRANFPOLIS.

A dissertação está estruturada em três capítulos ordenados de forma que o primeiro serve de embasamento para os demais, o segundo para o terceiro e este último compreende a análise do fenômeno à luz do que fora exposto nos dois anteriores.

O Capítulo 1 — O Rural e o Urbano e a Produção do Espaço — busca discutir os conceitos sobre o campo e cidade, o rural e o urbano, as relações estabelecidas entre eles e as mudanças pelas quais passaram ao longo da história, referindo-se à obra de alguns autores. Compreendendo diversas escalas, traz para o trabalho a discussão entre o que é realmente rural e urbano no mundo capitalista, onde tudo, ou quase tudo, caracteriza-se como mercadoria.

O Capítulo 2 — A Região Metropolitana de Florianópolis — permite uma maior aproximação e contextualização do fenômeno que está ocorrendo em Rancho Queimado através da exposição de dados e análise da formação e caracterização da Região e sua área conurbada.

O fenômeno do lançamento e implantação de condomínios fechados em Rancho Queimado é finalmente exposto no **Capítulo 3 — Empreendimentos Imobiliários em Rancho Queimado** — no qual é feita uma descrição do fenômeno sobre os diversos aspectos relacionados, cada um deles seguido da respectiva análise.

⁴ Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.

⁵ Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária.

Por fim, as considerações finais trazem uma reflexão sobre tudo o que fora exposto e analisado até então, além de apontar os possíveis impactos decorrentes do processo analisado, bem como, estudos específicos que devem ser feitos a fim de evitar, no caso dos impactos negativos, maiores danos sociais, econômicos (para a população e para Rancho Queimado) e ambientais.

1. O RURAL E O URBANO E A PRODUÇÃO DO ESPAÇO

Densidade populacional, exploração de recursos naturais concentração de serviços urbanos, legislação, índice de pressão antrópica, enfim, quais são os critérios que definem se uma área é urbana ou rural? Quais relações este espaço estabelece com a cidade, com o meio urbano?

Grande parte de nossa sociedade ainda compreende o espaço rural e o urbano totalmente dissociados. Atrelada a essa concepção, está a ideia de que o primeiro é menos desenvolvido que o segundo, ou mesmo que o espaço rural e sua população estão exclusivamente ligados às atividades agrícolas. Tais concepções vêm, neste trabalho, ser novamente debatidas.

Ao longo do tempo, as relações estabelecidas entre estes dois espaços vêm sendo constantemente alteradas e rediscutidas. O avanço das tecnologias relacionadas principalmente aos transportes e às telecomunicações, tem permitido ao longo da história, transformações determinantes na organização das sociedades no espaço e, conseqüentemente, em seus aspectos econômicos e sociais correlatos.

Como exemplo pode ser citado o pensamento de

Françoise Choay (cf. CHOAY, 1999), na discussão sobre cidade, urbanismo e técnica onde destaca o papel desta última nas mudanças verificadas nas cidades e em alguns planos e modelos para o crescimento delas ao longo do tempo.

As transformações e seus resultados variam de lugar para lugar. Dessa forma, não há uma regra geral, mas condições concretas que servem para compreender cada caso específico. Em vista disso, a fim de melhor compreender a implantação dos condomínios na área rural da Região Metropolitana de Florianópolis e mais especificamente do município de Rancho Queimado, objeto de estudo de caso deste trabalho, estruturou-se este capítulo em três partes distintas, mas que se completam: contexto geral; o caso brasileiro e o rural como produto - a implantação dos condomínios em áreas rurais. Lembrando que este último compreende o processo de transformação específica pela qual passa o objeto de estudo. Enfim, neste capítulo, pretende-se apresentar o embasamento teórico no qual foi estruturada esta dissertação.

1.1 Contexto geral

Campo e cidade, entendidos como rural e o urbano, apresentam-se intrinsecamente ligados ao longo da história. Inicialmente, a comercialização do capital excedente oriundo do capitalismo mercantil e da produção no campo é que vai manter a cidade como sede de seu controle. Segundo Harvey⁶, as cidades são originadas das concentrações geográficas e sociais e são produtos do excedente de capital cuja movimentação relaciona-se à urbanização. O autor coloca a urbanização como um fenômeno de classes, dividida entre os que

⁶ HARVEY, 2008,

controlam esse excedente e os que vão produzi-lo. Portanto, há uma estreita relação entre a urbanização e o desenvolvimento do capitalismo e entre o urbano e o Estado.

A urbanização concentra no espaço as forças produtivas e a força de trabalho, transformando populações dispersas e sistemas descentralizados de direitos de propriedade em imensas concentrações de poder político e econômico que acabam por consolidar no aparelho legal e militar da nação-Estado (HARVEY, 2004:41).

Frampton destaca, a partir da segunda metade do século XVIII, na Europa, a mecanização do campo, a industrialização da cidade e as inovações técnicas dos meios de locomoção na reorganização dos papéis desempenhados pelo meio urbano e rural (FRAMPTON, 1997). Na agricultura, a “lavoura ineficiente” foi substituída pelo sistema de quatro colheitas, mudança motivada pela necessidade de alimentar a crescente população industrial. Contemporaneamente, a indústria têxtil e a doméstica, “que ajudaram a sustentar a economia agrária da primeira metade do século XVIII”, transformam-se rapidamente até chegar ao tear a vapor, em 1784, o que levou à produção em larga escala e à “fábrica de vários pavimentos e à prova de fogo”⁷. “Com 24.000 teares a vapor em produção em 1820, a cidade manufatureira já era um fato estabelecido”⁸. O vapor também chegou aos transportes. Em 1825 foi inaugurado o primeiro serviço ferroviário público. A navegação a vapor de longa distância, a partir de 1865, aumentou as migrações para as Américas, África e a Áustria e, a partir de 1848, levou, “após as revoluções liberais nacionais de 1848, à demolição das muralhas e à extensão da cidade, antes finita, a seus já florescentes subúrbios”⁹.

A cidade finita, tal como chegou a existir na Europa ao longo dos quinhentos precedentes, foi totalmente transformada, no lapso de um século, pela interação de uma quantidade de forças técnicas e sócio-econômicas sem precedentes, muitas

⁷ *Idem*, p.13

⁸ *Ibidem*.

⁹ *Idem*, p.14

das quais emergiam pela primeira vez na segunda metade do século XVIII. (FRAMPTON, 1997:13)

Segue-se, segundo Frampton, uma urbanização nunca antes vista. Cidades como Nova York e Chicago, nos Estados Unidos, chegaram a alguns milhões de habitantes já na virada do século XIX para o XX. A partir da segunda metade do século XIX, Paris começa a se transformar em uma metrópole regional. A “exploração intensiva do centro da cidade” foi possível já no final do século: em 1853 deu-se a invenção do elevador de passageiros e, em 1890, da estrutura de ferro.

Com a introdução do metrô (1863), do bonde elétrico (1884) e do trem de subúrbio (1890), o arrabalde ajardinado surgiu como uma unidade “natural” da expansão futura. (FRAMPTON, 1997:19)

Dessa forma os subúrbios vão se intensificar no final do século XIX através do aumento no alcance dos meios de transporte suburbanos. Dá-se o crescimento vertical nos centros e horizontal pelos subúrbios.

Assim a última década do século presenciou mudanças radicais nos métodos de construção das cidades e nos meios de acesso urbano, mudanças essas que, em conjunção com o plano quadricular, logo transformaram a cidade tradicional numa região metropolitana em permanente expansão, em que as moradias e o núcleo urbano concentrado são ligados por uma rede de transportes suburbana contínua. (FRAMPTON, 1997:20-21)

A industrialização é, portanto, determinante para uma maior compreensão do espaço urbano, pois “[...] caracteriza a sociedade moderna”¹⁰. Lefebvre busca compreender a “problemática urbana” a partir do processo de industrialização, numa relação de “induzido e indutor”, respectivamente. Ela é apontada como o ponto de partida para o processo de compreensão de nossa época, mas não necessariamente como a origem da cidade, já que esta preexiste à industrialização, tendo

¹⁰ LEFEBVRE, 2006:4

seu papel alterado no avanço da história. Industrialização e urbanização são, portanto, dois aspectos inseparáveis. Possuem uma unidade, sem, contudo, deixar de constituir um processo conflitante. Entende-se a urbanização, nas proporções que hoje a apreendemos, como necessária à industrialização e, ao mesmo tempo, decorrente dela.

As exigências de crescimento e de funcionamento das cidades provocaram uma grande mobilização científica e técnica para aumentar a rentabilidade no transporte e no armazenamento de bens, informações e pessoas (ASCHER, 2004:25).

O aumento, a concentração e o consumo em massa que a urbanização proporciona são vitais para a manutenção do capitalismo industrial. “Além do mais, a Cidade, tal como a fábrica, permite a concentração dos meios de produção num pequeno espaço: ferramentas, matérias-primas, mão-de-obra” (LEFEBVRE, 2006:8). O tecido urbano é visto além de sua morfologia:

Ele é o suporte de um “modo de viver” mais ou menos intenso ou degradado: *a sociedade urbana*. Na base econômica do “tecido urbano” aparecem fenômenos de uma outra ordem, num outro nível, o da vida social e “cultural”. Trazidas pelo tecido urbano, a sociedade e a vida urbana penetram nos campos. Semelhante modo de viver comporta sistemas de objetos e sistemas de valores. [...] Entre os elementos do sistema de valores, indicamos os lazeres ao modo urbano (danças, canções), os costumes, a rápida adoção das modas que vêm da cidade (LEFEBVRE, 2006:11-12).

Nesse contexto, os conceitos de campo e cidade por ele dispostos permeiam os aspectos relativos à produção, à divisão do trabalho, ao consumo e à sociabilidade que acabam por influenciar e serem influenciados por todos esses aspectos. Quanto à divisão do trabalho, faz-se referência à divisão biológica (por sexo e idade) e à divisão técnica (segundo os instrumentos e as habilidades). Já a divisão social do trabalho entre a cidade e o campo é relacionada ao trabalho material e intelectual, o natural e o espiritual. À cidade relaciona-se o trabalho intelectual, a reflexão, a subjetividade sem com isso afastar-se das atividades reais. Nesse contexto, o campo é considerado o lugar da produção e de obras materiais.

A produção agrícola faz nascer produtos; a paisagem é uma obra. Esta obra emerge lentamente modelada, originariamente ligada aos grupos que a ocupam através de uma recíproca sacralização que é a seguir profanada pela cidade e pela vida urbana (que captam essa sacralização, condensam-na e depois a dissolvem no transcorrer das épocas, absorvendo-a na racionalidade). (LEFEBVRE, 2006:67).

Assim como Harvey em relação à urbanização, Paul Singer sugere que a compreensão da relação cidade/campo deve partir do entendimento da sociedade por classes, apontando a cidade como lugar da classe dominante (SINGER, 2002). O campo é apresentado como o lugar da produção primeira, que permite a aglomeração e a formação das cidades, levando a crer, num primeiro momento, se tratar de um espaço independente em termos de abastecimento. No entanto, o campo depende da cidade, não apenas em relação aos produtos especializados manufaturados e serviços, mas também para distribuir seu excedente, em uma relação de domínio e exploração que assegure a transferência do “mais produto” do campo à cidade. “Isto significa que a existência da cidade pressupõe uma participação diferenciada dos homens no processo de produção e distribuição, ou seja, uma sociedade de classes” (SINGER, 2002:9)¹¹. A divisão do trabalho é apontada como o mais antigo princípio do modo capitalista de produção, que o distingue dos demais e o princípio fundamental da industrialização.

Nela, o emprego de novas técnicas de produção e a divisão do trabalho aumenta a produção e reduz o tempo e o preço, aumentando com isso a lucratividade e a competitividade. Desse modo, a influência da indústria no campo se dá com a crescente especialização da produção e na diminuição da produção de subsistência. Além de

¹¹ Faz-se importante neste primeiro momento de reflexão, distinguir os conceitos de divisão social do trabalho e divisão do trabalho. De acordo com Braverman (1974), a divisão social do trabalho corresponde ao trabalho que é executado na sociedade e através dela, pela divisão por ofícios, atividades ou especialidades. Já a divisão do trabalho leva à subdivisão sistemática do trabalho de cada especialidade produtiva em operações limitadas, levando a perda do controle do processo produtivo por parte do indivíduo.

especializados, os produtores passaram a ser também consumidores da indústria, inclusive em relação aos seus próprios meios de trabalho, tornando-se dependentes dela. Funções urbanas passaram a ser desenvolvidas no campo.

Em vista disso, a relação campo-cidade “mudou profundamente no decorrer do tempo histórico, segundo as épocas e os modos de produção” (LEFEBVRE, 2006:68). Já em meados do fim da década de 1970, a antiga exploração do campo pela cidade cedia lugar a formas mais “sutis de dominação e exploração, tornando a cidade um centro de decisão e aparentemente de associação”¹².

Seja o que for, a cidade em expansão ataca o campo, corrói-o, dissolve-o. Não sem os efeitos anteriormente observados. A vida urbana penetra na vida camponesa despojando-a de elementos tradicionais: artesanato, pequenos centros que definham em proveito dos centros urbanos (comerciais e industriais, redes de distribuição, centros de decisão, etc.) (LEFEBVRE, 2006:68-69).

Lefebvre também discute o conceito de *rurbano*, o qual entende como uma neutralização recíproca frente à superação da oposição entre o campo e a cidade, caracterizando-a como uma “confusão”. Não acredita, desta forma, na extinção do urbano, pelo contrário. “A oposição ‘urbanidade-ruralidade’ se acentua em lugar de desaparecer, enquanto a oposição cidade-campo se atenua”¹³. Segundo ele, o que existe é um deslocamento do conflito, o qual, por sinal, está longe de ser resolvido. Dentre as contradições percebidas em sua atualidade, está o “direito à natureza (ao campo e à natureza pura)” em vista dos “lazers”. A natureza vira então, “estranhamente”, valor de troca e mercadoria, passando a ser comprada e vendida. E dessa forma se altera o espaço do campo e a forma como o mesmo era anteriormente utilizado.

¹² *Ibidem*, p.68

¹³ *Ibidem*, p.69

Aplicada em diversos sentidos, a utopia, neste caso é também objeto de apropriação pelo mercado. Vende-se uma fantasia, vende-se um futuro, um lugar “diverso” do qual se vive cotidianamente e ao qual se costuma atribuir uma série aspectos negativos, muitos deles advindos de ideologias implantadas em nossa sociedade. Segundo o referido autor, o direito à cidade é uma “exigência” e a reivindicação da natureza são desvios do direito anterior, à vida urbana.

A “natureza”, ou aquilo que é tido como tal, aquilo que dela sobrevive, torna-se o gueto dos lazeres, o lugar separado do gozo, a aposentadoria da “criatividade”. Os urbanos transportam o urbano consigo, ainda que não carreguem a urbanidade! Por eles colonizado, o campo perde as qualidades, propriedades e encantos da vida camponesa. O urbano assola o campo; este campo urbanizado se opõe a uma ruralidade sem posses, caso extremo da grande miséria do habitante, do habitat, do habitar. O direito à cidade e o direito ao campo não se destroem a si mesmos? (LEFEBVRE, p.116).

De acordo com Harvey (2008), para sobreviver, o capitalismo necessita constantemente encontrar novos setores rentáveis para a produção e absorção do capital excedente. O capital é reinvestido num ciclo contínuo a fim de produzir mais valor, as tecnologias aí entram como aliadas determinantes.

Se não existe suficiente poder de compra no mercado, devem-se encontrar novos mercados por meio da expansão do comércio exterior, a promoção de novos produtos e estilos de vida, a criação de novos instrumentos de crédito e o gasto público financiado através de empréstimos (HARVEY, 2008)

Num processo que pode ser compreendido como de auto-segregação, para Harvey, a burguesia tem apenas uma solução para os problemas urbanos: “afastá-los das vistas enquanto culpa precisamente os que têm menos condições de arcar com o ônus” (HARVEY, 2004:185). Unindo as duas condições: a necessidade de novos mercados e os conflitos de classe e os que deles são decorrentes, os empresários do desenvolvimento habitacional oferecem a “utopia burguesa”. Cabe aqui a colocação de Lefebvre, de que o capital só

sobreviveu ao século XX, graças à ocupação e à produção do espaço (cf. HARVEY, 2004). Como exemplo, a natureza passa a ser um item do produto espaço, integrante de simulacros, de lugares idealizados, que hoje avançam para além dos subúrbios, alcançando novamente o campo, formando muitas vezes arquipélagos não integrados e desconexos do entorno onde se encontram. Discutindo o desenvolvimento dos subúrbios de Baltimore, em detrimento do esvaziamento do seu centro, Harvey conclui:

[...] focos doentios de conformidade suburbana segura (claro que atenuados por citações arquitetônicas de villas italianizadas e colunas góticas) como uma panacéia para curar o colapso e a desintegração da urbanidade, primeiro nos centros das cidades e, mais tarde, quando o foco mortal se dissemina, no centro dos subúrbios (HARVEY, 2004:187).

Como conseqüências desse processo, Harvey aponta: a divisão e fragmentação do espaço metropolitano; perda da sociabilidade e uma postura defensiva localizada em relação ao resto da cidade, politicamente fracionada. Comumente os empreendimentos imobiliários são associados e influenciam investimentos públicos como rodovias e melhorias nos transportes, ligados à questão do acesso. “A parceria entre o poder público e a iniciativa privada significa que o poder público entre com os riscos e a iniciativa privada fica com os lucros”¹⁴.

Para Choay, “[...] a Europa é hoje triunfalmente urbana. O espaço rural e as populações rurais nela diminuem a cada dia enquanto se multiplica o número das megalópoles, conurbações, comunidades urbanas, tecnópolis e tecnopolos” (CHOAY, 1999:p.67), ressaltando, no entanto que a produção das cidades e a urbanização não necessariamente caminham juntas. Às alterações recentes percebidas em algumas cidades, e expondo claramente o seu propósito sobre o texto, Choay dispõe:

¹⁴ *Ibidem*, p. 190.

Não seria então tempo de admitir, sem culpas, o desaparecimento da cidade tradicional e de se interrogar sobre aquilo que a substituiu, em poucas palavras, sobre a natureza da urbanização e sobre a não-cidade que parece ter se tornado o destino das sociedades ocidentais avançadas? (CHOAY, 1999:68).

Na Idade Média, a interdependência do campo e da cidade estava muitas vezes não apenas *no campo*, mas *pertencendo a este*. Tal relação se estendeu até a cidade pré-industrial. Conforme anteriormente já abordado, a revolução industrial e, principalmente, a evolução técnica, veio então a abalar esta relação, e com esta última iniciou-se o que a autora coloca como a *supressão* desta diferença. “Ver-se-á que o processo continua e tende a eliminar, em benefício de uma entidade que já não é mais nem campo, os dois termos que, logicamente e fenomenologicamente, existiam um no outro”¹⁵.

O urbano contra a cidade: resultado de uma mutação. A concomitância e a sinergia de um conjunto de inovações técnicas iniciam, a partir dos anos 1960, uma fase crucial no processo de urbanização da Europa: a colocação das condições necessárias para que se conclua a mutação iniciada um século antes (CHOAY, 1999:83).

A autora ressalta a velocidade proporcionada pelas técnicas de comunicação à distância e transportes que passam a dominar o espaço. Estas novas velocidades de circulação favorecem, segundo a autora, dois tipos opostos de movimentos e implantação. “De um lado” é observado que “uma tendência à concentração focaliza os fluxos humanos em direção de pólos de atração que ainda são as metrópoles nacionais ou regionais” embora as atividades implantem-se “nas periferias cada vez mais irradiadas”. De outro lado tem-se que uma tendência à dispersão “opera uma desconcentração, linear ou pontual” (p.83).

Exemplos do primeiro caso: a urbanização contínua às margens de costas ou de vales fluviais. Exemplos do segundo

¹⁵ *Ibidem*, p.70

caso: as aglomerações caídas de pára-quedas em volta de aeroportos (aero-cidades) ou de centros de pesquisa e de universidades (técnpolos), as megamáquinas comerciais e culturais, que não são imputáveis de influência americana, mas efeito de um equipamento técnico, enfim, a implantação difusa de habitat em zonas rurais, que recebeu o nome de “reurbanização” (grifo da própria autora) (CHOAY, 1999:83).

Trata-se, no entanto, de movimentos concomitantes, mas, ao mesmo tempo, de escalas diferentes. Para a autora, a “era da comunicabilidade universal” corresponde à época da urbanização universal, difusa e expandida. “Divórcio de *urbs* e de *civitas*”¹⁶. Seria possível então termos o urbano no campo? O urbano não estaria ligado necessariamente a questões como proximidade e densidade demográfica, não é considerado como sinônimo de urbanidade e nem como exclusividade da cidade. A compreensão do urbano passa então pela compreensão de diversas redes.

A dinâmica de redes técnicas tende a ser substituída assim como a estética dos locais construídos para condicionar mentalidades e comportamentos urbanos. Um sistema de referência física e mental, constituído por redes materiais e imateriais assim como por objetos técnicos, e cuja manipulação coloca em jogo um estoque de imagens e de informações, ressoa em um circuito fechado sobre as relações que nossas sociedades sustentam com o espaço, o tempo e os homens¹⁷. Este sistema operatório, válido e possível de ser resolvido em quaisquer lugares, tanto na cidade como no campo, nos vilarejos ou nas periferias, pode ser chamado o *URBANO*. (CHOAY, 1999)

Assim como coloca Paul Singer, compreende-se a atividade industrial também como um mecanismo de redistribuição espacial das atividades, que orienta os fluxos de investimentos às cidades e ao mesmo tempo cria incentivos às migrações. Leva a aglomeração espacial das atividades econômicas, com seu rearranjo espacial, em função dos custos, infra-estrutura (aglomeração da própria atividade industrial – cidades industrializadas), transporte e mercado

¹⁶ *Ibidem*, p.84

¹⁷ A. Gras, *Grandeur ét dépendance*. Sociologie dès macro-systemes techniques, Paris, Puf, 1993 Apud Choay, 1994, p.84.

consumidor interessando as relações de proximidade. Trata-se de um processo possível apenas mediante arranjos institucionais, que influem nos preços, tornam as empresas mais lucrativas e permitem maior concentração de capital, ou seja, trata-se de um processo não espontâneo.

Dessa forma, evidenciam-se as desigualdades regionais, apontadas como as principais causas das migrações internas, historicamente condicionadas. A cidade é vista, por determinados grupos sociais, como o lugar das oportunidades econômicas, um oásis no meio da crise. Parafraseando Lefebvre: “O espaço é político e ideológico”¹⁸. Para estes grupos, cria-se um senso-comum, uma ideia coletiva de cidade como solução, lugar das oportunidades e do progresso, ainda que as mesmas não estejam ligadas diretamente à indústria, ou que a mesma não se mostre como atividade econômica primeira.

Quando não são temporárias, ou seja, quando as pessoas não se dirigem à cidade todos os dias para trabalhar, retornando ao fim do dia, ou da semana, as migrações causam no campo o constante esvaziamento demográfico. De acordo com o processo já apresentado, a primeira onda de migrantes é formada por desempregados, a segunda por agricultores ex-proprietários, não representando uma totalidade, pois se trata de uma classe em movimento, ligado a um fluxo migratório (SINGER, 2002:53). As ondas de migração decorrentes da industrialização causam, como na América Latina, Ásia e África¹⁹, um aumento da oferta de mão de obra em detrimento da oferta de trabalho, formando um “exército de reserva”, fazendo baixar os custos dos salários, ou seja, aumentando ainda mais o lucro das empresas.

Assim, as cidades e os espaços correlatos funcionam como “reservatórios de mão de obra” (ASCHER, 1976), necessários à

¹⁸ Citado em AUZELLE, 1972, p. 115.

¹⁹ *Ibidem*, p. 49

acumulação e a concentração de capital, alimentando e fortificando o modo de produção capitalista, o que ocorre desde antes à industrialização. Isto porque, dos fatores de aglomeração resultantes e favorecedores da industrialização tem-se que o acúmulo de mão de obra que leva a reduzir os custos diretos e indiretos relacionados a ela. As novas condições colocadas pela industrialização, acentuando a acumulação e a concentração do capital, caracterizaram uma nova urbanização.

As imensas vagas de migrantes que chegam à cidade quebram o equilíbrio estático das relações entre campo e cidade. O tumultuoso crescimento da população urbana coloca, mais cedo ou mais tarde, a necessidade de que as técnicas de produção agrícola sejam revolucionadas. Nestas condições, as formas tradicionais de exploração no campo começam a se tornar inviáveis, o que nos leva a crer que nos encontramos face a uma nova etapa nas relações entre campo e cidade na América Latina. (SINGER, 2002:117)

Dessa forma, a relação campo-cidade e os conflitos dela provenientes não correspondem a um fenômeno atual, mas histórico. Responsável por manter as cidades, o campo é também industrializado. Novas formas de produção são nele introduzidas e altera-se a sua estrutura social. Novos modos de produção levam a novos espaços. Nessa relação o campo mostra-se menos resistente que a cidade (SANTOS, 2006:129). Como espaço, ele também está sujeito às ações de mercado e, por ser comumente frágil politicamente, ele sofre mais facilmente suas ações. Na expansão urbana ele perde em população e perde em espaço.

1.2 O caso brasileiro

Para Francisco de Oliveira, “a cidade no Brasil nasce antes do campo” (OLIVEIRA, 1978:69) embasando este pensamento no

fato da economia brasileira ter sido fundada “no movimento de acumulação primitiva do capitalismo mercantil do século XVI” seguida da produção no campo voltada à exportação, da qual a cidade se tornou sede de seu controle. Dessa forma, não houve, para o autor, uma inicial dependência da cidade em relação ao campo. Tratava-se de uma economia voltada à acumulação internacional *a partir de controles metropolitanos*, na qual se destacava o papel do Estado.

Vai ser nas cidades que se localizarão tanto os aparelhos que fazem a ligação da produção com a circulação internacional de mercadorias quanto os aparelhos de Estado – do Estado colonial português, em primeiro lugar, e depois do Estado brasileiro – que tem nas cidades, evidentemente, a sua sede privilegiada (OLIVEIRA, 1982:37)

A característica predominante da atividade agrícola, de latifúndios baseada na monocultura, gerou “poucas e grandes cidades no Brasil polarizando essas funções de capital comercial e da intermediação entre a produção nacional e sua realização nos mercados internacionais” (*Ibidem*, 1982:40). A cidade era negada como mercado de trabalho (já que a monocultura era baseada no trabalho escravo), era negada pelo poder absoluto das produções agrícolas e como espaço na divisão social do trabalho²⁰.

A cidade brasileira vai permanecer com esse caráter até o final da década de 1920. O papel que a industrialização desempenhou no Brasil, portanto não foi o de iniciar a urbanização, mas sim de impulsioná-la, intensificá-la, “redefini-la”²¹. A autarquia passa das mãos da atividade agrícola para a cidade, a industrialização vai impor um “padrão de urbanização que aparentemente é, em muitos graus, em muitos pontos, superior ao próprio grau de industrialização”²².

²⁰ *Ibidem*, p. 41.

²¹ *Ibidem*, p. 38.

²² *Ibidem*, 41.

Portanto, essa urbanização precede, sob muitos aspectos, uma nova urbanização que se redefina a partir do momento em que a cidade passa a ser também a sede do aparelho produtivo, a sede da indústria propriamente dita (OLIVEIRA, 1982:38)

A partir do século XVIII a urbanização se desenvolveu, quando a casa do fazendeiro na cidade passou a ser mais importante que sua casa na área rural (BASTIDE *apud* SANTOS, 1998:19). Mas foi só no século XX que a urbanização brasileira passou a se moldar da maneira como a conhecemos hoje que é quando se deu a industrialização (SANTOS, 1998).

O ano de 1930 é um marco da atividade industrial no Brasil (OLIVEIRA, 1982:44), pois caracteriza o início do seu fortalecimento. A industrialização vai se iniciar no Brasil através de lento processo de acumulação devido à complexa divisão social do trabalho necessária e existente nas indústrias²³. Dá-se a Revolução Burguesa no Brasil: a regulação, pelo Estado, das relações entre trabalho e capital, numa declaração de liberdade para o capital industrial e negação da liberdade para o trabalhador²⁴. A regulação entre trabalho e capital vai ser determinante para a urbanização, na criação de um mercado de força trabalho, coisa que a cidade antes voltada à atividade mercantil não oferecia. Nesse contexto, o papel que o Estado desempenhou na urbanização decorrente da industrialização foi determinante.

Conforme visto, a intensificação da urbanização decorrente do processo de desenvolvimento da industrialização no Brasil é um fenômeno bastante recente, uma “industrialização pretérita”²⁵, num processo “pretérito de urbanização” (SANTOS, 1998:19). Ainda assim, é inegável a estreita relação sócio-econômica do Brasil com o setor agrário.

²³ *Ibidem.*

²⁴ *Ibidem.*

²⁵ *Ibidem.*

O Brasil deixou o século XIX com aproximadamente 10% da população nas cidades (SANTOS *apud* MARICATO, 1993). Considerando o universo das Américas, o Brasil já apresentava cidades de grande porte desde o período colonial, mas é somente a partir da virada do século XIX que o processo de urbanização da sociedade começa realmente a se consolidar, impulsionado pela emergência do trabalhador livre, a proclamação da República e uma indústria ainda incipiente que se desenrola na esteira das atividades ligadas a cafeicultura e às necessidades básicas do mercado interno” (MARICATO, 2002:16-17).

Em 1940 o Brasil atinge um índice de urbanização de 31,24%. A população concentrada nas cidades passa de 4.552.000, em 1920, para 6.208.699, em 1940 (VILLELA E SUZIGAN *apud* SANTOS, p.22, 1998). A intensificação da urbanização se deu a partir da segunda metade do século XX quando, na década de 70, deu-se a inversão quantitativa da população urbana versus a rural assim como mostram os dados do IBGE (Tabela 1). Portanto, anteriormente a esse período, tínhamos um Brasil predominantemente rural.

Tabela 1: População total brasileira, rural e urbana.

Anos	Total	Urbana		Rural	
		Total	(%)	Total	(%)
1940	41.236.315	12.880.182	31,24	28.356.133	68,76
1950	51.944.397	18.782.891	36,16	33.161.506	63,84
1960	70.070.457	31.303.034	44,67	38.767.423	55,33
1970	93.139.037	52.084.984	55,92	41.054.053	44,08
1980	119.002.706	80.436.409	67,59	38.566.297	32,41
1991	146.825.475	110.990.990	75,59	35.834.485	24,41
1996	157.070.163	123.076.831	78,36	33.993.332	21,64
2000	169 799 170	137 953 959	81,25	31 845 211	18,75

Fonte: IBGE²⁶.

No entanto, a redução da população rural em relação à urbana não significa necessariamente a redução da população agrícola e

²⁶ Fontes do IBGE: Estatísticas Históricas do Brasil/volume 3 - Rio de Janeiro: IBGE, 1987; - Anuário Estatístico do Brasil/IBGE - Rio de Janeiro, volume 56, 1996; Contagem da População 1996. Rio de Janeiro: IBGE, 1997,volume ; Censo Demográfico 2000 - Resultados do universo.

vice versa. Segundo Santos, de um modo geral, a população agrícola cresce em todas as regiões, entre 1960, 1970 e 1980, exceto no Sudeste. Nesta análise, Santa Catarina aparece como um dos onze estados onde o crescimento da população agrícola é mais importante entre 1960 e 1980 mesmo que sua população rural tenha apresentado redução entre 1970 e 1980 (SANTOS, 1998).

Em 1960, 1970 e 1980, ainda de acordo com Santos, em termos proporcionais, reduz-se a importância tanto da população agrícola quanto da rural, nos dois períodos intercensitários, no entanto, a queda da população rural é mais acentuada que a da população agrícola. “O Brasil moderno é um país onde a população agrícola cresce mais depressa que a população rural”²⁷. O que é atribuído ao fato de que grande parte da população agrícola, formada por trabalhadores rurais estacionais, ser urbana por residência.

Ermínia Maricato atribui a partir dos anos 50 uma nova etapa do processo de industrialização, pois foi quando o país passou a produzir bens duráveis e até mesmo bens de produção. Essa nova condição trouxe mudanças no modo de vida dos consumidores e também na habitação e nas cidades.

“Com a massificação do consumo dos bens modernos, especialmente os eletro-eletrônicos, e também do automóvel, mudaram radicalmente o modo de vida, os valores, a cultura e o conjunto do ambiente construído. Da ocupação do solo urbano até o interior da moradia, a transformação foi profunda, o que não significa que tenha sido homoganeamente moderna. Ao contrário, os bens modernos passaram a integrar um cenário onde a pré-modernidade sempre foi muito marcante, especialmente na moradia ou no padrão de urbanização dos bairros de periferia” (MARICATO, 2002:19).

É a partir de 1950 que se mostrará uma maior tendência à aglomeração da população e da urbanização. Sobre o processo recente de urbanização, Milton Santos dispõe:

²⁷ *Ibidem*, p. 33.

Desde a revolução urbana brasileira, consecutiva à revolução demográfica dos anos 50, tivemos, primeiro, uma urbanização aglomerada, com o aumento do número – e da respectiva população – dos núcleos com mais de 20 mil habitantes, e em seguida uma urbanização concentrada, com a multiplicação de cidades de tamanho intermédio, para alcançarmos, depois, o estágio da metropolização, com o aumento considerável de cidades milionárias e de grandes cidades médias (estas em torno de meio milhão de habitantes) (SANTOS, 2001:202).

Maricato ainda coloca que paralelamente a essa mudança de direção na economia, alterava-se também a relação de dependência e subalternação em relação à economia e a divisão do trabalho internacional, o que Francisco de Oliveira coloca como “seqüela da Segunda Guerra Mundial” (OLIVEIRA, 1982:48). Dependência externa que também vai interferir na produção do ambiente construído do Brasil.

O aumento do custo da mão de obra e de produção de algumas mercadorias nos países centrais vai levar a uma industrialização no sentido das periferias, numa redefinição da divisão internacional do trabalho, atingindo países como o Brasil, num processo de expansão das empresas internacionais²⁸.

Isso leva a conseqüências muito importantes: o estado vai suprir certas necessidades porque a debilidade de acumulação das burguesias nacionais, do ponto de vista de poder centralizador e não do ponto de vista do tamanho do excedente, tornam o Estado um ente capaz, pela sua força extra-econômica, de realizar esse processo de centralização dos capitais – o que já é em si mesmo um primeiro sintoma de que estamos em presença da implementação de um estilo de capitalismo monopolista nas economias periféricas. (OLIVEIRA, 1982:49)

A presença da empresa industrial internacional e a sua complexa divisão interna social do trabalho irão engendrar no Brasil a classe média, ligada ao trabalho improdutivo²⁹. Esse novo fato vai transformar a estrutura de classes no Brasil, resultando na ampliação do setor terciário. Tem-se um enorme exército industrial de reserva, um

²⁸ *Ibidem*, p. 49.

²⁹ *Ibidem*, p. 49.

pequeno exército industrial ativo e a classe média. Sobre o ponto de vista urbanístico, essa reorganização trará importantes repercussões:

Essa terciarização nada mais é do que a expressão das funções de circulação das mercadorias, de circulação do capital, das funções que estão ligadas tanto à circulação de mercadorias, como publicidade, transporte, quanto das funções ligadas à circulação do capital, o enorme crescimento do sistema bancário, por exemplo. (OLIVEIRA, 1982:50)

Sedes agora da classe média, novas empresas surgem e ganham peso político e social, interferindo diretamente no urbano. A classe média criou demandas no espaço urbano, às quais o Estado centraliza parte de suas ações e recursos em contraposição às camadas mais frágeis da população³⁰.

Eu resumiria afirmando que o urbano hoje no Brasil são as classes médias, isto é, as cidades são por excelência — recuperando a questão da terceirização sob este ângulo — a expressão urbana dessa nova estrutura de classe, onde o peso das classes médias emerge com enorme força, com enorme gravitação, tendo em vista o tipo de organização que o capitalismo internacional criou ao projetar suas empresas dentro da sociedade brasileira (OLIVEIRA, 1982:50).

O urbano é colocado como produção e reprodução do espaço das classes médias. Outra parte dos gastos e investimentos é aplicada na manutenção e reprodução das estatais relacionadas e no sentido de atender aos insumos de uso difundido pelo conjunto da produção industrial³¹. O Estado transforma-se qualitativamente no capitalismo monopolista, num encurtamento da distância entre a economia e o Estado³². As relações estabelecidas entre este Estado e a sociedade civil e as contradições de interesses que formam esses dois blocos são, para Francisco de Oliveira, necessários à compreensão atual do urbano brasileiro.

Conforme visto, na história da urbanização brasileira, o

³⁰ *Ibidem*.

³¹ *Ibidem*, p. 51.

³² *Ibidem*, p. 52.

campo nunca deixou de interferir e manter as cidades. Primeiramente através de seu excedente produtivo para ser comercializado na cidade mercantil e, posteriormente, fornecendo a mão-de-obra para a indústria. As migrações são, portanto, determinantes para o processo de urbanização brasileira sendo também historicamente condicionadas conforme o modelo de produção vigente. O século XX apresentou um aumento nos índices de urbanização não apenas no Brasil, mas em todos os continentes do mundo, ocorrendo um adensamento maior nos países que já apresentavam índices elevados de urbanização, como nas metrópoles Nova York e Buenos Aires (REIS FILHO, 2006). Apresentando índices de natalidade baixos e índices de urbanização elevados, essas regiões revelavam maior estabilidade e as áreas rurais apresentavam-se mais frágeis. Ocorreu então uma onda de migração rural-urbana, com fluxos polarizados por cidades médias e metrópoles, levando a mudanças estruturais. Movimento este que acompanhou o declínio das áreas rurais e o aumento ou renovação das periferias.

Estabeleceu-se um processo no qual a população migrava de vez para as cidades ou residia nas cidades médias e trabalhava no campo. O setor rural se esgotava em termos demográficos, mas não em termos econômicos. Em contrapartida, atividades tipicamente urbanas deslocavam-se para o campo, dispondo-se ao longo dos grandes eixos de transportes ou dando origem a uma série de pólos, separados entre si por áreas de atividade rural, cujos trabalhadores estariam residindo nas cidades. Esse processo deu origem ao que alguns autores chamavam de “campos urbanos”, “*urban fields*”. (REIS, 2006:22)

Os primeiros casos desse processo foram observados nos Estados Unidos, vindo a se expandirem, entre 1970 e 1990, para Europa, em países como Itália, Holanda e Espanha. Neste mesmo período, tendências em relação a este processo começam a ser constatadas, como o caso da Região Metropolitana de São Paulo tornando-se mais evidentes em 1980-1990. “Esses processos estão estabelecendo um novo patamar na história da humanidade: o da *urbanização total* em

partes do território”³³.

No final do século XX, estava claro que a industrialização nos conduzia à formação de sociedades plenamente urbanizadas e que essa urbanização já não apresentava as mesmas características do período anterior. O mundo urbano havia mudado de modo amplo e em ritmo acelerado do que poderíamos prever algumas décadas antes. As bases do planejamento urbano e dos projetos urbanísticos teriam portanto que ser revistas (REIS FILHO, 2006:23).

Novamente as migrações, só que agora no sentido inverso, principalmente sob a ação do capital imobiliário. Também histórica e socialmente condicionadas, a evolução nas tecnologias, principalmente, relacionadas aos transportes e às telecomunicações, permite não só que os trabalhadores residam cada vez mais longe e se desloquem todos os dias para trabalhar, como também permitem às classes mais altas da sociedade instalar-se nelas, na forma de loteamentos e de luxuosos condomínios fechados. Não apenas fornecedor de mão-de-obra, o campo agora também cede seu espaço como mercadoria, vende-se o rural e não a ruralidade, os conflitos se acentuam, assim como colocou Lefebvre.

1.2.1 O que é rural no Brasil

No Brasil, a definição do que é rural parte do que se considera como “cidade”, da definição do perímetro urbano, ou seja, uma decisão político-administrativa atribuída ao poder público municipal. Os dados do IBGE têm por base o conceito que “em situação urbana consideram-se as áreas urbanizadas ou não, correspondentes às

³³ *Ibidem*, p.22, grifo meu.

idades (sedes municipais), às vilas (sedes distritais) ou às áreas urbanas isoladas” (IBGE, 2000). De acordo com o Decreto Lei 311, de 1938, em seu Art. 3º, “a sede do município tem a categoria de cidade e lhe dá o nome”. Dessa forma, “a situação rural abrange toda a área situada fora do perímetro urbano, inclusive os aglomerados rurais de extensão urbana, os povoados e os núcleos”³⁴. Trata-se de uma distinção quanto à localização e não qualitativa, ou seja, não relacionada aos aspectos intrínsecos aos espaços.

Aqui, toda sede de município é cidade, sejam quais forem suas características demográficas e funcionais. Além disso, a delimitação dessas “idades”, prerrogativas das Câmaras Municipais, inexistem em quase 40% dos casos, sendo improvisado às vésperas dos censos demográficos (VEIGA, 2003:55).

A definição do perímetro urbano, dessa “linha imaginária”, como já alertado por outros autores³⁵ tem implicação direta no mercado de terras. Isto porque, no Brasil, o *parcelamento do solo para fins urbanos* é regido principalmente pela Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 (âmbito federal). Com base nesta Lei, em seu Art. 3º, tem-se que o parcelamento do solo para fins urbanos somente poderá ser feito em zonas urbanas ou de expansão urbana e de urbanização específica, assim definida pelo plano diretor ou aprovadas por lei municipal. Estar inserido nestas áreas permite um maior parcelamento em áreas menores que nas áreas urbanas, de um modo geral, conduzindo a um maior “aproveitamento” e rentabilidade com a terra. Assim, muitas vezes o perímetro urbano e as áreas de expansão urbana, em muitos municípios, são determinados em função de fatores econômicos constatados pelos empreendedores. Chega-se, dessa forma, a situações extremas como grandes áreas rurais, de uso agrícola e de baixíssima densidade, serem

³⁴ *Ibidem*, p.7-8.

³⁵ Cf. SPAROVEK, Gerd; LEONELLI, Gisela Cunha Viana; BARRETTO, Alberto G. O. Pereira. A linha imaginária. In SANTORO, Paula (Org.); PINHEIRO, Edie (Org.). O município e as áreas rurais. São Paulo, Instituto Pólis, 2004. 64 p. (Cadernos Pólis, 8)

consideradas como áreas urbanas e núcleos urbanos serem considerados rurais, o que vai refletir diretamente na administração pública municipal.

Densidade demográfica e índice de pressão antrópica correlacionados, estes são os critérios que, para Veiga (VEIGA, 2004), são determinantes para a definição e distinção entre o espaço rural e o urbano. O maior problema em seu uso, no entanto, seria determinar o corte utilizado para defini-los³⁶.

Milton Santos colocava uma alternativa à discussão da divisão do território do País: seria um Brasil dividido em espaços agrícolas e espaços urbanos, e não mais em “regiões rurais” e “cidades” (SANTOS, 1998). O conceito de “regiões” é empregado com um novo sentido pelo autor. Seriam “regiões agrícolas” e “regiões urbanas”, isto porque as regiões agrícolas se relacionam também a atividades urbanas e as regiões urbanas possuem atividades agrícolas. “Teríamos, desse modo, no primeiro caso, áreas agrícolas contendo cidades adaptadas às suas demandas e, no segundo caso, áreas rurais adaptadas às demandas urbanas”³⁷. Trata-se, portanto, de uma divisão baseada em relações. Mas, frente a variáveis diversas ele ressalta que este tipo de subdivisão apenas tem validade como generalização.

Em seu texto *O Novo Rural Brasileiro*, José Graziano da Silva (SILVA, 1997) expõe transformações que vêm ocorrendo no espaço rural, ressaltando que, diante delas, a discussão em torno do que efetivamente é rural e urbano é cada vez menos importante. O autor ainda ressalta a crescente dificuldade em hoje delimitar o que é rural e o que é urbano.

Pode-se dizer que o rural hoje só pode ser entendido como um “continuum” do urbano do ponto de vista espacial; e do ponto

³⁶ *Ibidem*, p. 9.

³⁷ *Ibidem*, p. 65.

de vista da organização da atividade econômica, as cidades não podem mais ser identificadas apenas com a atividade industrial, nem os campos com a agricultura e a pecuária. (SILVA, 1997:1)

A agricultura, cada vez mais industrializada, hoje está intimamente integrada ao restante da economia. O fato é que, como coloca Paul Singer outrora citado, o campo atual e industrializado (ainda que em menor grau) depende da cidade, não apenas em relação aos produtos especializados manufaturados e serviços (incluindo aí máquinas e equipamentos), mas também para distribuir sua produção. Compreende-se dessa forma o que Graziano Silva coloca quando disse que:

[...] o meio rural brasileiro se urbanizou nas últimas duas décadas, como resultado do processo de industrialização da agricultura, de um lado, e, de outro, do transbordamento do mundo urbano naquele espaço que tradicionalmente era definido como rural (SILVA, 1997:1).

Seguindo a lógica do seu pensamento, pode-se dizer que o rural só pôde ser compreendido a partir da relação que estabelece com o urbano e vice versa, pois são espaços integrados. Seja a análise espacial, social ou econômica. Maria Adélia, em seu texto *O novo Brasil urbano: integração ou fragmentação?* dispõe:

A urbanização e o urbano devem ser vistos sob a ótica da divisão social e territorial do trabalho. Ser urbano, hoje, não significa necessariamente viver no espaço físico da cidade. A questão urbana é de uma magnitude diferente. Ela ultrapassa as fronteiras físicas da cidade. A cidade e o campo, hoje, são realidades confluentes. [...] A cidade é o lugar, como diz Milton Santos, o concreto, o interno. Na cidade está o transporte, a especulação imobiliária, a habitação. (SOUZA, 1995:65).

Graziano Silva coloca que a dicotomia urbano/rural procurava representar as classes sociais que contribuíram para o aparecimento do capitalismo ou a ele se opunham na Europa do século XVII e não propriamente um corte geográfico. Esse é o ponto, segundo qual, o “urbano” passou a ser identificado com o “novo”, com o

“progresso” capitalista das fábricas; e os rurais – ou a “classe dos proprietários rurais”, com o “velho” e com o “atraso” no sentido de que procuravam impedir o progresso das forças sociais (SILVA, 1997:2). O que vai se seguir com os funcionalistas americanos na implantação da modernização no campo, a Revolução Verde³⁸. Diante das modificações que vêm ocorrendo no meio rural, Luiz Sanz Menendez (1985) expõe sobre a necessidade de reconstituição do agrário, já que o rural não pode mais ser relacionado a ele exclusivamente. Expõe 3 pontos focais do debate atual:

- a) a mudança rural é multidimensional, ou seja, não pode ser vista apenas da ótica econômica ou social, nem do ponto de vista estrito da produção ou do consumo;
- b) é preciso incorporar a esfera da circulação como parte das “novas formas, mais especificamente, o capital financeiro”
- c) o significado do atual processo de “commodotization” é que as áreas rurais estão crescentemente associadas com atividades orientadas para o consumo, tais como lazer, turismo, residência, preservação do meio ambiente, etc (SILVA, 1997:3).

Pela exposição dos autores Blakley & Bradshaw (1985), Menendez afirma haver, em relação às zonas rurais, novas necessidades típicas de uma sociedade “pós-industrial”³⁹, como por exemplo, a de realizar um zoneamento que defina áreas industriais e de moradia, área de preservação ambiental, dentre outros. Um foco que as políticas rurais teriam que ter ao invés de investirem basicamente, segundo eles, na redução do isolamento das populações rurais (melhorias no sistema de transporte e de comunicação) e melhorar as suas condições de vida (habitação, saúde, etc.) e de qualificação (ensino básico e técnico). Mas sem sombra de dúvida, estas “medidas básicas” têm contribuído consideravelmente para que as mudanças nas áreas rurais viessem a

³⁸ *Ibidem*, p.2-3.

³⁹ [...] “caracterizada pelo crescimento das empresas do setor de serviços, pelo decréscimo relativo da produção de bens materiais e pela substituição dos processos intensivos em mão-de-obra pela produção com base na aplicação intensiva do conhecimento e manejo da informação” (SILVA, 1997:3).

ocorrer, inclusive à pluriatividade desenvolvida por agricultores, associada a essas mudanças.

Em resumo, a pluriatividade pode se configurar de duas formas básicas: a) através de um mercado de trabalho relativamente indiferenciado, que combina desde a prestação de serviços manuais até o emprego temporário nas indústrias tradicionais (agroindústrias, têxtil, vidro, bebidas, etc); b) através da combinação de atividades tipicamente urbanas do setor terciário com o “*management*” das atividades agropecuárias. (SILVA, 1997:5).

Apontando diferenças entre os países desenvolvidos e os subdesenvolvidos sobre os aspectos até então relacionados, Graziano Silva aponta a existência, nos primeiros, do *part-time farmer* (agricultores em tempo parcial). Nos países subdesenvolvidos também é possível encontrar agricultores em tempo parcial, mas não nas mesmas proporções.

Portanto, o espaço rural, segundo ele, não pode mais ser caracterizado apenas como um espaço agrário, um espaço estritamente produtor de bens agrícolas visto que nele pode ser encontrado um conjunto de atividades não-agrícolas como a prestação de serviços, comércio e a indústria. Às atividades não-agrícolas, o autor credita “a única estratégia possível capaz de simultaneamente, reter essa população rural pobre nos seus atuais locais de moradia e ao mesmo tempo, elevar seu nível de renda” (SILVA, 1997:28). Associa a elas a necessidade ainda de se investir em infra-estrutura básica no meio rural e nas agroindústrias, mas critica a ideia de que o desenvolvimento agrícola seja a única estratégia para o desenvolvimento rural.

A falta de infra-estrutura social básica nesses locais onde as atividades giram em torno da agropecuária, transformaram esses povoados apenas num passo intermediário do êxodo em relação às nossas metrópoles. (SILVA, 1997:27)

Como novas funções e ocupações do meio rural dispõe:

[...] - propiciar lazer nos feriados e finais de semana (especialmente as famílias de renda média/baixa que têm transporte próprio), através dos pequenos pesque-pague, hotéis-fazenda, chácaras de fim-de-semana, etc;

- dar moradia a um segmento crescente da classe média alta (condomínios rurais fechados nas zonas suburbanas);
- desenvolver atividades de preservação e conservação que propiciem o surgimento do eco-turismo, além da criação de parques estaduais e estações ecológicas;
- abrigar um conjunto de profissões tipicamente urbanas que estão se proliferando no meio rural em função da urbanização do trabalho rural assegurada com a igualdade trabalhista obtida na Constituição de 1988 (motoristas de ônibus para transporte de trabalhadores rurais, mecânicos, contadores, secretarias, digitadores, trabalhadores domésticos). (SILVA, 1997:27-8)

José Eli da Veiga (2004) em alguns pontos tem sua posição convergente às idéias de Graziano Silva. Segundo ele, em algumas áreas rurais do Brasil, as chances de desenvolvimento estão pouco ligadas às atividades primárias e mais a investimentos industriais ou a serviços prestados a consumidores de alta-renda, atraídos pelos “elementos naturais” e/ou ligados a ele. Veiga coloca ainda que, em países do “Primeiro Mundo”, as ocupações ditas terciárias são as de maior dinamismo, pois as comunidades que apresentam os maiores índices de desenvolvimento são as que fazem parte daquela terceira geração. Sob esse olhar, as regiões que se apresentam mais dinâmicas são aquelas em que a “adjacência” entre os espaços urbanos e rurais é mais intensa e sustenta essa posição alegando que nesses países, apenas uma pequena minoria da população é formada por agricultores. A volta do campo para atividades ligadas ao setor terciário não significa para o autor a urbanização do campo, mas sim a *revalorização do ambiente natural*. E, sobre a política de desenvolvimento rural aplicada no Brasil, faz ressalvas.

Para o progresso de desenvolvimento rural brasileiro, as atuais ações de assentamento, erroneamente chamadas de reforma agrária, por si só não passam de gotas no oceano. Mas poderão deixar de sê-lo se devidamente articuladas a um amplo programa de fortalecimento da agricultura familiar, voltado às cidades de médio porte, e claramente orientado para

a pluriatividade, intrínseca a terceira geração do desenvolvimento rural. (VEIGA, 2003:94)

Frente ao que fora exposto, reforça-se a ideia de que o espaço rural, assim como coloca Stropasolas⁴⁰, sem dúvida, é o espaço mais susceptível às transformações, justamente por ser comumente a zona mais fragilizada dos territórios nacionais. Sua posição quanto ao uso do solo rural, com base na exposição abaixo vai de encontro ao exposto por Silva anteriormente.

Contudo, a paridade social e econômica está longe de ter sido alcançada de forma homogênea, inclusive nas sociedades de capitalismo avançado, pois parte significativa do espaço rural corresponde, frequentemente, às zonas mais fragilizadas dos territórios nacionais, que ainda se diferenciam do urbano por suas condições de inferioridade no que se refere, precisamente, ao acesso da população aos bens e serviços materiais, sociais e culturais. Um meio rural dinâmico supõe a existência de uma população que faça dele um lugar de vida e de trabalho e não apenas um campo de investimento ou uma reserva de valor (STROPASOLAS, 2006:59).

Observa-se recentemente não apenas movimentos no sentido campo-cidade. Inseridos na mesma lógica de produção capitalista do espaço, como reflexo da organização social e econômica da sociedade, campo e cidade interagem. O campo não é tomado pela cidade apenas pela urbanização, mas também pelo homem urbano, através da ocupação de áreas para lazer, por exemplo. Caracteriza-se assim um movimento novo e antigo ao mesmo tempo. A manutenção da “casa de campo” pelas classes de mais alta renda deixa de ter a relação com o controle da produção, como era no passado, evidenciando um processo de transformação do campo em um “novo balneário” (como foi feito outrora no litoral brasileiro), o “mais novo oásis” das classes de alta renda.

⁴⁰ STROPASOLAS, Walmir Luiz. O mundo rural no horizonte dos jovens. Florianópolis. Editora da UFSC.2006.

1.3 O rural como produto – a implantação de condomínios em áreas rurais

Conforme visto anteriormente, dentre o espaço rural e o espaço urbano, aquele mostra-se mais frágil, mais suscetível às transformações e às adaptações decorrentes das mudanças econômicas, sociais e políticas de nossa sociedade. Diversos são os fatores relacionados às mudanças que têm ocorrido no espaço rural. Podem ser citados: a expansão das cidades e, relacionados a esta, a implantação de condomínios e loteamentos em áreas rurais⁴¹, a modernização da agricultura, dentre outros.

Os condomínios implantados em áreas rurais, em número crescente são freqüentemente associados a questões como a fuga dos problemas relacionados às cidades ao urbano e ao caos, à questão da violência, à busca de uma melhor qualidade de vida e “status”. Tem-se a transformação da natureza em valor de troca e mercadoria (LEFEBVRE), o campo é apontado, então, como resposta aos problemas contemporâneos das cidades. Vende-se o conforto do urbano no campo ou mesmo o “campo” na cidade, respondendo a uma “demanda” previamente criada.

David Harvey (2008) considera as cidades como um resultado de um produto excedente⁴² e a urbanização como um fenômeno de classe, já que o produto excedente vem de algum lugar, é produzido por alguém e alguém controla, concentra ou pode usar. Ele, o produto excedente, é capaz de gerar o capital, continuamente reinvestido, ou seja, a urbanização e o modo de produção capitalista estão profundamente relacionados. O autor sustenta que a urbanização

⁴¹ O que se entende por compreendido naquilo que Nestor Goulart chama de urbanização dispersa.

⁴² Assim como Marx e depois Lefebvre e Singer.

tem desempenhado um papel particularmente ativo, junto a fenômenos como os gastos militares, na hora de absorver o produto excedente que os capitalistas produzem constantemente nas suas buscas por benefícios, embasando-se nas crises do sistema e no papel desempenhado pelas questões urbanas em reerguer as diversas economias frente a elas. Como exemplos, são citados os subúrbios norte-americanos, implantados em meados da metade do século XX. Lançam-se novos estilos de vida, que levam a novas necessidades, a novos produtos e a um novo mercado consumidor. Dessa forma, eles resolvem muitos problemas aos quais os capitalistas estavam envolvidos.

É o caso dos condomínios residenciais fechados compreendidos por este trabalho. Apresentam-se como um desses novos setores rentáveis, não apenas à produção do excedente, mas também à sua absorção. Tratar deste tipo de empreendimento, portanto, é também abordar uma questão muito complexa quando se refere ao espaço, que é a questão do papel que o capital imobiliário desempenha na conformação dele.

Voltados, em sua maioria, às classes mais altas de renda de nossa sociedade, estes empreendimentos imobiliários têm uma característica que os destacam de muitos outros empreendimentos: a diferenciação do espaço urbano para o rural, através dos serviços e infraestrutura que costumam oferecer. Dá-se a busca por classes específicas da sociedade, através de um “produto diferenciado”.

A ênfase dos ricos no consumo levou, no entanto, a uma ênfase muito maior na direção de produtos no projeto urbano. Ao explorarem os domínios dos gostos e preferências estéticas diferenciados (fazendo tudo o que podiam para estimular esta tendência), os arquitetos e planejadores urbanos reenfatazaram um forte aspecto da acumulação de capital: a produção e consumo do que Bourdieu (1977;1984) chama de “capital simbólico”, que pode ser definido como “o acúmulo de bens de consumo suntuosos que atestam o gosto e a distinção de quem os possui. (HARVEY, 2007:80)

Nesse sentido, a superficialidade, a distinção social, as “aparências” que regem a nossa sociedade atualmente são, em muitos casos, a força motriz destes empreendimentos. As pessoas que têm já sua casa ou apartamento na área urbana, mais a sua “casa de praia”, agora querem também ter sua “casa de campo”. Como coloca Harvey, a preocupação direta com as aparências no fundo serve para ocultar a real base das distinções econômicas e para ideologicamente manter a ordem estabelecida (HARVEY, 2007:80-1). No entanto, investimentos pautados nesses moldes, ao mesmo tempo em que se mostram altamente rentáveis em um curto espaço de tempo, mostram-se também de alto risco, visto que só se mantêm na medida em que “os caprichos da moda o sustenta” (HARVEY, 2007:82).

Por conseguinte, unir a ideia do capital simbólico com a busca da riqueza simbólica de Krier tem muito a nos dizer sobre fenômenos urbanos como a gentrificação, a produção da comunidade (real, imaginária ou apenas empacotada para vendas pelos produtores), a reabilitação das paisagens urbanas e a recuperação da história (mais uma vez real, imaginária, ou apenas reproduzida como pastiche). Isso também nos ajuda a compreender o atual fascínio pelo embelezamento, pela ornamentação e pela decoração como códigos e símbolos de distinção social (HARVEY, 2007:82-3).

Para Harvey, a arquitetura é vista como forma de comunicação e a cidade como o discurso. O mercado se sustenta através da renovação da produção, da efemeridade do que produz, da constante criação de novas necessidades e, conseqüentemente, novos produtos, seja no modernismo, seja no pós-modernismo, períodos analisados em sua obra. Em vista dessa condição, o referido autor conclui que a passagem entre estes dois períodos não reflete nenhuma mudança fundamental da condição social. Dessa forma, o capital é entendido como um processo de reprodução da vida social por meio da produção de mercadorias, em que todas as pessoas do mundo capitalista avançado estão profundamente implicadas. Trata-se de uma trajetória imprevisível, pois se encontra baseada na especulação,

inclusive de novos espaços e localizações, relacionados aos empreendimentos analisados neste trabalho. O espaço, portanto, tem extrema importância na questão social até porque é através dele que se dão as relações sociais. Dessa forma, tem-se claro que quem domina o espaço e o tempo tem em mãos também o poder social e, pelo o que já fora exposto, é determinante no alcance do poder econômico e, por sua vez, do poder político.

Mas não somente à especulação relaciona-se a manutenção do capitalismo. A “escassez” também é extremamente importante na manutenção do sistema e no sucesso a ser obtido pela especulação, pois ela é um dos fatores que regula os preços do mercado (VILLAÇA, 1986). A escassez é permanentemente criada a fim de se conseguir a concorrência. No mercado imobiliário, a escassez é relacionada a elementos como a legislação urbanística, por exemplo, tendo nesta última uma importante aliada.

A instituição da propriedade privada transformou a terra em mercadoria e, o espaço, portanto, passou a ser “produzido” e “reproduzido” como tal. Não que a terra seja produzida como um bem qualquer em uma indústria, mas entende-se que ela seja manipulada, preparada para o consumo. Por exemplo, para Flávio Villaça são as leis do mercado que regulam a questão da localização e não o contrário. A legislação é produzida, a localização também é. Ela relaciona-se a atributos reproduzíveis e irreproduzíveis pelo trabalho humano, como os sistemas de transportes e a questão da acessibilidade. Até mesmo os atributos que parecem ser naturais à primeira vista, como a natureza presente no espaço rural, é comumente manipulada para ser transformada em mercadoria.

Luiz César de Queiroz Ribeiro coloca como uma “constatação fundamental” o fato de que a terra não é um bem produzido

e que, portanto, não tem valor, mas adquire um preço. Traz algumas orientações da Economia do Bem Estar:

a) A terra não pode ser assimilada a um fator de produção; b) O rendimento da terra propicia um nível de bem estar superior em relação aos outros tipos de rendimentos, já que o proprietário não despende esforços para auferi-los; c) Os preços fundiários são determinados pela apropriação de economias externas criadas, sobretudo, pelo poder público; d) assim sendo, torna-se necessária a intervenção governamental com o objetivo de corrigir as irracionalidades no uso do solo e de promover a equidade na distribuição sócio-espacial da riqueza. (RIBEIRO, 1997:38)

Ainda que a terra não seja um bem produzido como os demais produtos que saem das indústrias, ela recebe um preço, “reflexo da contenda entre os agentes capitalistas pelo uso econômico da cidade” (RIBEIRO, 1997:31). E, nesse sentido, a terra entra como reserva de valor. O capital construtor e, no nosso caso, também o capital imobiliário, tem como característica a terra ser o suporte da “produção” dos objetos imobiliários, ou seja, a cada processo construtivo ou para cada novo empreendimento se faz necessário uma nova terra. No caso do capital industrial já é diferente, a terra entra como suporte e circulação de mercadorias, o “chão da fábrica” é fixo, são as mercadorias que circulam.

Ribeiro caracteriza o mercado imobiliário como o formado pelos seguintes agentes: o proprietário de terras, o incorporador, o construtor, o financiador e o investidor imobiliário. O proprietário capitalista é caracterizado como aquele para o qual a terra é o suporte de valorização de um capital, cuja gestão está pautada na decisão de venda condicionada ao fato de que o preço obtido pelo terreno permitirá o investimento em outras formas mais rentáveis. O capital incorporador assume também o controle sobre uma condição que permite o sobrelucro de localização, a transformação do uso do solo⁴³. O capital incorporador atua desde o primeiro momento, que é a compra do terreno até a

⁴³ *Ibidem*, p. 98.

comercialização, a circulação da mercadoria. Agentes estes que interferem no preço atribuído à terra e, conseqüentemente, no seu acesso, na sua utilização.

Em outras palavras, se o solo urbano adquire um preço é porque os vários agentes capitalistas estabelecem uma concorrência para controlar as condições urbanas que permitem o surgimento de lucros extraordinários (RIBEIRO, 1997:41).

O lucro extraordinário, por sua vez, para o referido autor, apresenta-se ligado à questão da localização enquanto valor de uso complexo que representa a cidade. O valor das terras é determinado pela demanda capitalista por terras e as moradias são diferenciadas em função da localização que apresentam no espaço urbano.

Embasando-se em Marx, Ribeiro dispõe sobre o preço da terra como determinado apenas pelo desejo e pela capacidade de pagamento dos compradores, independente do preço geral de produção ou do valor dos produtos.

Observa-se atualmente uma grande segmentação no mercado imobiliário, há setores especializados em imóveis na praia, na cidade e no campo. A formação de mercados “diferenciados” através de produtos e ofertas “diferenciadas” proporciona e facilita a criação também de preços “diferenciados”, já que a concorrência não se dá entre todos⁴⁴. Tal condição é acentuada pelo fato de a produção ocorrer de maneira descontínua no tempo e no espaço e pode ser prejudicado se os incorporadores imobiliários estiverem ao mesmo tempo no mesmo lugar. Trata-se, portanto, de submercados definidos pela localização e pelos extratos econômicos da sociedade que podem ter acesso a cada um deles.

A transformação do uso do solo, de agrário para

⁴⁴ *Ibidem*, p. 118.

residencial ou lazer, caracteriza um desses segmentos do mercado imobiliário. Os incorporadores tentam, então, construir e vender um “novo modo de vida”, sob o discurso de, por exemplo, “recriar o contato com a natureza”, perdido na “grande cidade” e conferir “proteção”.

Não se consome apenas a moradia e os serviços urbanos aos quais se tem acesso pela sua inserção no meio urbano, mas também se utilizam os símbolos sociais que sustentam estilos de vida singulares. (RIBEIRO, 1997:337)

Atualmente, associada à questão do campo, da pequena cidade, vem a questão da “qualidade de vida”, que também passa a ser transformada em um atributo para aumentar o valor de troca. Assim como coloca Harvey (2008:31), a cidade também está à venda, em um mundo em que o consumismo, o turismo, as indústrias culturais e as embasadas no conhecimento se converteram em aspectos essenciais da economia política.

Inclinação pós-moderna para criar nichos de mercado – tanto nos hábitos de consumo como nas formas culturais – casa a experiência urbana contemporânea com uma cura de liberdade de escolha, sempre que disponha de dinheiro para tê-la (HARVEY, 2008:31).

É dessa forma, incrustada nas mudanças urbanas, que a urbanização vai contribuindo para a absorção dos excedentes de capital, sempre a uma escala cada vez maior como já colocou Harvey, ao preço de um processo de destruição criativa que tem privado as massas (os despossuídos) de todo o direito à cidade, quaisquer que sejam eles. São as pessoas que menos tem condições de se inserir e participar desses novos mercados e segmento, as que mais sofrem com tudo isso.

O direito à cidade teria que significar o direito a dirigir a totalidade do processo urbano, que estava dominando cada vez mais o campo por meio de fenômenos que vão desde o agronegócio até a segunda residência e o turismo rural (HARVEY, 2008:28).

A instabilidade, uma constante nos diversos setores, é apontada por Ribeiro como conseqüência inevitável dos limites á

expansão das relações capitalistas no setor habitacional, pautada por sua vez na escassez da terra, conforme já visto com Flávio Villaça .

Nestor Goulart Reis, com base no estudo das mudanças que estão ocorrendo no processo de urbanização no Brasil, com ênfase no Estado de São Paulo, a partir de 1970-1980, trata sobre as que ocorrem com o fenômeno da *urbanização dispersa*, como a adoção de novos modos de vida pela população que passa a organizar seu cotidiano em escala metropolitana ou mesmo inter-metropolitana. Dispersa-se a urbanização através de novas formas condominiais diversificadas, com alterações nas relações entre espaços públicos e privados (“espaços públicos, mas de propriedade privada”), com novas formas de organização do mercado imobiliário, com o surgimento de empreendimentos de usos múltiplos, que reúnem residências, comércio, lazer, ensino, indústrias e escritórios e com a adoção de novos padrões de projeto, com novas formas de conjuntos urbanísticos.

Conforme anteriormente visto, tais mudanças só são possíveis mediante desenvolvimento tecnológico, dentre os quais são destacados o relacionado aos transportes e à comunicação, associados aos investimentos do Estado, o que permite sua mais rápida assimilação. São, portanto, tecnológicas e sociais (econômicas, políticas, culturais e ideológicas) e trazem consigo a tendência a tornar obsoletos os padrões correntes de controle do Estado (em todos os seus níveis) sobre o espaço urbano e sobre as práticas de sua produção e gestão (REIS FILHO, 2006).

Com relação às características apontadas frente aos grandes empreendimentos, destaca-se a de que são comumente destinados a atender à demanda dos setores de renda alta e média e menos frequentemente direcionados aos de renda baixa, adotam formas condominiais complexas, permitindo o multiuso e a geração de novas

centralidades.

Como características da dispersão urbana são apontadas por Goulart Reis:

- O esgarçamento crescente do tecido dos principais núcleos urbanos, em suas áreas periféricas;
- A formação de constelações ou nebulosas de núcleos urbanos e bairros em meio ao campo, de diferentes dimensões, integrados em uma área metropolitana ou em um conjunto ou sistema de áreas metropolitanas;
- Pelas mudanças no transporte diário intrametropolitano de passageiros, que transformou as vias de transporte inter-regional, de tal modo que estas se tornaram grandes vias expressas inter e intrametropolitanas.
- Pela difusão ampla de modos metropolitanos de vida e de consumo, também estes dispersos pela área metropolitana ou pelo sistema de áreas metropolitanas, como já ocorre em São Paulo. (REIS FILHO, 2006:13)

Nem cidade nem campo. Com base nestas mudanças que vêm ocorrendo, Nestor Goulart aponta para um novo estágio de organização de vida social no território, “a urbanização total”.

Na passagem do milênio, uma das características mais importantes é o surgimento de sociedades nas quais desaparece a população rural e ao mesmo tempo os setores sociais urbanos se apropriam extensamente dos territórios ao seu redor, para implementação de modos de vida, agora de forma dispersa (REIS FLHO, 2006:20).

Em São Paulo os condomínios fechados de edifícios surgiram em 1928, mas se generalizaram apenas a partir de 1970 (CALDEIRA, p.261:2000). No final desta década é que começaram a ser construídos os condomínios horizontais, especialmente nos municípios adjacentes à Capital paulista, na parte oeste da Região Metropolitana e, nos anos 90, eles podiam ser de dois tipos: verticais e horizontais. “Os condomínios dos anos 80 e 90 representam o processo de suburbanização da cidade de São Paulo” (idem, p.261:2000). A partir dos anos 80 dá-se a caracterização daquilo que Caldeira entende como a configuração de uma terceira forma de expressão da segregação social

em São Paulo. Nesta, diferentes grupos sociais estão muitas vezes próximos, mas separados por muros e tecnologias de segurança e tendem a não circular e interagir em áreas comuns e cujo principal instrumento é o que ela chama de “enclave fortificado”.

Como características e elementos relacionados a esses empreendimentos imobiliários são apontados pela autora: a sedução por meio de propagandas, oferta de segurança, isolamento, equipamentos coletivos e serviços diversos, status e outros e que estarão também presentes nos empreendimentos imobiliários abordados neste trabalho.

Um “novo conceito de moradia”, transformado “no tipo mais desejável de residência”, assim têm se mostrado os condomínios fechados em São Paulo (CALDEIRA, p.265:2000). Ilhas para as quais se pode ir para se isolar, “escapar” do caos da cidade e seus problemas e onde se encontra “um mundo exclusivo de prazer entre os iguais” (idem, p.265:2000). Os anúncios imobiliários elaboram e ajudam a formar estes novos modos de vida.

“Fazendo apelos à ecologia, saúde, ordem, lazer e, é claro, segurança, os anúncios apresentam os condomínios fechados como o oposto ao caso, poluição e perigos da cidade” (CALDEIRA, p.266:2000).

“Enclaves fortificados”, assim são entendidos os condomínios por Caldeira. A estes “universos autocontidos” (CALDEIRA, p.267:2000), são relacionadas como algumas das estratégias comuns (SILVA, 2008:14): a ocorrência de grande parte nas periferias das áreas urbanizadas; a localização próxima a rodovias ou a grandes avenidas e a proximidade entre eles⁴⁵. A ocupação periférica comumente permite aos empreendedores maior rentabilidade e facilidade de ocupação de áreas maiores, já que muitas vezes nessas áreas se encontram terras de baixo valor de mercado.

⁴⁵ SILVA, 2008:14.

Vimos que, ainda que sejam espaços de naturezas diferentes, o campo e a cidade estão profundamente inter-relacionados. O espaço do campo e o da cidade, assim como a relação entre eles estabelecida, são ao mesmo tempo a *base* e o *reflexo* dos modos de produção vigentes.

Trata-se de um processo contínuo de transformações intrínseco ao capitalismo e também necessário à sua manutenção. Isto porque a produção do espaço e a ocupação dele são definidas pelo capital. É em meio à constante busca por novos setores rentáveis para a produção e absorção do capital que surgem os condomínios fechados em áreas rurais, integrantes daquilo que Harvey denomina de “utopia burguesa” (HARVEY, 2004:187). O campo passa a ser objeto de uma idealização, proclamado como uma fuga aos “problemas urbanos”, num processo auto-segregativo. Ocorre a divisão e fragmentação do espaço metropolitano; uma perda da sociabilidade em meio à diversidade e uma postura defensiva localizada em relação ao resto da cidade, politicamente fracionada⁴⁶.

Portanto, compreender o contexto e os aspectos relacionados ao fenômeno da implantação de condomínios fechados em áreas rurais é fundamental para este trabalho. A seguir é feita também uma análise acerca dos aspectos legais que envolvem o parcelamento do solo em geral e os condomínios em particular.

Na sequência, é feita uma introdução à Região Metropolitana de Florianópolis a qual, mesmo diferente em escala e processo de estruturação econômica e desenvolvimento sócio-espacial em relação a São Paulo, também caminha a passos largos em direção à urbanização dispersa por meio de empreendimentos imobiliários e fortes são os indícios de que desta forma é que se dará predominantemente a sua dispersão urbana.

⁴⁶ *Ibidem*.

1.4.1 Aspectos legais

A legislação, um dos meios do Estado controlar o uso do espaço, deve também ser analisada à luz da problemática apresentada por este trabalho. A legislação brasileira para o parcelamento do solo em áreas rurais é menos clara que para as áreas urbanas. Seguem alguns termos e aspectos relacionados à atividade de parcelamento, necessários à compreensão das análises que se sucederão.

No Brasil, o parcelamento do solo para fins urbanos é, até o momento, regido principalmente pela Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 (âmbito federal). Por esta Lei, são considerados loteamentos a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes. São considerados desmembramentos a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

O *parcelamento do solo para fins rurais ou agrários* obedece a normas específicas editadas pela legislação agrária, a saber: Estatuto da Terra (Lei nº4.504/64), seu regulamento (Decreto nº59.428/64), Lei 5.868/72, pelo Decreto-Lei nº58/37 e pela Instrução do INCRA nº17-b/80 (STIFELMAN; GARCEZ, 2005).

O Estatuto da Terra regula as obrigações e os direitos relacionados aos bens imóveis rurais, para os fins de execução da Reforma Agrária e promoção da Política Agrícola. Pela mesma Lei, é considerada reforma agrária o conjunto de medidas que visem promover

melhor distribuição da terra, mediante modificações no regime de sua posse e uso, a fim de atender aos princípios de justiça social e ao aumento de produtividade. Por Política Agrícola compreende-se o conjunto de providências de amparo à propriedade da terra, que se destinem a orientar, no interesse da economia rural, as atividades agropecuárias, seja no sentido de garantir-lhes o pleno emprego, seja no de harmonizá-las com o processo de industrialização do país.

Art. 2º É assegurada a todos a oportunidade de acesso à propriedade da terra, condicionada pela sua função social, na forma prevista nesta Lei.

§ 1º A propriedade da terra desempenha integralmente a sua função social quando, simultaneamente:

- a) favorece o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores que nela labutam, assim como de suas famílias;
 - b) mantém níveis satisfatórios de produtividade;
 - c) assegura a conservação dos recursos naturais;
 - d) observa as disposições legais que regulam as justas relações de trabalho entre os que a possuem e a cultivem.
- (BRASIL, Lei 4.504/64)

Por *imóvel rural*, a mesma Lei traz como definição “o prédio rústico, de área contínua *qualquer que seja a sua localização* que se destina à exploração extrativa agrícola, pecuária ou agro-industrial, através de planos públicos de valorização ou de iniciativa privada” (BRASIL, Lei 4.504/64). A essa definição, assim como ressaltam Stifelman e Garcez, o Decreto nº 55.891⁴⁷, em relação à localização do imóvel rural, acrescenta em seu Art. 5º, Seção II, “*qualquer que seja a sua localização em perímetros urbanos, suburbanos ou rurais dos municípios*” (STIFELMAN; GARCEZ, 2005).

Tem-se como conceito de *propriedade familiar*, “o imóvel rural que, direta e pessoalmente explorado pelo agricultor e sua família, lhes absorva toda a força de trabalho, garantindo-lhes a subsistência e o progresso social e econômico (...)” (BRASIL, Lei 4.504/64). Com base no

⁴⁷ Regulamenta o Capítulo I do Título I e a Seção III do Capítulo IV do Título II Estatuto da Terra

conceito de propriedade familiar é definido o módulo fiscal, entendido como a unidade de divisão referência para o parcelamento mínimo de imóveis rurais. O módulo fiscal, portanto, seria a área mínima necessária à exploração por uma família, de um imóvel rural, que garanta o seu sustento, o que deve variar em função da localização, de suas características e das atividades econômicas ali desenvolvidas. O módulo fiscal serve também de referência às demais definições:

I - Minifúndio, quando tiver área agricultável inferior à do módulo fixado para a respectiva região e tipo de exploração;

III - Empresa rural, quando for um empreendimento de pessoa física ou jurídica, pública ou privada, que explore econômica e racionalmente, dentro das condições de rendimento econômico da região em que se situe, e em porcentagem mínima da sua área agricultável fixada neste decreto e, ainda, não incidida na condição da alínea "a" do inciso IV adiante;

IV - Latifúndio, quando incida em uma das seguintes condições:

a) exceda, na dimensão de sua área agricultável, a seiscentas vezes o módulo médio do imóvel rural definido no artigo 5º, ou a seiscentas vezes a área média dos imóveis rurais na respectiva zona;

b) não excedendo o limite referido na alínea anterior, mas, tendo área agricultável igual ou superior à dimensão do módulo do imóvel rural na respectiva zona, seja mantido inexplorado em relação às possibilidades físicas, econômicas e sociais do meio, com fins especulativos, ou seja deficiente ou inadequadamente explorado, de modo a vedar-lhe a classificação como empresa rural, nos termos do inciso III deste artigo" (BRASIL, Decreto 55.891/65, Art. 6º).

Sobre as propriedades rurais incide um imposto territorial diferente daquele aplicado nas áreas urbanas, o Imposto Territorial Rural, ITR. O referido imposto pode ter seu lançamento atribuído aos estados e municípios e a arrecadação revertida aos municípios quando acordado um convênio entre eles e a União (BRASIL, Lei 4.504/64, Capítulo I). O ITR tem valor baixo frente ao Imposto Predial e Territorial Urbano, IPTU, cobrado nas áreas urbanas. A diferença de valor entre estes dois impostos é apontado como uma das condicionantes que levam alguns dos proprietários ou responsáveis por empreendimentos imobiliários em imóveis rurais a não buscarem a transformação de suas propriedades em

áreas urbanas, permanecendo as mesmas no cadastro do INCRA como áreas rurais. O processo de aprovação e as possíveis situações dele decorrente serão dispostos a seguir.

A instrução normativa do INCRA, nº17-b, de dezembro de 1980, aborda mais especificamente a questão do parcelamento de imóveis rurais, seja para fins urbanos como para rurais, e os procedimentos a serem adotados. Nela distinguem-se basicamente três situações: parcelamento, para fins urbanos, de imóvel rural localizado em zona urbana ou de expansão urbana; parcelamento, para fins urbanos, de imóvel rural localizado fora da zona urbana ou de expansão urbana e parcelamento, para fins agrícolas, de imóvel rural localizado fora de zona urbana ou de expansão urbana. As definições de loteamento e desmembramento seguem os preceitos da Lei 6.766 de 1979, que rege o *parcelamento do solo para fins urbanos*.

Na primeira situação, deve atender à Lei 6766, além das legislações municipais, estaduais e federais correlatas, inclusive quanto às questões ambientais. Neste caso ao INCRA – caberá, mediante requerimento do interessado, a possível aprovação do parcelamento pelos órgãos competentes e a atualização da situação do cadastro rural referente ao imóvel.

O segundo caso compreende um processo mais complexo. Este tipo de parcelamento, além de ter que obedecer ao disposto na Instrução Normativa do INCRA 17-b, é regido também pelas disposições do art. 96, do Decreto n.º59428, de 27 de outubro de 1966, e pelo artigo 53 da Lei n.º 6.766, de 19 de dezembro de 1979. Este último visa *regularizar a alteração da destinação do uso do solo, de rural para urbana*, condicionando-a ao INCRA, ao órgão metropolitano (quando houver) e à prefeitura municipal, segundo a legislação correlata.

O artigo 96 do Decreto n.º59428 traz as condições que a

gleba a ser loteada deve apresentar para poder ter o seu uso alterado:

Os projetos de loteamentos rurais, com vistas à urbanização, industrialização e formação de sítios de recreio, para serem aprovados, deverão ser executados em área que:

I - Por suas características e pelo desenvolvimento da sede municipal já seja considerada urbana ou esteja incluída em planos de urbanização;

II - Seja oficialmente declarada zona de turismo ou caracterizada como de estância hidromineral ou balneária.

III - Comprovadamente tenha pedido suas características produtivas, tornando antieconômico o seu aproveitamento (BRASIL, DECRETO Nº 59.428, 27 de outubro de 1966).

A Instrução Normativa 17-b do INCRA, portanto, vem somar-se às outras legislações citadas. Dispõe sobre a necessidade do INCRA se posicionar previamente sobre o parcelamento e restringe ainda mais o parcelamento de imóveis rurais com vistas à formação de núcleos urbanos, à formação de sítios de recreio e à industrialização, condicionando-as às áreas que:

a) por suas características e situação, seja própria para a localização de serviços comunitários das áreas rurais circunvizinhas;

b) seja oficialmente declarada zona de turismo ou caracterizada como estância hidromineral ou balneária;

c) comprovadamente tenha perdido suas características produtivas, tornando antieconômico seu aproveitamento. (BRASIL, INCRA nº17-b/80)

A comprovação requerida poderá ser feita por declaração da Municipalidade e/ou por circunstanciado laudo assinado por profissional técnico habilitado. Percorrido todo o trâmite de aprovação nos demais órgãos públicos competentes, caberá ao INCRA, frente a requerimento do proprietário, a atualização do cadastro do imóvel.

A Instrução Normativa do INCRA traz ainda: os loteamentos devem atender ao Código Florestal Brasileiro; nenhum lote poderá ser colocado à venda sem a prévia aprovação do INCRA e o registro no Registro de Imóveis; a área mínima a ser loteada não poderá

ser menor que cinco vezes o módulo da exploração prevista; a área mínima do lote não poderá ser inferior ao módulo da exploração prevista ou à fração mínima de parcelamento e, por fim, que os loteamentos da espécie deverão estar localizados próximos a núcleos urbanos, que lhes sirvam de apoio, ou neles deverá estar prevista a formação de núcleos urbanos.

Stifelman e Garcez (2005) classificam como *parcelamento para fins urbanos* aquele que se destina à urbanização, edificação e ocupação, com finalidade de habitação, indústria ou comércio. Já o *parcelamento para fins rurais* seria o que se destina à exploração econômica da terra – agrícola, pecuária, extrativa ou agro-industrial. Ou seja, o parcelamento para fins rurais relaciona-se ao conceito de imóvel rural, ao qual vai dar origem e corresponde à exploração direta ou indireta da terra por atividades que estejam a ela relacionadas. Dessa forma a Legislação que atenderá um ou outro caso refere-se à finalidade do parcelamento e não a área em que o mesmo inicialmente se localiza (STIFELMAN; GARCEZ, 2005).

Com base nestas definições e no que fora visto até então, compreende-se que, no caso dos loteamentos, desmembramentos e condomínios voltados à ocupação com finalidade de habitação, seja ela fixa ou temporária, está voltada diretamente ao *parcelamento do solo para fins urbanos*. Em vista disso, teriam que, a princípio, atender a Lei 6.766 de 1979 que rege o parcelamento do solo para fins urbanos.

No entanto, de acordo com o Art. 3 da referida Lei, somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas ou de expansão urbana e de urbanização específica, assim definida pelo plano diretor ou aprovadas por lei municipal, ou seja, para atendê-la o uso do solo tem de ser previamente alterado ou já ter sido previsto desta forma em lei específica municipal. A alteração só

pode ser feita mediante aprovação do INCRA, de acordo com o artigo 53, da mesma Lei:

Todas as alterações de uso do solo rural para fins urbanos dependerão de prévia audiência do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, do Órgão Metropolitano, se houver, onde se localiza o Município, e da aprovação da Prefeitura Municipal, ou do Distrito Federal quando for o caso, segundo as exigências da legislação pertinente (BRASIL, Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.).

Aprovado o parcelamento de imóvel rural para fins urbanos pelo INCRA, a área não vira simplesmente urbana, isto só se dá através de lei municipal específica e aprovada na respectiva câmara de vereadores. Após a publicação desta lei, deverá o município então comunicar a transformação feita ao INCRA, para que ele deixe de lançar o ITR no próximo exercício, em relação aos imóveis localizados naquela zona. Depois, deve cadastrar esses imóveis para efeito de cobrança do IPTU e providenciar a retificação, junto ao Registro de Imóveis competente, da qualificação da zona alterada pela lei municipal. Dessa forma, o Poder Público Municipal passará a ter prerrogativa não só de ordenar e coordenar a ordenação territorial daquela zona, mas também passará a ser responsável por mantê-la em termos de infra-estrutura e serviços (STIFELMAN; GARCEZ, 2005).

Há vários apontamentos que podem ser feitos acerca dos aspectos legais em relação aos condomínios e loteamentos. O que se percebe na prática é que a figura do loteamento tem sido menos comum na área rural estudada. A prevalência tem sido de condomínios fechados que na verdade se assemelham mais a loteamentos fechados, principalmente pelo fato da legislação vigente não contemplar de forma clara este tipo de parcelamento. Dentre os apontamentos já feitos destacam-se as características apresentadas por alguns condomínios frente à legislação, e as conseqüências que podem ser geradas pelos aspectos inclusive os relacionados à questão tributária.

O primeiro, levantado por José Carlos Freitas, Promotor do Ministério Público⁴⁸, é de que muitos desses condomínios não se caracterizam como tal e sim como loteamentos.

De acordo com Freitas, “os proprietários parcelam o solo, sem ter o ônus de arcar com a infra-estrutura e formam a figura do *condomínio*, vendendo frações ideais, dispostas em metros quadrados, com escrituras lavradas e levadas ao Registro de Imóveis, o que cria a ilusão de que estejam em um condomínio; quando na realidade, estão comprando lotes isolados. A figura do condomínio não teria essas frações” (SANTORO; COSTA; PINHEIRO, 2004:12).

Para Nelson Saule Jr.⁴⁹, a legislação tributária brasileira, baseada no Código Tributário Nacional e na Lei nº 5.868/72, é insuficiente para definir sua qualificação urbanística de um solo e definir-lhe a situação jurídica.

O Código Tributário Nacional para efeitos tributários inicialmente adotou o critério da situação ou localização do imóvel, reputando como urbano o imóvel localizado em zona urbana e rural seria o que estivesse fora desta zona (art. 32). Porém, com a Lei nº 5.868/72 estabeleceu, com relação ao imposto territorial rural, o critério da destinação, ao estipular que considera imóvel rural aquele que se destinasse à exploração agrícola pecuária, extrativa vegetal ou agroindustrial e que independente de sua localização tivesse área superior a um hectare (art. 6º).

Por fim, a possibilidade de converter áreas rurais em áreas urbanas passíveis de cobrança do IPTU, pode estimular Prefeituras à aprovação de empreendimentos imobiliários, sem a devida e minuciosa análise de seus impactos para o município e região.

Está em tramitação o Projeto de Lei nº 3.057, de 2000, denominado Lei de Responsabilidade Territorial Urbana. Este Projeto de Lei visa reger o parcelamento do solo para fins urbanos e a regularização fundiária sustentável de áreas urbanas. Além das modalidades de parcelamento já apresentadas pela Lei nº 6.766, institui a figura dos

⁴⁸ Cf. SANTORO; COSTA; PINHEIRO 2004:64.

⁴⁹ *Ibidem*, p. 49.

condomínios urbanísticos, a saber:

“(…) a divisão de imóvel em unidades autônomas destinadas à edificação, às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos, admitida a abertura de vias de domínio privado e vedada a de logradouros públicos internamente ao seu perímetro (art.2º).

O referido projeto de Lei dispõe, entre outras condicionantes, que somente será permitido o parcelamento para fins urbanos em áreas abrangidas pelo perímetro urbano, definido por lei municipal, e não será admitido o parcelamento em áreas onde seja técnica e economicamente inviável a implantação de infra-estrutura básica, serviços de transporte coletivo ou equipamentos comunitários, apontamentos relacionados diretamente ao assunto abordado neste trabalho. E, ainda que se constituam como condomínios, de acordo com o Projeto de Lei, estes empreendimentos têm de repassar ao poder público um percentual de terras, mesmo que não sejam adjacentes a eles. Ou seja, é um projeto de lei que ao menos identifica a implantação de condomínios e dessa forma determina condicionantes à sua implantação. Ainda se relacionando ao objeto de estudo deste trabalho, destaca-se o fato deste mesmo projeto de lei não abordar o caso dos loteamentos fechados que também suscita discussões e definições mais claras frente à legislação.

2 A REGIÃO METROPOLITANA DE FLORIANÓPOLIS

A escala regional, longe de poder representar a totalidade deste fenômeno, ainda assim se configura como a menor escala que nos permite estudá-lo acerca de suas condicionantes e conseqüências.

Antes de discutir a Região Metropolitana de Florianópolis em si, discutiremos o conceito de metrópole. Ele está distante de ser definitivo, visto que diversos são os conceitos encontrados e trata-se de um assunto em constante discussão.

“Apesar da ausência de definição precisa, a noção de metrópole é hoje abundantemente utilizada, geralmente para qualificar as principais aglomerações urbanas de um país, que contam com algumas centenas de milhares de habitantes, que são multifuncionais e mantêm relações econômicas com várias outras aglomerações estrangeiras” (ASCHER, 2001:60).

Neste trabalho, entende-se por metropolização “não apenas o crescimento e a multiplicação das grandes aglomerações, mas a concentração crescente, em seu seio, de populações, atividades e riquezas” (ASCHER, 2001:61). Consiste em um processo que se apóia “no desenvolvimento dos meios de transportes e de armazenamento de bens, informação e pessoas nas tecnologias que melhoram seu

rendimento”⁵⁰. A cidade cresce absorvendo as que se encontram à sua volta, formando o que Flávio Villaça chama “um tipo particular de cidade”, formada por mais de um município (VILLAÇA, 2001:49). Este “tipo particular de cidade” associa-se à metrópole. A região metropolitana correlata pode ser formada não apenas pela área conurbada (*continuum urbano*) mas também por núcleos urbanos dispersos que mantêm com essa área conurbada ou núcleo urbano central relações socioeconômicas “intensas” (VILLAÇA, 2001, p. 51). Resumidamente, a unidade “região metropolitana” seria o espaço formado por uma área urbana central e sua área de influência, ou seja, consiste na menor escala para se compreender os processos de transformações pelos quais passam nossos municípios.

Cabe ressaltar também que as regiões metropolitanas, resultantes da metropolização, estão diretamente relacionadas à divisão do trabalho na escala mundial (ASCHER, 2004:56). Paul Singer (2002) já colocava que a própria existência de áreas metropolitanas num país já implicava uma divisão inter-regional do trabalho. Nas metrópoles encontram-se “atividades de mercado interno”: comércios, pequenas indústrias, instituições financeiras, serviços, “que atendem às necessidades de sua população” e são encontradas em “qualquer outro centro urbano” (SINGER, 2002:150).

Quanto às [atividades] de exportação, para que a economia metropolitana desempenhe adequadamente seu papel na divisão inter-regional do trabalho, convém que ela se especialize nas funções especificamente metropolitanas, deixando aos centros menores as atividades de exportação que não lhe são próprias (SINGER, 2002:150).

O Município de Rancho Queimado, objeto de estudo de caso deste trabalho, integra a Região Metropolitana de Florianópolis (instituída legalmente em 1998), compreendida pelo Estado de Santa Catarina. Ainda que tenha passado por um processo de estruturação

⁵⁰ *Idem*, 2004:56.

econômica e desenvolvimento sócio-espacial diferente da Região Metropolitana de São Paulo antes relatado, fortemente ligado à industrialização, a Região Metropolitana de Florianópolis também caminha a passos largos na direção da urbanização dispersa, a exemplo de Nestor Goulart, uma forma de expansão urbana que parece se delinear como a predominante.

Não apenas a instituição da Região Metropolitana de Florianópolis é bastante recente, mas a própria estruturação da rede urbana do próprio Estado também o é. Foi a partir da década de 1960, principalmente com a melhoria do sistema viário, que foi possível uma maior integração entre as diferentes regiões do Estado e dos seus maiores centros urbanos (MARCON, 2000).

Até 1926, a ligação Ilha-Continente era feita apenas por transporte marítimo. À porção continental, predominantemente, correspondiam as atividades de suporte das atividades portuárias mais ligadas ao abastecimento e chegada à parte insular. A implantação da Ponte Hercílio Luz (Figura 1) naquele ano se constituiu em uma intervenção do governo estadual que, “coincidência ou não, atendeu aos interesses dos setores fundiários do Estreito e imobiliários de Florianópolis” (SUGAI, 1994:48). Isto porque a conexão viária da Ilha com a parte continental abriu diversas frentes para o setor imobiliário, que passou a investir e a lançar diversos empreendimentos no continente. Muitas vezes voltados às camadas de média e alta renda, levou ao surgimento de bairros residenciais, como o de Coqueiros e o Balneário do Estreito.



Figura 1: Ligação Ilha-Continente através da ponte Hercílio Luz, 1930.

Fonte: <<http://www.ufsc.br/~esilva/Albuns.html>>

“Na década de 1940, concomitante ao desenvolvimento imobiliário no Continente, ampliou-se o movimento portuário local com o surgimento de grandes empresas de comércio e exportação de madeiras” (*Ibidem.* p.48). Tal atividade durou apenas até 1970, mas, ainda segundo Sugai, ajudou a configurar o perfil das atividades desenvolvidas no Estreito. Este se caracteriza por ser uma área continental que avança sobre o mar em direção à Ilha, bastante ligada a Florianópolis, desde antes da implantação da referida Ponte. Ainda na década de 40, também foi dado início às atividades de construção da BR-101, a qual se ligava a principal rua do Estreito, que por sua vez conectava-se também à cabeceira da Ponte. Em 1944 o distrito do Estreito, até então pertencente ao município de São José, foi anexado a Florianópolis.

Na década de 40 e 50, com destaque para esta última, foram ampliados os setores de comércio e serviços, mas, ainda assim, é apontado um crescimento maior no setor imobiliário, com a implantação de loteamentos tanto para a classe média como para as camadas de renda populares (*Idem*).

As camadas de baixa renda constituíam-se na maior parte dos habitantes do Continente. Ocupavam, principalmente, as terras

no interior do sub-distrito do Estreito, dirigindo-se para Oeste (Capoeiras e Barreiros), ao longo dos caminhos que se direcionavam para a BR-59 (atual BR 101). A BR 101, que começou a ser implantada no início da década de 40, efetuava a ligação litorânea com os demais estados e constituiu-se na mais importante via regional, ao mesmo tempo que assentavam-se nas suas proximidades as camadas populacionais mais pobres. (*Ibidem.* p. 53)

Em 1955 foi aprovado o primeiro Plano Diretor do município de Florianópolis que apontava como fatores positivos para o desenvolvimento da cidade a atividade portuária, a função universidade e o desenvolvimento turístico. Mesmo não sendo concretizados nem o porto nem a implantação das áreas industriais nos anos posteriores ao Plano, a expectativa da implantação dessas propostas repercutiram na dinâmica imobiliária da área.

A organização territorial que se estabelecia em Florianópolis não indicava que o crescimento das áreas residenciais de alta renda iria expandir-se para os bairros continentais. Ao contrário, disseminava-se nos bairros situados no interior da área continental – Monte Cristo, Coloninha e parte de Capoeiras – a ocupação pela população de mais baixa renda e, mais tarde, também de algumas favelas próximas à BR 282. A ocupação territorial da população mais pobre desenvolvia-se, principalmente, nos eixos que se direcionavam para a BR 101 e para os caminhos que levavam para os municípios de São José, Palhoça e Biguaçu, em processo de conurbação (*Ibidem.* p. 84).

Como exemplo, é citado o município de São José, que apresentou na década de 60 o dobro da taxa de crescimento populacional de Florianópolis, atribuído em grande parte ao fluxo migratório em direção a Florianópolis. Em função do alto preço da terra na parte insular, grande parte da população que se dirigia a Florianópolis (Figura 2) acabava se instalando nos municípios vizinhos à Capital, onde também começavam a ser instaladas as primeiras indústrias⁵¹.

⁵¹ *Ibidem.*

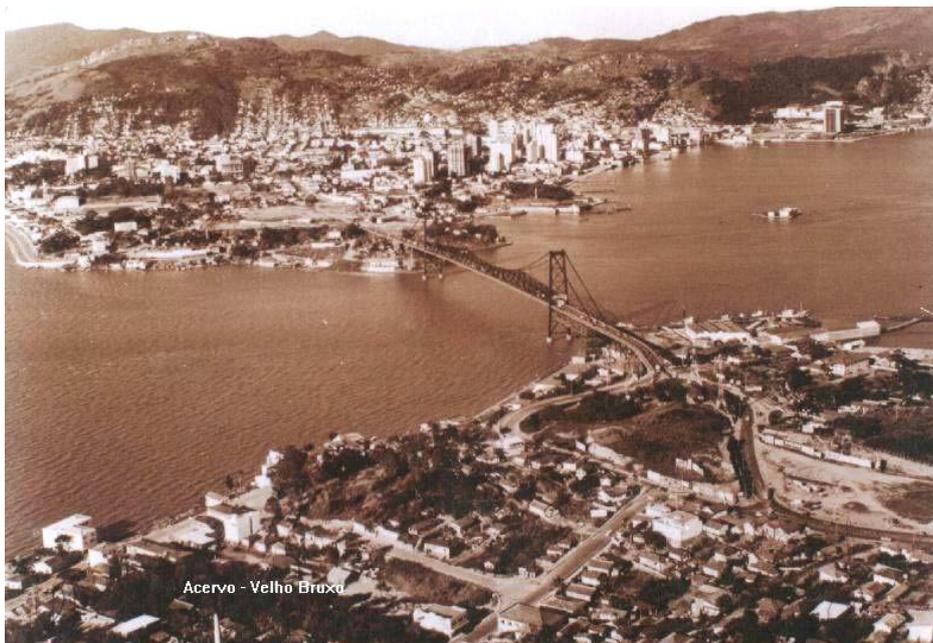


Figura 2: Vista de Florianópolis, sentido Continente-Ilha.
A parte insular já mostra-se mais densamente ocupada que nas primeiras imagens apresentadas, inclusive pela ocupação dos morros.

Fonte: <<http://www.ufsc.br/~esilva/Albuns.html>>

Em 1972, técnicos do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) realizaram estudos que definiram as Regiões Funcionais Urbanas Brasileiras, subdividindo as cidades em níveis: Nível I – Metrópoles; Nível II – Centros Regionais, sub-regionais e locais (MARCON, 2000). Florianópolis foi então considerada um centro regional apresentando, naquele período, uma forma de concentração espacial, caracterizada por uma aglomeração resultante da expansão da cidade central. Foram identificados como municípios pertencentes à aglomeração urbana os municípios de Florianópolis, Palhoça, São José e Santo Amaro da Imperatriz (*Idem*). Ainda que Florianópolis se apresentasse como município central, os municípios de São José, Palhoça e Biguaçu também já apresentavam taxas de crescimento populacional maiores, respectivamente: 435,34%; 180,14% e 125,55%, o que refletia o crescimento das áreas periféricas em relação à cidade central (DAVIDOVICH, 1975 *apud* MARCON, 2000).

Os fatores que exerceram forte influência no crescimento demográfico desses municípios estiveram relacionados com a melhoria dos meios e vias de acesso a Florianópolis, melhoria

no sistema de abastecimento de água e de energia elétrica, oferta ampliada de serviços escolares e de saúde, disponibilidade de espaços para construções, proximidade do espaço urbano em relação ao centro de serviços — Florianópolis, menor rigidez na aplicação de legislação urbana, influência da BR 101, implantação de novas unidades industriais e reduzida incidência tributária. (*Ibidem.* p. 151)

O Plano de Desenvolvimento Integrado da Área Metropolitana de Florianópolis, depois também denominado Plano de Desenvolvimento Integrado da Micro-Região de Florianópolis, começou a ser elaborado na segunda metade da década de 60. O referido Plano veio a servir de base, nas décadas seguintes, a muitas ações, tanto do governo municipal, já que era vinculado à administração de Florianópolis, como também do governo estadual. Isto porque abrangia não apenas os municípios imediatamente vizinhos à capital, mas sim um total de vinte e um municípios, compreendidos num raio de aproximadamente 65km, sendo eles: Florianópolis, São José, Palhoça, Biguaçu, Santo Amaro da Imperatriz, Águas Mornas, Garopaba, Paulo Lopes, São Bonifácio, Anitápolis, Rancho Queimado, Angelina, Antônio Carlos, Governador Celso Ramos, Tijucas, Canelinha, São João Batista, Nova Trento, Major Gercino e Leoberto Leal. Semelhante aos planos elaborados à época, “apoiava-se na nova ordem política-econômica e também propunha uma nova organização viária intra e interurbana, parte da política de consolidação do transporte rodoviário e da indústria automobilística do Brasil” (SUGAI, 1994:97).

São destacados no Plano alguns aspectos como a indicação de prioridade e concentração dos investimentos do Estado em Florianópolis bem como a prioridade de implantação do Plano Urbano de Florianópolis e área conurbada, além de outras condições como: “1. a implantação de uma base naval e o complexo portuário de Anhatomirim, situado no Continente, próximo ao limite norte da Ilha; 2. a criação de redes de integração rodoviária dentro da “área metropolitana”; e 3. a integração destas rodovias com a BR-282 (Lages-Florianópolis), para

criação do “*sub-pólo de desenvolvimento em Lages*”⁵².

O *Plano Urbano de Florianópolis* previa 2 áreas de expansão urbana, uma ao longo da BR-101, no trecho dos municípios de São José, Palhoça e Biguaçu, e outra na costa leste da Ilha, no trecho entre a Praia da Joaquina e o Campeche. A implantação do Centro Metropolitano, situado na área urbana central, visava consolidar o centro administrativo-institucional-financeiro da área metropolitana com uma série de intervenções⁵³. Quanto aos transportes, considerava os três tipos: rodoviário, aeroviário e aquático, propondo inclusive na micro-região a integração entre os dois últimos. No entanto, o rodoviário foi o mais privilegiado no Plano. Como intervenção prioritária é apontada o eixo viário de integração Continente-Ilha e se dirigia ao sudeste da Ilha, iniciando no entroncamento da BR 101 com a Via Expressa e seguindo para a Ilha pela nova ponte. A Via Expressa passou a se chamar BR-282 e a sua continuidade na Ilha a se chamar Via Expressa Sul (SUGAI, 1994).

O Plano de Desenvolvimento Integrado propôs, além da criação da Área Metropolitana de Florianópolis, uma estrutura técnico-administrativa da região metropolitana de âmbito estadual e, ainda, um modelo de organização técnico-administrativa dos municípios envolvidos. O Plano Urbano de Florianópolis definiu, como relatou-se acima, uma série de grandes obras no município que iriam transformar a área metropolitana no “*grande centro polarizador*”, fator gerador de “*integração e desenvolvimento estadual*”. (grifo do próprio autor) (SUGAI, 1994:106)

A conclusão da BR-101, que se configurou como um importante eixo de ligação tanto entre os municípios da referida região e entre esta com outras regiões do Estado e capitais, como Curitiba e Porto Alegre, se deu em 1971.

Mesmo que interesses pela sua institucionalização tenham

⁵² *Ibidem*, 101.

⁵³ *Ibidem*.

sido demonstrados desde a década de 60, quando já apontava características de uma “pré-metropolização”, a RM de Florianópolis foi instituída recentemente, em conjunto com a RM do Vale do Itajaí (com sede em Blumenau) e com a Região do Norte/Nordeste Catarinense (com sede em Joinville). Atualmente compreende 22 municípios (Figura 3): Florianópolis (sede); São José; Palhoça; Biguaçu; Antônio Carlos; Garopaba; Governador Celso Ramos; Rancho Queimado; Angelina; Águas Mornas; Santo Amaro, São Bonifácio; Paulo Lopes; Anitápolis; Alfredo Wagner; São Pedro de Alcântara; Leoberto Leal; Major Gercino; Nova Trento; São João Batista; Canelinha e Tijucas.

A RM de Florianópolis, conforme demonstra a Figura 3, a RM é formada por duas grandes áreas: o núcleo metropolitano (vermelho) e a área de expansão metropolitana (laranja). Ainda no Núcleo Metropolitano, têm-se áreas em estágios diferenciados quanto à conurbação: uma área de conurbação consolidada, formada pelos municípios de Florianópolis, Biguaçu, Palhoça e São José; outra em processo de conurbação, constituída pelos municípios de Santo Amaro da Imperatriz e Águas Mornas; outra com tendência à conurbação, envolvendo o município de Antônio Carlos e outra com forte integração, envolvendo os municípios de Governador Celso Ramos e São Pedro de Alcântara (MARCON, 2000), todas elas também identificadas no mapa.

Associada e influenciada por diversos aspectos como migrações, taxas de natalidade e mortalidade (que por sua vez liga-se a questões como infra-estrutura e serviços), a taxa de crescimento dos municípios é um dos indicativos de seu grau de desenvolvimento.

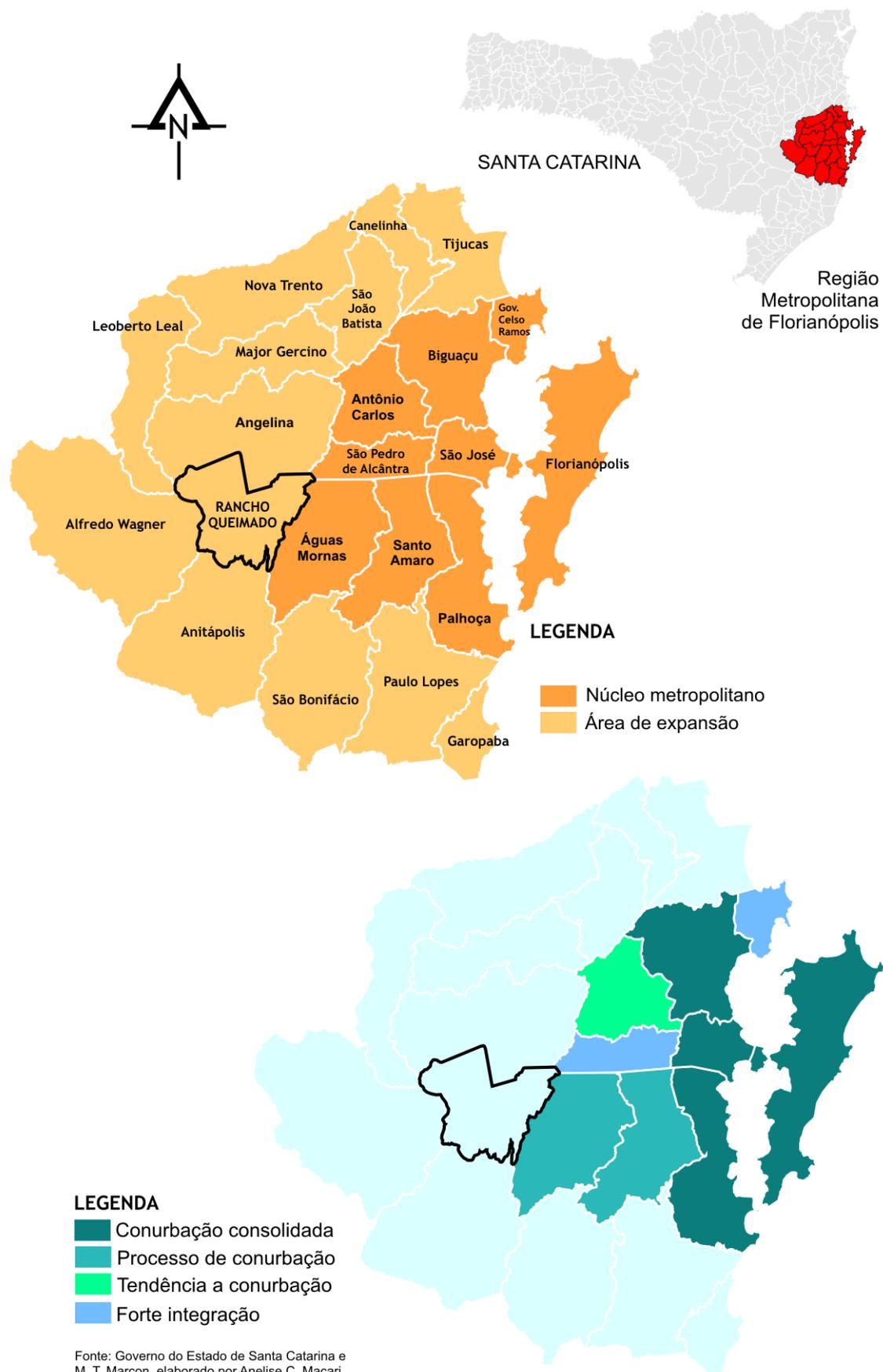


Figura 3: Localização e composição da Região Metropolitana de Florianópolis.

Através da Tabela 2, é possível constatar que no núcleo metropolitano encontram-se as maiores taxas de crescimento populacional da Região, principalmente nos municípios que compõem a área conurbada consolidada, um dos aspectos que caracterizam a forte relação que eles possuem com o município-pólo. Somente entre o ano 2000 e 2007 é que alguns municípios integrantes da área de expansão metropolitana passaram a apresentar taxas de crescimento mais altas que as do núcleo metropolitano.

Tabela 2: Crescimento populacional dos municípios da RM de Florianópolis.

Dados Populacionais									
Município	(1) 1980	Tx. C. 80-91	(1) 1991	Tx. C. 91-96	(2) 1996	Tx. C. 96-00	(1) 2000	Tx. C. 00-07	(2) 2007
Núcleo Metropolitano							709 407		
Águas Mornas	4.626	-0,32	4.611	4,97	4.840	11,36	5.390	-18,18	4.410
Antônio Carlos	5.412	3,71	5.613	7,02	6.007	7,11	6.434	10,15	7.087
Biguaçu	21.441	58,87	34.063	17,57	40.047	20,05	48.077	11,16	53.444
Florianópolis	187.880	35,93	255.390	6,22	271.281	26,18	342.315	15,89	396.723
Governador Celso Ramos	7.814	23,23	9.629	12,83	10.864	6,76	11.598	4,97	12.175
Palhoça	38.023	79,97	68.430	18,63	81.176	26,57	102.742	19,20	122.471
São José	87.822	58,84	139.493	8,27	151.024	14,92	173.559	13,44	196.887
Santo Amaro da Imperatriz	11.316	18,35	13.392	8,79	14.569	7,82	15.708	12,06	17.602
São Pedro de Alcântara							3.584	32,95	4.765
Área de Expansão							106 908		
Angelina	6699	-6,43	6.268	-3,46	6.051	-4,54	5.776	-7,86	5.322
Anitápolis	4.598	22,49	3.564	-6,14	3.345	-3,32	3.234	-1,82	3.175
Canelinha	7.156	14,10	8.165	0,54	8.209	9,68	9.004	7,69	9.696
Alfredo Wagner	9.492	3,19	9.795	-6,21	9.187	-3,59	8.857	10,13	9.754
Garopaba	8.238	20,39	9.918	18,15	11.718	12,34	13.164	24,57	16.399
Paulo Lopes	5.490	0,73	5.530	1,07	5.589	5,99	5.924	15,29	6.830
Rancho Queimado	2.514	-6,17	2.359	3,56	2.443	7,94	2.637	5,12	2.772
Nova Trento	9.110	0,13	9.122	2,71	9.369	5,16	9.852	14,95	11.325
São João Batista	10.693	19,38	12.765	6,83	13.637	8,98	14.861	48,64	22.089
Tijucas	14.608	34,52	19.650	2,60	20.160	16,56	23.499	18,32	27.804
Major Gercino	3.846	-1,59	3.785	-6,63	3.534	-11,06	3.143	-9,58	2.842
Leoberto Leal	4.237	0,73	4.268	-3,47	4.120	-9,25	3.739	-4,01	3.589
São Bonifácio	3.534	-4,56	3.373	-7,83	3.109	3,51	3.218	-1,24	3.178

Fonte: IBGE (dados brutos). Elaboração: Anelise C. Macari.

Ainda referente ao aumento da população, Marcon ressalta que, segundo o IBGE (1980), 70,35% da população do respectivo aglomerado urbano era formada por população migrante, sendo que Florianópolis concentrava sua maior parte. Isto também contribuiu na formação de bolsões de pobreza e favelização de algumas áreas, incluindo a continental. Um dos agravantes da concentração de capital inerentes ao processo de metropolização é a geração de fluxos migratórios em direção às metrópoles, resultante da desagregação da população rural em relação ao seu espaço de origem frente às crescentes dificuldades de produção no campo (SINGER, 2002).

Relacionando-se também às ações estatais, ressalta-se a forte presença do uso residencial em municípios como São José, Palhoça e Biguaçu, apontados por alguns autores inclusive como “cidades dormitório”.

Assim, a implementação da política habitacional, visando o atendimento do déficit habitacional local reforçou a função residencial, com a aprovação de novos loteamentos ou a construção de novos conjuntos habitacionais nos municípios de São José, Palhoça e Biguaçu, inicialmente destinados à população de menor renda. (MARCON, 2000:158)

Com relação à situação do domicílio (Tabela 3), se rural ou urbano, através da tabela 3, é possível constatar que os municípios que integram o Núcleo Metropolitano também apresentam as maiores taxas de população urbana, principalmente os que integram a área de conurbação consolidada. Destaca-se, nesse sentido: Florianópolis (97,04%); Governador Celso Ramos (93,48%); Palhoça (95,30%); São José (98,66%) e Biguaçu (89,25%).

Tabela 3: População residente na RM de Florianópolis, por situação de domicílio.

	TOTAL	URBANA	% URBANA	RURAL	% RURAL
RM de Florianópolis.....	816 315	736 231	90,19	80 084	9,81
Núcleo Metropolitano	709 407	673 185	94,89	36 222	5,11
Águas Mornas	5 390	1 715	31,82	3 675	68,18
Antônio Carlos	6 434	1 760	27,35	4 674	72,65
Biguaçu	48 077	42 907	89,25	5 170	10,75
Florianópolis	342 315	332 185	97,04	10 130	2,96
Governador Celso Ramos	11 598	10 842	93,48	756	6,52
Palhoça	102 742	97 914	95,30	4 828	4,70
Santo Amaro da Imperatriz	15 708	12 536	79,81	3 172	20,19
São José	173 559	171 230	98,66	2 329	1,34
São Pedro de Alcântara	3 584	2 096	58,48	1 488	41,52
Área de Expansão	106 908	63 046	58,97	43 862	41,03
Alfredo Wagner	8 857	2 473	27,92	6 384	72,08
Angelina	5 776	1 015	17,57	4 761	82,43
Anitápolis	3 234	1 114	34,45	2 120	65,55
Canelinha	9 004	4 292	47,67	4 712	52,33
Garopaba	13 164	10 722	81,45	2 442	18,55
Leoberto Leal	3 739	457	12,22	3 282	87,78
Major Gercino	3 143	977	31,08	2 166	68,92
Nova Trento	9 852	6 673	67,73	3 179	32,27
Paulo Lopes	5 924	3 554	59,99	2 370	40,01
Rancho Queimado	2 637	1 103	41,83	1 534	58,17
São Bonifácio	3 218	682	21,19	2 536	78,81
São João Batista	14 861	11 273	75,86	3 588	24,14
Tijucas	23 499	18 711	79,62	4 788	20,38

Fonte: IBGE Censo 2000 (dados brutos). Elaboração: Anelise C. Macari.

Dentre os municípios que compõem a RMF (Tabela 4), a Capital é o que apresenta os maiores percentuais da população nas faixas de renda acima de 5 salários mínimos, seguido de municípios como São José, Biguaçu, Palhoça, Antônio Carlos e Tijucas.

A Tabela 4, quando relacionada à Tabela 5, continua a indicar em Florianópolis uma das maiores concentrações de renda da RM. Pela comparação da renda média dos 10% mais ricos com os 40% mais pobres, o maior índice obtido, no Núcleo Metropolitano, pertence a Florianópolis sendo seguido novamente por Palhoça, Biguaçu e São José.

Tabela 4: Classes de rendimento nominal mensal em percentual da população com 10 anos ou mais de idade economicamente ativas com rendimento.

	Total	Até 1 S.M. (%)	De 1 a 3 S.M. (%)	De 3 a 5 S.M. (%)	De 5 a 10 S.M. (%)	De 10 a 20 S.M. (%)	De 20 a 30 S.M. (%)	Mais de 30 S.M. (%)
Águas Mornas	2.149	15,22	52,91	20,89	9,074	1,63	0,28	0
Alfredo Wagner	3.081	20,97	44,40	16,42	12,204	4,15	0,75	1
Angelina	2.008	32,97	44,07	12,85	7,221	1,89	0,50	1
Anitápolis	1.477	34,80	40,83	13,13	6,703	2,71	0,68	1
Antônio Carlos	2.841	14,57	42,24	21,54	16,966	3,63	0,18	1
Biguaçu	19.266	9,55	48,39	20,62	15,753	4,31	0,60	1
Canelinha	4.231	15,79	55,00	16,52	8,296	3,38	0,43	1
Florianópolis	153.968	6,34	34,09	17,81	20,731	12,02	4,02	5
Garopaba	5.206	21,55	48,75	15,35	10,603	3,03	0,38	0
Gov. C. Ramos	4.368	13,14	50,85	19,41	11,378	4,14	0,53	1
Leoberto Leal	1.297	25,29	42,33	12,72	15,112	3,08	0,46	1
Major Gercino	1.253	22,43	51,48	16,36	6,225	2,47	0,00	1
Nova Trento	4.383	9,74	56,26	17,39	12,685	2,72	0,68	1
Palhoça	42.040	8,77	47,28	23,22	15,352	3,81	0,55	1
Rancho Queimado	1.144	25,52	52,27	12,94	6,643	0,96	1,05	1
St. A. Imperatriz	6.656	10,77	48,26	21,94	12,861	4,34	0,74	1
São Bonifácio	1.288	34,63	46,82	11,88	5,280	1,40	0,00	0
São João Batista	7.267	9,56	57,69	17,09	11,655	2,93	0,29	1
São José	78.262	6,88	39,52	22,14	20,867	7,71	1,33	2
S. P. de Alcântara	1.522	13,53	53,48	20,37	11,827	0,66	0,20	0
Paulo Lopes	2.258	18,87	49,51	17,14	11,603	2,88	0,00	0
Tijucas	8.946	10,62	49,97	19,43	13,369	4,33	0,75	2
R M	356.055	8,61	40,49	19,54	18,207	8,14	2,22	3
Área Conurbada	293.536	7,04	38,37	19,92	19,670	9,19	2,58	3

Fonte: IBGE Censo 2000 (dados brutos). Elaboração: Anelise C. Macari

Tabela 5: Índices de desigualdade de distribuição de renda.

Município	10% mais ricos / 40% mais pobres, 1991*	10% mais ricos / 40% mais pobres, 2000*	Índice de Gini, 1991*	Índice de Gini, 2000*	Índice de Gini, 2003**
Núcleo Metropolitano					
Florianópolis (SC)	17,89	19,87	0,55	0,57	0,40
São José (SC)	11,23	11,89	0,48	0,49	0,38
Palhoça (SC)	8,81	11,95	0,43	0,49	0,37
Santo Amaro da Imperatriz (SC)	9,24	10,2	0,45	0,46	0,37
Biguaçu (SC)	10,57	12,32	0,47	0,5	0,36
Governador Celso Ramos (SC)	8,08	9,48	0,43	0,44	0,36
Antônio Carlos (SC)	11,52	9,12	0,48	0,45	0,34
Águas Mornas (SC)	7,37	6,27	0,43	0,43	0,32
São Pedro de Alcântara (SC)	9,86	6,6	0,44	0,42	0,31
Área de expansão Metropolitana					
São João Batista (SC)	9,75	8,52	0,46	0,44	0,37
Leoberto Leal (SC)	6,12	12,34	0,41	0,48	0,33
Canelinha (SC)	10,81	9,13	0,47	0,46	0,38
Tijucas (SC)	20,44	27,05	0,58	0,65	0,38
Garopaba (SC)	11,27	12,68	0,49	0,5	0,37
Nova Trento (SC)	8,18	8,83	0,44	0,45	0,37
Paulo Lopes (SC)	8,57	8,35	0,46	0,42	0,35
Alfredo Wagner (SC)	14,46	18,75	0,52	0,55	0,34
Anitápolis (SC)	22,26	19,45	0,54	0,52	0,34
Angelina (SC)	12,98	12,17	0,5	0,5	0,33
São Bonifácio (SC)	11,99	8,89	0,48	0,46	0,33
Major Gercino (SC)	12,55	8,46	0,5	0,48	0,32
Rancho Queimado (SC)	11,21	12,14	0,49	0,51	0,32

Fonte: *PNUD; **IBGE Cidades@ (dados brutos). Elaboração: Anelise C. Macari

No entanto, o maior índice da RM no ano 2000 é apresentado por Tijucas. Por fim, a evolução do índice de Gini que mede o grau de desigualdade existente na distribuição de indivíduos segundo a renda domiciliar per capita nos mostra que, entre os anos de 1991 e 2000, a concentração de renda no núcleo metropolitano ainda é maior em Florianópolis novamente seguido de São José, Palhoça e Biguaçu. O maior índice é apresentado por Tijucas. Mas, pela estimativa 2003 do IGBE, o maior índice Gini é apresentado por Florianópolis.

O desenvolvimento de uma região também está diretamente ligado à sua atividade econômica, tornando-se esta determinante sobre os demais aspectos observados. Para Singer, cada área metropolitana tem sua vocação econômica, ligada a sua história, recursos naturais, de sua localização e da vontade política de quem a coordena (SINGER, 2002:150).

No final das contas, o verdadeiro problema do planejamento é menos encontrar a vocação econômica da metrópole do que desenvolver uma metodologia (possivelmente um tipo de análise de custos e benefícios) que permita selecionar aquelas atividades que melhor poderão contribuir para o crescimento da economia metropolitana (SINGER, 2002:151).

O PIB é um importante indicador da economia, pois permite analisar a participação, seja de um município, região, estado ou país, na produção da riqueza em relação a uma escala maior. Dessa forma ele permite também perceber onde se concentra a riqueza. Através da tabela abaixo é possível perceber não apenas que a maior concentração das riquezas produzidas se encontra no núcleo metropolitano como também a baixa participação da agropecuária na formação do PIB Metropolitano (Tabela 6).

Tabela 6: PIB dos municípios, 2006.

Município	Produto interno bruto dos municípios					PIB per capita
	Valor adicionado na agropecuária*	Valor adicionado na Indústria*	Valor adicionado no Serviço*	Impostos produtos líquidos de subsídios*	PIB a Preço de mercado corrente*	
R.M. Florianópolis	348.815	2.272.497	8.753.926	1.853.340	13.171.478	147512,33
Núcleo Metropol.	155.030	1.856.158	8.142.908	1.752.073	11.906.165	12291,33
Águas Mornas	16.555	4.749	19.856	2.144	43.303	8.425
Antônio Carlos	24.182	98.945	50.244	15.922	189.293	26.884
Biguaçu	30.139	167.464	606.234	104.526	908.363	15.545
Florianópolis	25.006	761.783	4.659.824	1.142.040	6.588.652	16.206
Gov. Celso Ramos	18.020	9.875	54.575	4.792	87.261	6.685
Palhoça	15.660	213.788	680.463	91.870	1.001.782	7.820
St. A. da Imperatriz	12.977	26.763	90.184	10.260	140.183	7.683
São José	6.492	567.850	1.967.685	378.805	2.920.832	14.524
S. P. de Alcantara	5.999	4.941	13.843	1.714	26.496	6.850
Área de Expansão	193.785	416.339	611.018	101.267	1.265.313	135.221
Alfredo Wagner	66.236	7.964	42.422	3.436	120.058	14.706
Angelina	15.329	4.304	16.218	1.607	37.459	6.921
Anitápolis	16.012	1.321	12.275	625	30.232	10.111
Canelinha	4.635	19.908	37.220	5.317	67.080	6.970
Garopaba	8.838	39.163	88.279	12.007	148.286	9.528
Leoberto Leal	17.336	2.212	11.763	867	32.178	9.611
Major Gercino	9.583	3.853	10.072	870	24.378	9.137
Nova Trento	7.893	45.743	52.768	8.448	114.853	11.052
Paulo Lopes	3.990	16.599	25.427	4.236	50.252	8.086
Rancho Queimado	10.724	4.941	13.811	1.624	31.100	10.943
São Bonifácio	11.650	1.913	10.591	624	24.778	7.985
São João Batista	4.572	109.260	109.203	22.817	245.852	14.982
Tijucas	16.987	159.158	180.969	43.025	400.139	15.189

Fonte: IBGE Cidades@ (dados brutos). Elaboração: Anelise C. Macari. *Mil reais

O baixo valor da agropecuária pode estar associado a diversos fatores, desde a redução da produção até metodologias empregadas na obtenção do PIB, pois o valor circulado neste setor não é totalmente registrado. Concentrar-nos-emos na primeira hipótese.

A agricultura, importante atividade para a manutenção dos centros urbanos (sejam eles próximos ou distantes das áreas produtivas) apresenta, na RM, apenas 3% do valor do PIB. A maior parte, 66%, é proveniente dos serviços, sendo seguido da indústria com seus 17%, como é possível ver no gráfico a seguir.

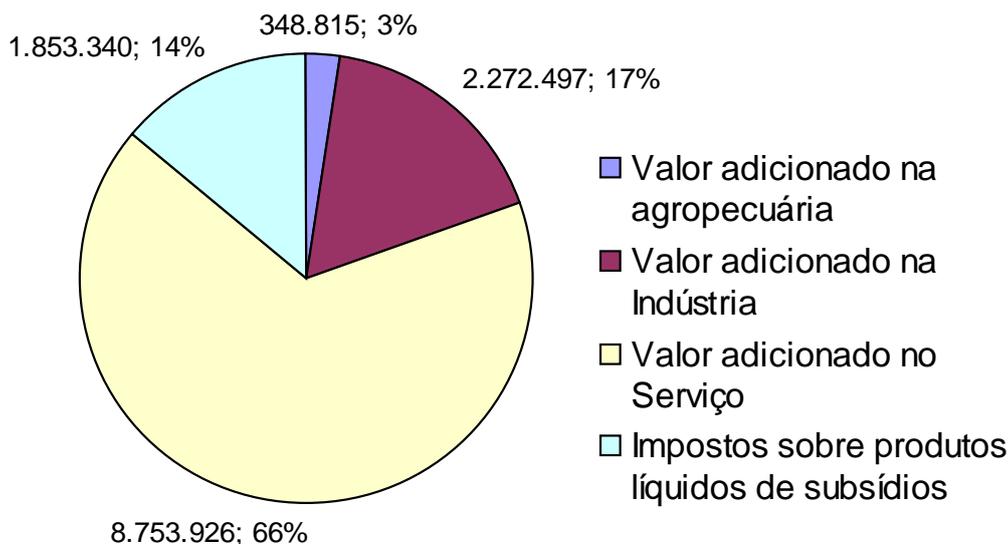


Figura 4: Gráfico da participação dos setores da economia na determinação do Produto Interno Bruto da Região Metropolitana de Florianópolis.

Fonte: IBGE Cidades@ (dados brutos). Elaboração: Anelise C. Macari

A análise do relatório anual da CEASA⁵⁴ do ano de 2008 nos permite compreender que alguns produtos agrícolas básicos têm uma considerável parte do que é comercializado na Região proveniente de outros estados da Federação, como São Paulo, Minas Gerais e Rio Grande do Sul. É o caso, por exemplo, da cenoura (78,93%), do chuchu (36,11%), do maracujá (98,97%), do pimentão (59,96%) e do tomate (43,15%). Partindo-se do princípio de que uma economia saudável é aquela que possui equilíbrio entre as exportações e as importações, tendo as primeiras que serem mais elevadas que as segundas, caso a redução da produção seja confirmada, ela traz conseqüências diretas, tanto espaciais como sócio-econômicas.

Dentre as condições sócio-econômicas tem-se o aumento do êxodo rural e, conseqüentemente o inchaço dos centros urbanos e, comumente, dos bolsões de pobreza periféricos a eles. Na condição de indutor e induzido, a baixa produtividade agrícola associada à instável e geralmente baixa rentabilidade esvaziam o campo que passa a ser objeto

⁵⁴ Centrais de abastecimento do Estado de Santa Catarina S/A – CEASA/SC – Unidade de São José, por onde circula cerca de 70% do que é produzido na RM.

de outros usos e novas formas.

Nesse contexto, o território compreendido pela RM de Florianópolis vem passando por diversas transformações, as quais têm marcado profundamente sua conformação e as relações nele estabelecidas. As mais facilmente percebidas concentram-se nas áreas do núcleo urbano, que compreende a área conurbada, totalizando mais de 85% da população. No entanto, principalmente com o aprimoramento dos meios de transportes, de comunicação, e dos investimentos em infraestrutura feitos pelo Estado, ou seja, com o aumento da mobilidade no território, tais transformações estão chegando aos municípios mais distantes do litoral.

Alguns deles, predominantemente rurais, passaram a atuar parcialmente também como “cidades dormitórios”. Como exemplos tem-se os municípios de Alfredo Wagner, Biguaçu, Antônio Carlos, Águas Mornas, Paulo Lopes e São Pedro de Alcântara, registrando diariamente um fluxo de pessoas considerável, em relação à sua população, que se dirige à Florianópolis, ou aos demais municípios da área conurbada, para trabalhar ou ter acesso a determinados serviços, como os relacionados à educação e à saúde.

Alterações no uso do solo também foram verificadas em alguns municípios não integrantes da área conurbada, muitos apresentando uso do solo predominantemente rural, o que indica uma nova dinâmica do capital imobiliário e fundiário para além de seus limites. Trata-se do aumento da procura e aquisição de sítios e chácaras distantes do centro urbano para lazer ou moradia, e da implantação de grandes empreendimentos imobiliários, como condomínios e loteamentos, alterando consideravelmente o uso e a paisagem rural.

Em Antônio Carlos, por exemplo, município que dista de Florianópolis aproximadamente 32 km e que se destaca pela produção

de hortaliças, tendo a agricultura como uma importante atividade econômica, apresentou, desde o ano 2000 até novembro de 2008, um aumento de 500 a 700%⁵⁵ no valor dos imóveis (rurais e urbanos). A grande procura por imóveis rurais foi atribuída principalmente à proximidade do município à Capital, permitindo que muitas famílias residam no município e se desloquem diariamente à Florianópolis ou região. A procura ainda é muito grande em relação à oferta fazendo com que o valor dos imóveis permaneça no mínimo estável, mas que no futuro pode declinar. Isto porque, apesar da grande procura, as vendas concretas têm sido poucas.

O fenômeno da implantação de grandes empreendimentos imobiliários nas áreas rurais tem sido mais representativo e claramente percebido no município de Rancho Queimado, objeto deste estudo de caso, e que será abordado a seguir.

2.1 O município de Rancho Queimado

Localizado a aproximadamente 60km de Florianópolis, o município de Rancho Queimado encontra-se junto às encostas e escarpas da Serra Geral, a 810m acima do nível do mar, o que lhe confere um sítio com paisagem, relevo e clima bastante peculiares (Figura 5). Apresenta como limites: o Município de Angelina ao Norte, Águas Mornas a Leste, Anitápolis ao Sul, Alfredo Wagner e Leoberto Leal a Oeste. Sua área de abrangência compreende aproximadamente 287,654 km². O clima é classificado como mesotérmico úmido, com temperaturas médias anuais entre 15,8°C e 17,9°C (dados segundo RANCHO QUEIMADO; GRANFPOLIS, 2006/2007).

⁵⁵ Valor apontado pelo Sr. Cavilha, proprietário da SÓ SITIO, imobiliária de Antônio Carlos que atua também na região da Grande Florianópolis.



Figura 5: Paisagem característica de Rancho Queimado.

Foto: Anelise C. Macari

Dentre os diversos acessos que possui se destaca a BR-282, uma rodovia de pista simples, transversal ao Estado de Santa Catarina, que liga o Litoral ao Oeste, passando pelo município estudado, por Lages e Xanxerê, e que se dirige à Argentina.

As principais vias de acesso ao Município encontram-se representadas na Figura 6 que apresenta em destaque o município de Rancho Queimado. A partir de sua análise é possível confirmar que o acesso ao município, na direção Florianópolis – Oeste do Estado se dá principalmente em função da BR-282, que se encontra em melhores condições e pavimentada. A SC-407, que liga os municípios de Anitápolis e Angelina, passando por Rancho Queimado também consiste em uma opção. No entanto, ela não se apresenta totalmente pavimentada. Outras vias, conectando Rancho Queimado a municípios vizinhos existem, mas, muitas delas são vias municipais, sem pavimentação e algumas em estado precário.

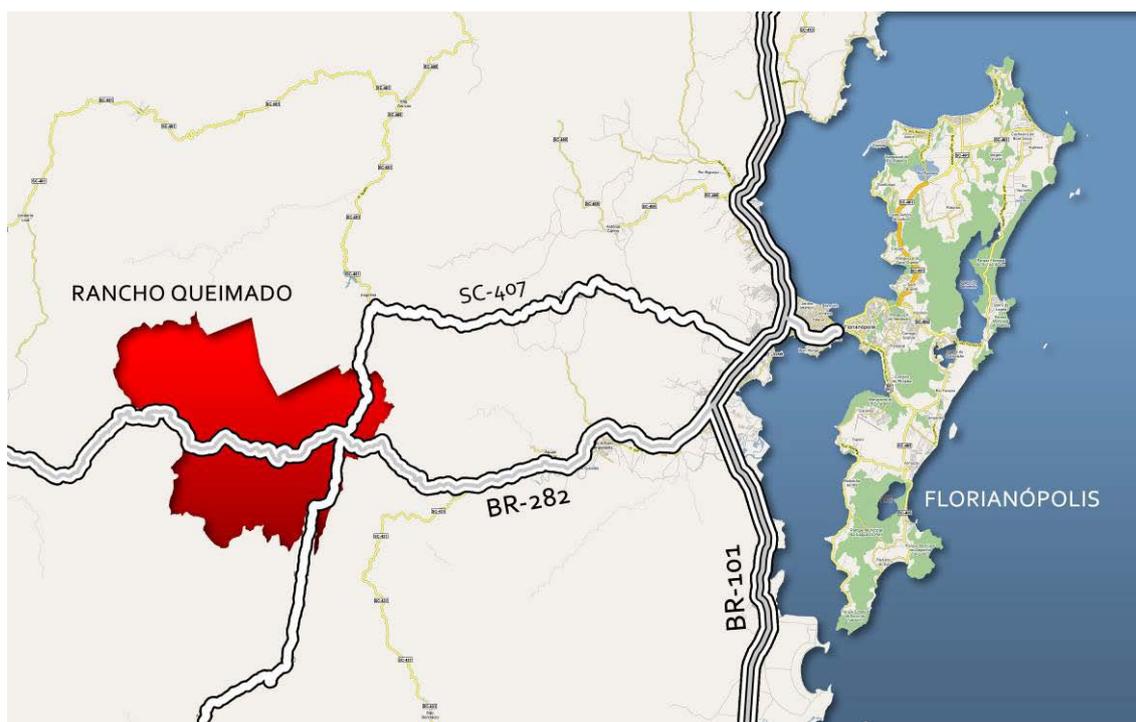


Figura 6: Acessos a Rancho Queimado.

Fonte: GoogleMaps™ (dados brutos). Elaboração: Anelise C. Macari.

Em relação ao planejamento urbano, no ano de 2008, foi sancionada a Lei 002/2008, que dispõe sobre o Plano Diretor Participativo. O referido Plano foi elaborado pela Prefeitura Municipal e a GRANFPOLIS em conjunto, abrangendo a totalidade do território do Município de Rancho Queimado. A referida Lei define:

I - a política e as estratégias de desenvolvimento do Município;
II - os critérios para garantir que o Município cumpra sua função social; III - os critérios para garantir que a propriedade cumpra sua função social; IV - as regras orientadoras do uso e da ocupação do solo; V - o planejamento e a gestão democráticos do desenvolvimento municipal. (RANCHO QUEIMADO, 2008:1)

Apresenta como objetivos estratégicos do Plano Diretor Participativo de Rancho Queimado:

I - Promover o desenvolvimento social através da melhoria das condições de saúde, educação e segurança da população do Município, bem como da valorização do seu patrimônio cultural;
II - Promover o desenvolvimento econômico do município, através do incentivo às atividades rurais, à ampliação das atividades turísticas, visando a geração de emprego, renda e criação de oportunidades para a população; III - Valorizar e

proteger o patrimônio ambiental do Município, através de políticas e ações de incentivo à preservação e recuperação do meio-ambiente, bem como da promoção de ações com vistas à educação ambiental; IV - Melhorar as condições de vida da população através da provisão de infra-estrutura e serviços públicos e comunitários. (RANCHO QUEIMADO, 2008:2)

São apontadas como Estratégias Prioritárias para o desenvolvimento municipal:

I - Estratégia de Promoção da Educação; II - Estratégia de Gestão Democrática e de Melhoria da Estrutura Administrativa Municipal; III - Estratégia de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo; IV - Estratégia de Desenvolvimento Rural; V - Estratégia de Melhoria do Sistema Viário; VI - Estratégia de Qualificação Ambiental; VII - Estratégia de Melhoria das Condições de Saúde. (RANCHO QUEIMADO, 2008:5)

Embora já aprovado o Plano, o perímetro urbano instituído por ele ainda não foi sancionado e ainda é passível de modificação, portanto, atualmente, é considerado o perímetro urbano instituído pelo Plano Diretor anterior. Sendo assim, é este perímetro que será utilizado nesta pesquisa, e não o proposto pelo novo Plano Diretor.

2.1.1 Aspectos Físicos

Os aspectos físicos do território são extremamente importantes nos estudos dos fenômenos ligados ao uso e à ocupação do espaço, sendo por vezes determinantes na escolha do local e posterior desenvolvimento do estabelecimento humano. A hipsometria (Figura 7), de relevo bastante acidentado, interfere diretamente no uso do solo e na paisagem de Rancho Queimado, repercutindo em um dos principais “atrativos” locais, a paisagem. Apresenta altitudes bastante elevadas e variadas, compreendidas em um intervalo que vai de 536 metros a 1.236 metros. A altitude média compreende 867 metros. Ao Norte e Noroeste

do Município prevalecem as menores altitudes e, ao Sul e Sudoeste, as maiores altitudes, conforme ilustra o mapa a seguir.

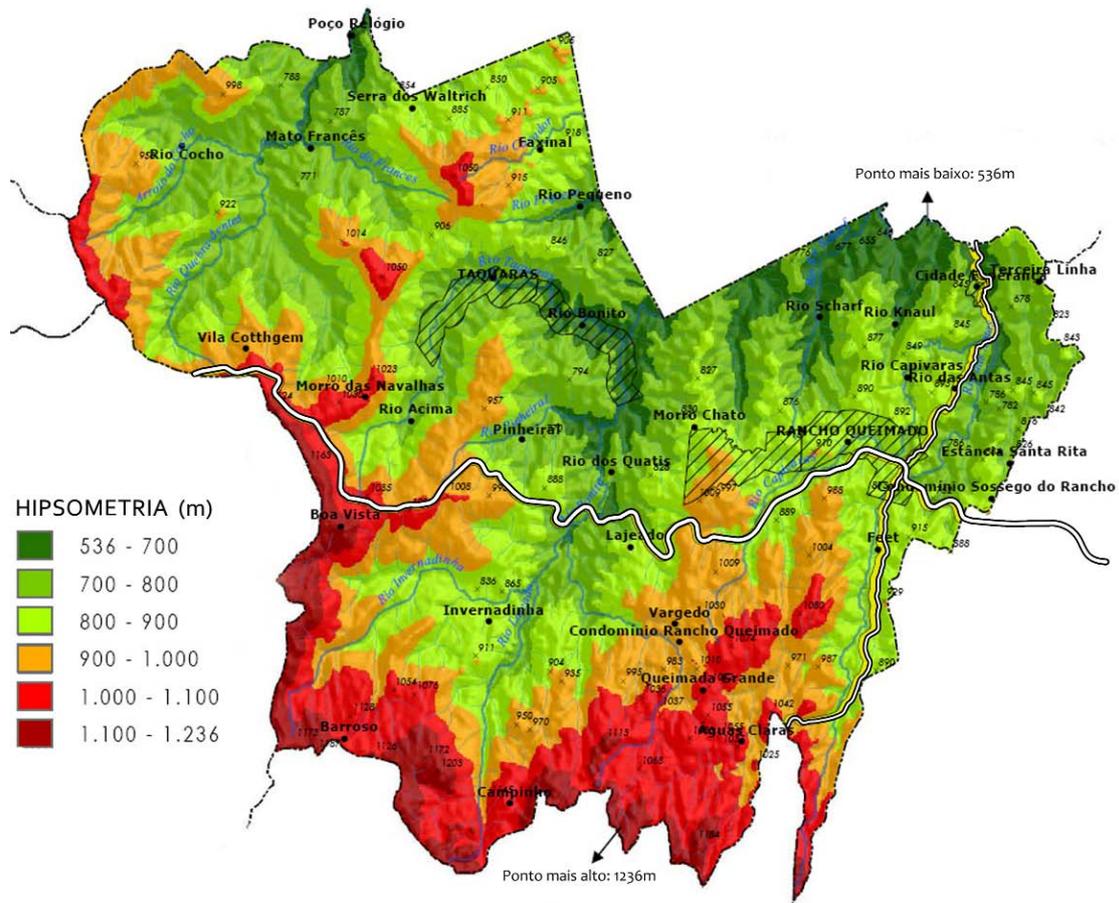


Figura 7: Hipsometria de Rancho Queimado
Fonte: RANCHO QUEIMADO; GRANFPOLIS, 2006/2007.
Adaptação: Anelise C. Macari.

As partes norte e noroeste do município, embora apresentem as menores altitudes, conforme visto anteriormente, integram as porções onde se encontra o relevo mais acentuado⁵⁶. Já bem mais esparsa, tem-se o relevo da parte Oeste e Sudoeste do município, caracterizado pela presença de patamares com bordas íngremes⁵⁷ (Figura 8).

⁵⁶ *Idem*

⁵⁷ *Idem*

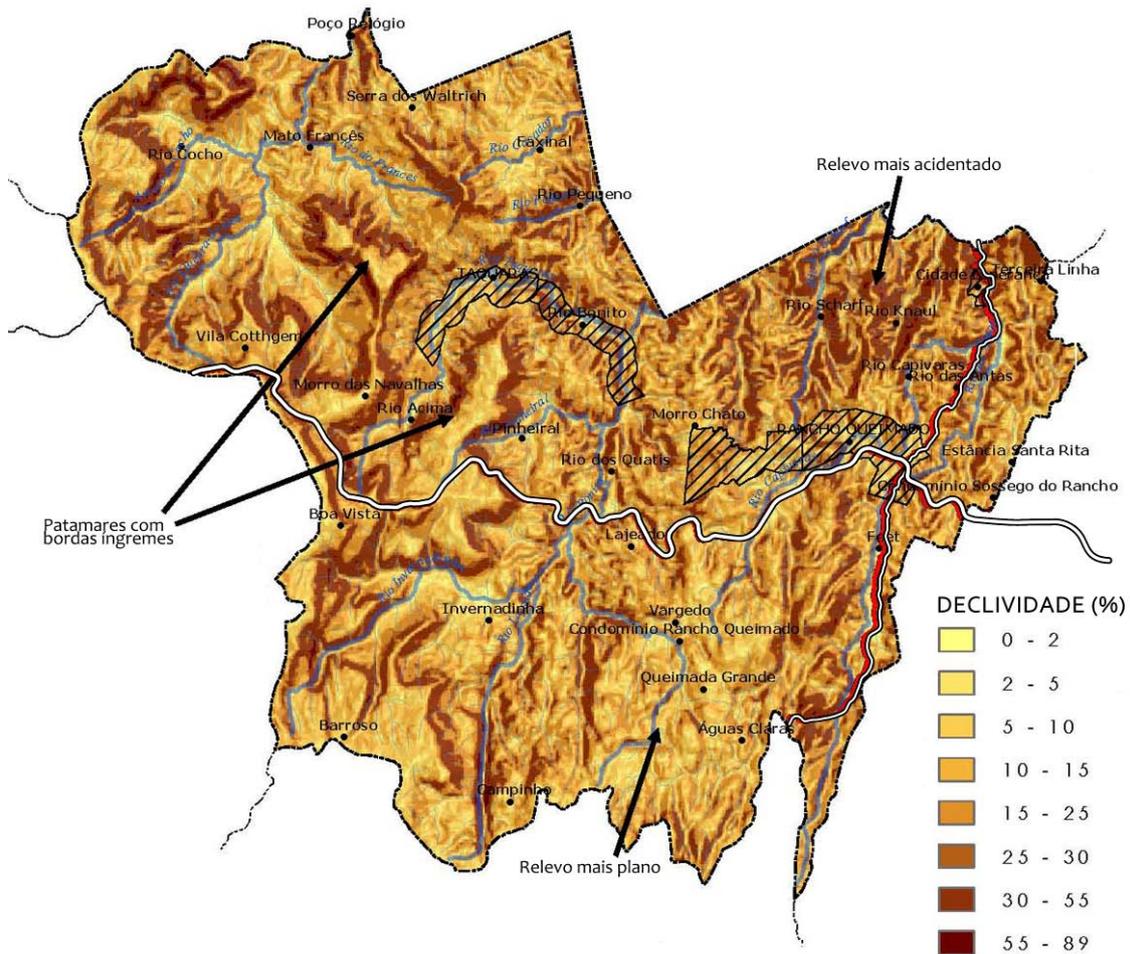


Figura 8: Declividade do relevo de Rancho Queimado.

Fonte: RANCHO QUEIMADO; GRANFPOLIS, 2006/2007.

Adaptação: Anelise C. Macari.

Ao serem considerados os percentuais de terras do município correspondente a cada uma dessas declividades, o relatório do Plano Diretor expõe um aspecto extremamente importante: em função da declividade, apenas 20% da área do município apresenta-se ideal à mecanização agrícola e ao parcelamento urbano. A declividade pode ser um dos fatores determinantes que levam a apenas 10% em média de ocupação por uso urbano da Zona Urbana Sede e da Zona Urbana de Morro Chato, atingindo um índice maior apenas em Taquaras, onde chega a 15%⁵⁸.

A hidrografia é outro aspecto que restringe a ocupação do solo em Rancho Queimado e, associada a ela, a legislação ambiental

⁵⁸ *Idem*

tanto federal quanto estadual. O município possui uma hidrografia e hidrologia bastante ricas associadas ao complexo relevo. Como exemplo do papel desempenhado pelo recurso hídrico no município, podemos citar novamente o perímetro urbano da Sede. Deste, cerca de 39% possui restrições para ocupação sendo mais de 20% relacionados à faixa de domínio dos cursos hídricos.

O Relatório Técnico do Plano Diretor também destaca a posição de Rancho Queimado como o berço da Bacia do Rio Tijucas, possuindo algumas de suas nascentes. Dessa forma não recebe a poluição de outros municípios, mas possui a responsabilidade de manter essas nascentes preservadas. Por causa disso, o município de Rancho Queimado faz parte do Projeto Microbacias ²⁵⁹, através de 3 microbacias: Das Linhas, Mato Francês e Taquaras. A Microbacia Das Linhas abrange as comunidades: Rio Scharf; Rio Knaul; Terceira Linha e Rio das Antas. A Microbacia Mato Francês constitui-se das comunidades: Mangueiras; Serra dos Waltrich; Mato Francês; Rua dos Estefens; Rio do Cocho. A Microbacia de Taquaras inclui as comunidades de Taquaras; Rio Pequeno e Rio Acima. Na imagem a seguir estão dispostas as Microbacias encontradas no Município de Rancho Queimado.

⁵⁹ Projeto do Governo Estadual, de recuperação ambiental e de apoio ao pequeno produtor rural. Visa a melhoria da qualidade de vida da população rural através da preservação, recuperação e conservação dos recursos naturais, do aumento da renda, das condições de moradia e estímulo à organização e participação no planejamento, gestão e execução das ações. (Fonte: <<http://www.microbacias.sc.gov.br>>).

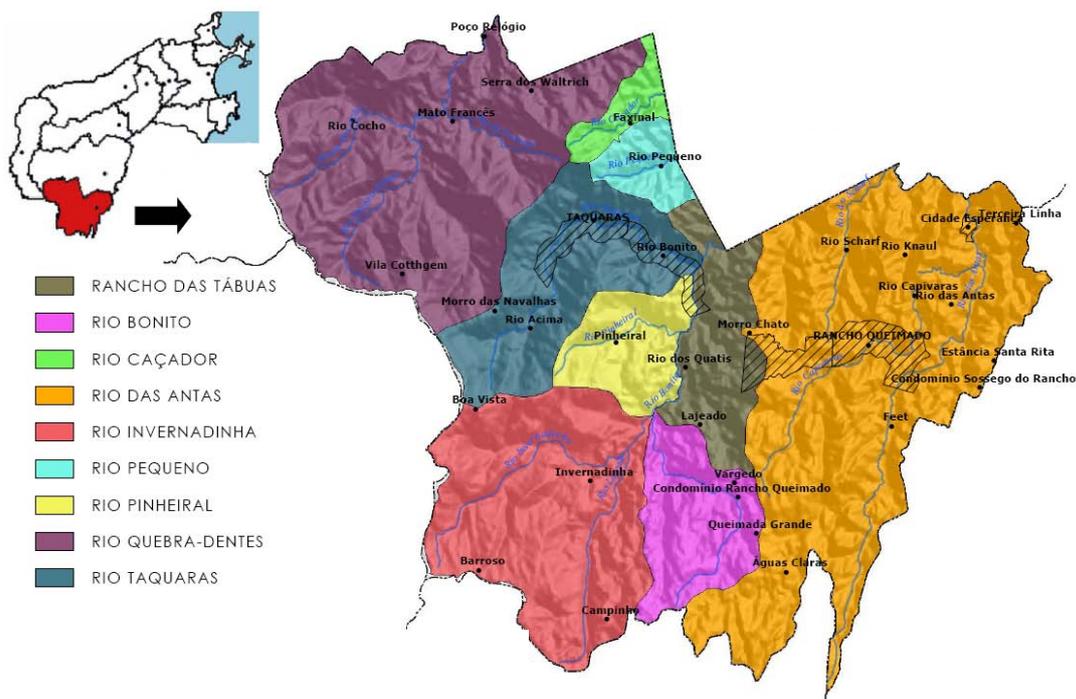


Figura 9: Microbacias de Rancho Queimado.

Fonte: RANCHO QUEIMADO; GRANFPOLIS, 2006/2007.

Por fim, outro fator determinante, para um município como Rancho Queimado, no qual a agropecuária é um importante setor da economia, é o tipo de solo e seus potenciais.

Durante as entrevistas realizadas para este trabalho, foram constantes as reclamações da qualidade do solo e suas restrições. Através da Figura 10, é possível constatar que além das dificuldades relacionadas a questões de ordem econômica e política, os produtores rurais também enfrentam questões de ordem técnica, ligadas diretamente às características do solo presente na região. Predomina no Município o tipo de solo Cambissolo (Ca), que são solos com baixa fertilidade natural e, em geral, bastante suscetível à erosão (RANCHO QUEIMADO; GRANFPOLIS, 2006/2007). Dessa forma o solo apresenta, no Município, de um modo geral, acidez e toxidade de alumínio e hidrogênio corrigidos pelo acréscimo de calcário, prática muito comum na agricultura⁶⁰. Já os Organossolos (Ra) caracterizam-se por afloramentos rochosos, inaptos à agricultura (*Ibidem*). Outro problema também comum

⁶⁰ Dados fornecidos pelo Secretário Municipal de Agricultura Carlos Frischknecht.

em relação ao aproveitamento e rendimento do solo é a maneira como lidar e prepará-lo, a qual se não for feita de maneira adequada pode fazer com que o mesmo perca suas características positivas.

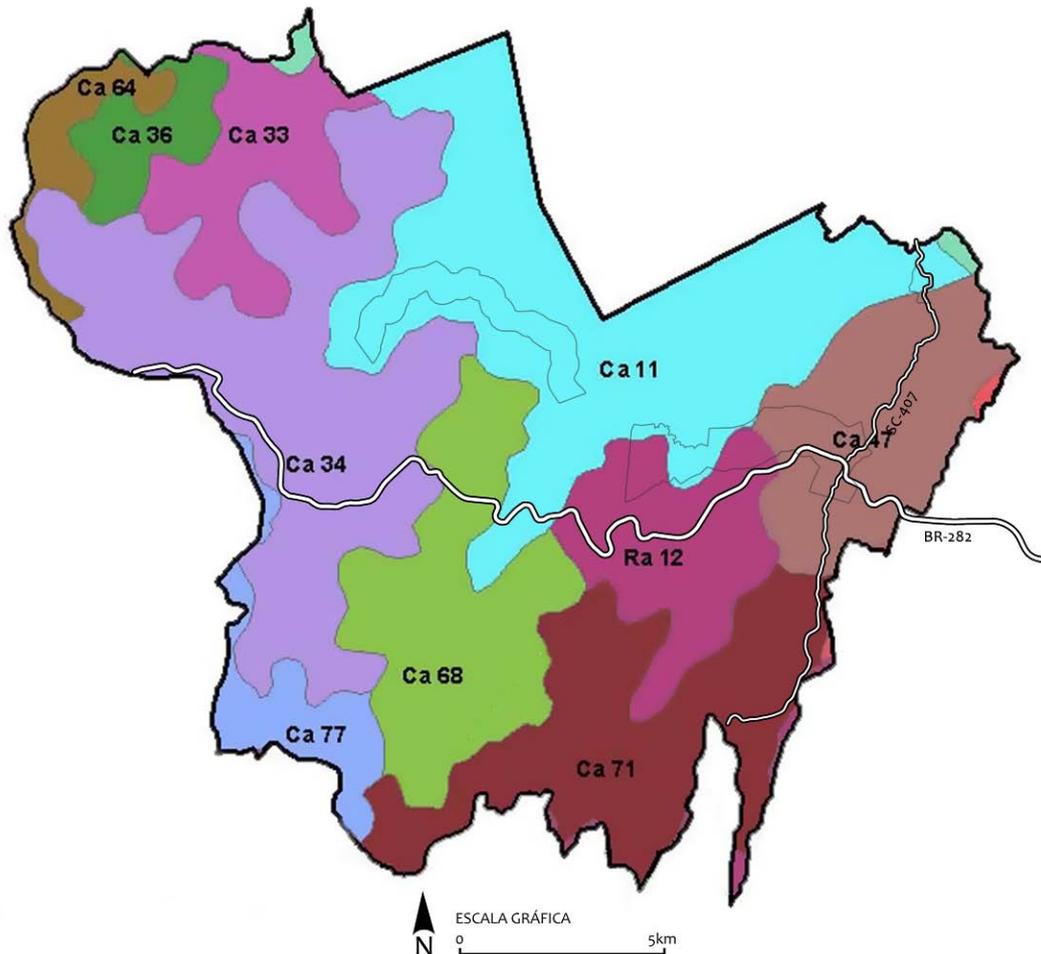


Figura 10: Classificação dos solos e aptidão agrícola.

Ca= Cambissolos; Ra= Organossolos.

Fonte: RANCHO QUEIMADO; GRANFPOLIS, 2006/2007 (dados brutos).

Adaptação: Anelise C. Macari.

2.1.2 Aspectos históricos

Rancho Queimado tem seu nome atribuído a um rancho, acometido por um incêndio, que existia na região e servia de ponto de

pousada aos tropeiros⁶¹ que por ali passavam. De colonização predominantemente germânica, sua origem é ligada ao desenvolvimento da Colônia de Santa Isabel, fundada em 1847, e da Colônia de Teresópolis, fundada em 1860 (MACHADO, 1998). A localização privilegiada, às margens do caminho que ligava o planalto serrano ao litoral e que era utilizado por tropeiros fez com que inicialmente o comércio se desenvolvesse mais que a agricultura.

A Colônia de Santa Isabel foi fundada por imigrantes alemães da região de Hunsrück. Em meados de 1860 o núcleo foi ampliado com a chegada de novos imigrantes, o que resultou em novas linhas coloniais: Segunda Linha, Terceira Linha, Quarta Linha, Quinta Linha, Rancho Queimado, Linha Scharf e Taquaras (JOCHEM) (ver Figura 11).

Em 1863, contava já com mais de 1.000 habitantes e a sua expansão colonial se fazia por 6 linhas, indo até Taquaras, ponto de convergência da estrada que ligavam o litoral ao planalto. As linhas eram denominadas Rio Bonito, Rancho Queimado, Serro Chato, Bugres e Ribeirão Scharft, dotada de terras bastante férteis, que incentivou um aumento notável de sua produção (DANTAS, 1999).

Em dezembro de 1865 o Governo Imperial determinou a unificação administrativa da colônia Santa Isabel com a de Teresópolis e em 1869 foram emancipadas. Juntas também foram elevadas à condição de Distrito em 1886. No ano de 1938, Santa Isabel foi elevada à condição de Distrito da Paz, subordinado ao município de Palhoça, mas independente de Teresópolis, com sede localizada, anos mais tarde, em Rancho Queimado⁶². Em 1938 o Distrito de Santa Isabel passou a se chamar Rancho Queimado, mas ainda integrava o Município de Palhoça, situação que permaneceu até 1943, quando então foi transferido ao Município de São José. Sua emancipação se deu apenas em 1962,

⁶¹ IBGE Cidades, disponível em <http://www.ibge.gov.br/cidadesat/topwindow.htm?1>
Acessado em Abril de 2009

⁶² *Idem.*

quando então se tornou Município. Pela lei estadual nº 1060, de 12 de maio de 1967, é criado o distrito de Taquaras e anexado ao município de Rancho Queimado. Dada a sua recente emancipação, o Município possui enquanto unidade administrativa uma história bastante recente.



1847 - Fundada a Colônia de Santa Isabel.

1862 - Distribuição das terras até Taquaras.

1863 - Distribuição de terras em Rio Scharf

1938 - Criação de perímetros urbanos e suburbanos.

1943 - Santa Isabel passa a chamar-se Rancho Queimado

1962 - Rancho Queimado é emancipado de São José.

— Primeira Linha Nova (1862)

— Quinta Linha (1863)

■ ■ ■ ■ ■ 1862 - Rancho Queimado e Taquaras.

■ ■ ■ ■ ■ 1863 - Rio Scharf.

■ ■ ■ ■ ■ 1856 - já há registro de escritura de terreno para invernada na Boa Vista.

FONTE: JOCHEM, 1997

Figura 11: Mapa cronológico do processo de colonização.

Fonte: RANCHO QUEIMADO; GRANFPOLIS. 2006/2007.

Além dos traços da cultura germânica, no Município a tradição tropeira (Figura 12 e Figura 13) é também bastante forte.

Apresenta-se marcada pela presença, por exemplo, do CTG⁶³ Laço Velho da Saudade, localizado em Morro Chato, o Monumento aos Tropeiros, em Taquaras, a gastronomia e a Festa do Tropeiro, realizada em julho, marcada pela cavalgada, ilustrada pelas imagens a seguir.



Figura 12: Cavalgada do Tropeiro, 2008, realizada anualmente.
Foto: Anelise C. Macari



Figura 13: Monumento ao Tropeiro, no sopé do Morro das Navalhas, 2008.

Fonte: Anelise Christine Macari

⁶³ Centro de Tradição Gaúcha. Lista dos CTGs existentes no Brasil e no Mundo disponível em: <http://www.paginadogaicho.com.br/ctg/lista.htm>. Acessado em Abril de 2009.

2.1.3 Caracterização espacial

A fim de melhor compreender os espaços ocupados pelos condomínios, identificando-os nas localidades correlatas, é feita, neste item, a caracterização do uso do solo no município, apontando seus principais aspectos. Objetivando facilitar sua compreensão, foi usada a divisão do município proposta pelo atual Plano Diretor como base (ver Figura 14). Em seu Capítulo III, que trata do zoneamento, o mesmo divide o território de Rancho Queimado em Macrozonas e Zonas Especiais de Interesse. Tem-se como Macrozonas “as divisões do Município em grandes unidades territoriais que fixam os princípios fundamentais de uso e ocupação do solo, em concordância com as estratégias definidas neste Plano Diretor Participativo”⁶⁴. Já as Zonas são tidas como subdivisões das Macrozonas Urbanas em unidades territoriais que servem “para a definição de parâmetros específicos de uso e ocupação do solo, estabelecendo áreas onde se pretende incentivar, coibir ou qualificar o adensamento da ocupação urbana”⁶⁵. E, por fim, a referida Lei considera as Áreas Especiais de Interesse as unidades territoriais com características peculiares que exigem tratamento e estratégias de qualificação específicos.

São duas as Macrozonas Urbanas instituídas: a Macrozona *Urbana Sede e Morro Chato* e a Macrozona Urbana *Taquaras e Rio Bonito* que conjuntamente com a Zona Urbana Cidade da *Esperança* forma o Perímetro Urbano⁶⁶ e que, portanto, se apresenta fragmentado ao longo do território.

Além das Macrozonas Urbanas, são definidas no Plano três Macrozonas Rurais: Macrozona Rural *Morro Chato e Linhas*;

⁶⁴ RANCHO QUEIMADO, Plano Diretor Participativo, 2008, p.18

⁶⁵ *Idem.*

⁶⁶ Proposto porém não aprovado até o momento.

Na parte mais ao norte desta macrozona predominam os sítios com produção agrícola familiar, como é o caso da localidade de Rio Knaul, ilustrada pela Figura 15. A região em que se encontra esta localidade é uma área de relevo bastante acidentado e de acesso precário por uma via não asfaltada. A conexão com esta via pode se dar a partir de uma estrada que parte da Praça Leonardo Sell (centro da Cidade), ou pela Rodovia SC 407, asfaltada e em boas condições de uso (Figura 16).



Figura 15: Vista geral da localidade de Rio Knaul. Julho, 2008.

Fonte: Anelise Christine Macari



Figura 16: Vista da SC-407 que também dá acesso à localidade de Rio Knaul. Abril, 2009.

Fonte: Anelise Christine Macari

Nesta localidade não há presença de condomínios, mas, relatos de pessoas ali residentes, indicam a presença de sítios de recreio. Todos os entrevistados relataram dificuldades em se manter na

agricultura por diversos motivos. Dentre eles foram destacados o aumento do preço da terra atribuído à implantação dos condomínios no entorno e o alto custo da produção agrícola, como por exemplo, dos insumos. Mas ainda assim não somente os entrevistados, mas as maiorias dos integrantes de suas famílias pretendem continuar na atividade agrícola e na região. As figuras a seguir (ver figuras 17; 18; 19 e 20) mostram propriedades agrícolas ainda em atividade.



Figura 17: Sítio com produção agrícola familiar de produtos hortifrutigranjeiros e pecuária. A maior parte da produção vai para CEASA e o restante é comercializado em feiras pela região. Julho, 2008.

Fonte: Anelise Christine Macari



Figura 18: Sítio de produção familiar em Rio Knaul. São cultivados legumes e verduras, cuja produção também vai toda para CEASA. Julho, 2008.

Fonte: Anelise Christine Macari



Figura 19: Engenho de farinha de milho movido à energia hidráulica (roda d'água). Julho, 2008.

Fonte: Anelise Christine Macari



Figura 20: Produção de farinha de milho na propriedade. Julho, 2008.

Fonte: Anelise C. Macari

Ainda ao Norte do Município, a *Macrozona Rural de Morro Chato* envolve a *Zona Urbana Cidade Esperança*. Esta área é caracterizada pelo Plano Diretor como um perímetro urbano isolado, com ocupação dispersa, atividades urbanas incipientes, declividades impróprias ao parcelamento e sem equipamentos comunitários. Apenas 3,07% do seu perímetro se destinam aos usos urbanos e 55,63% possui restrição para ocupação. Localizada às margens da Rodovia SC 407, possui o Hospital Holístico (ver Figura 21) e características de condomínio, embora não esteja dessa maneira cadastrado da Prefeitura. Segundo informações coletadas no local⁶⁷, os terrenos no entorno do

⁶⁷ Informações passadas por Luciano Paiva, Presidente da ONG que administra o Hospital Holístico Cidade Esperança e proprietário das terras do entorno do Hospital que estão sendo comercializadas.

hospital possuem dimensões urbanas, como por exemplo, 360m². As pessoas que ali residem trabalham no próprio Hospital ou já foram passaram por tratamento nele. Nesta localidade pretende-se chegar a uma comunidade de 20.000 pessoas. Implantado em 1999, atualmente possui 41 residências (ver Figura 22).

No entorno da *Cidade da Esperança* foi relatada a compra por estrangeiros de propriedades. Recentemente, conforme fora relatado, um alemão comprou 17ha, ao preço de seis milhões de reais para fazer um condomínio.



Figura 21: Vista da Cidade Esperança. Hospital Holístico ao fundo. Abril, 2009.

Fonte: Anelise Christine Macari



Figura 22: Casas e lotes na Cidade Esperança. Assim como colocou o PD, apresenta uma ocupação ainda incipiente. Abril, 2009.

Fonte: Anelise Christine Macari

Mais ao Sul, a Macrozona Rural de *Morro Chato* envolve a *Macrozona Urbana Sede e Morro Chato*. Nela encontra-se a Praça Leonardo Sell (ver Figura 23) e em seu entorno imediato a Prefeitura Municipal (ver Figura 24), além de uma maior concentração de serviços

como cartório, banco e imobiliária.



Figura 23: Vista da Praça Leonardo Sell.
Antes da colocação da cobertura metálica. Julho, 2009.

Fonte: Anelise Christine Macari



Figura 24: Vista da Prefeitura Municipal.
Julho, 2009.

Fonte: Anelise C. Macari

A área urbana do município de Rancho Queimado é muito pequena se comparada ao tamanho de seu território, mesmo se somadas todas as áreas que apresentam maior densidade populacional do município: a Sede; Morro Chato; o Distrito de Taquaras; Rio Bonito e a Cidade Esperança, que foram compreendidas pelas Macrozonas Urbanas definidas pelo Plano Diretor.

No entorno imediato da Praça Leonardo Sell e ao longo da antiga SC 282 e vias próximas (ver Figura 25) dá-se a principal área urbana do município, correspondente a sua área central (Sede). Esta área apresenta uma maior concentração próxima à Praça que segue intercalando com vazios nos dois sentidos da antiga SC 282, tornando-se

cada vez mais escassa na medida de que dela se afasta (ver Figura 26). É caracterizada pelo Plano Diretor como “a centralidade administrativa e comercial do município, com densidade alta de ocupação e poucos vazios urbanos, sendo bem servida de infra-estrutura básica, de transporte intermunicipal e com acessibilidade facilitada pela BR 282 e SC 407”⁶⁸.

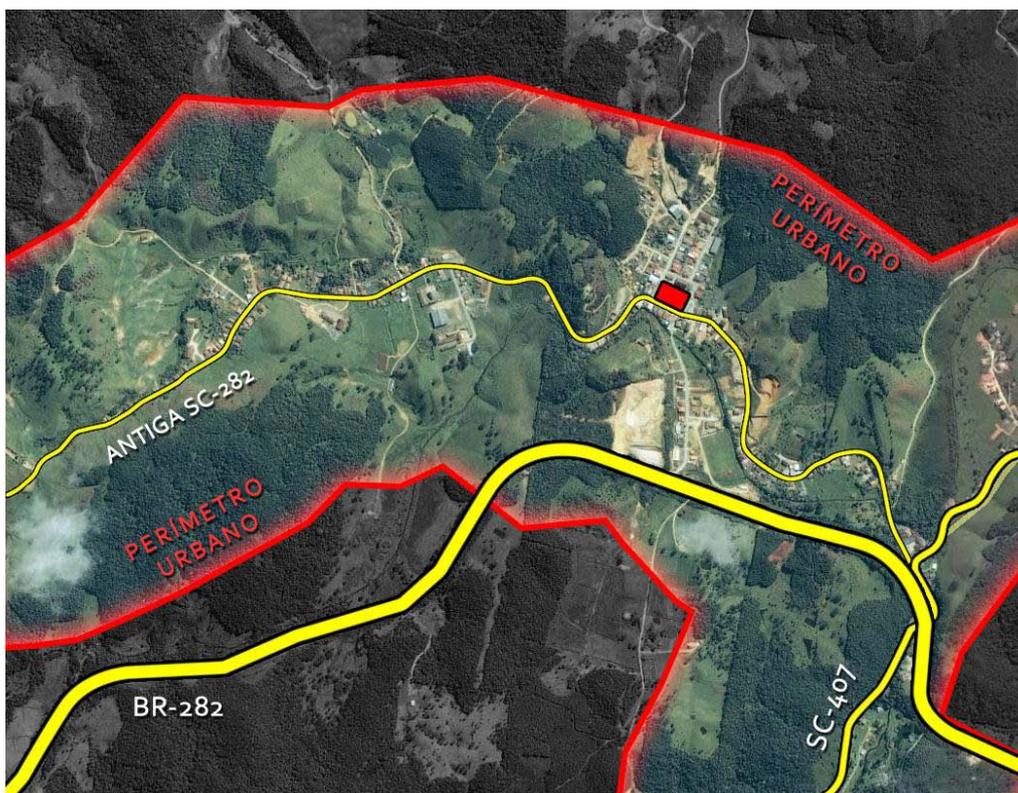


Figura 25: Parte da área urbana.

Em destaque encontram-se as vias de acesso e a Praça Leonardo Sell.

Fonte: GoogleEarth™ e GRANFPOLIS (dados brutos). Elaboração: Anelise C. Macari.



Figura 26: Vista da área central de Rancho Queimado.

Fonte: J. L. Cibils (Panoramio).

⁶⁸ RANCHO QUEIMADO, Lei 002/2008. p.22.

Em julho de 2008, em uma das etapas do levantamento, a Zona Urbana de Morro Chato, contígua à Sede, apresentava um expressivo número de sítios e propriedades à venda, conforme ilustra a Figura 27. De fácil acesso, essa área também apresentava um significativo número de condomínios, mas apenas 1 foi identificado como inserido integralmente no perímetro urbano vigente.



Figura 27: Propriedade à venda na localidade de Morro Chato. Um condomínio, chamado Villa do Rancho, está ao fundo.

Fonte: Anelise Christine Macari

Ao longo da antiga SC 282 são encontradas edificações de significativo valor histórico para o Município (ver Figura 28).



Figura 28: Edificação encontrada na "Zona Urbana Sede" cujos traços ilustram um pouco da história do Município.

Fonte: Anelise Christine Macari

Na seqüência da Macrozona Rural de Morro Chato e Linhas encontra-se a Macrozona Rural de Taquaras que, por sua vez, envolve a Macrozona Urbana de Taquaras e Rio Bonito.

A Zona Urbana de Rio Bonito (ZRB) constitui-se, de acordo com o Plano Diretor, como uma área com presença expressiva de glebas rurais, sítios de lazer e declividades desfavoráveis ao parcelamento. Ela apresenta, em determinados trechos das margens da antiga SC 282, pequenos aglomerados urbanos.

A área que corresponde ao entorno da Praça de Taquaras (ver figuras 29 e 30) possui uma ocupação ainda pouco densa mas já com certa diversidade de usos e de equipamentos urbanos, que a caracterizam como uma subcentralidade municipal.



Figura 29: Praça de Taquaras e entorno.

Fonte: Google Earth™ (base de dados brutos). Elaborada por Anelise C. Macari



Figura 30: Taquaras, praça e entorno. Distrito que desfruta de uma certa autonomia em relação ao centro da cidade mas que apresenta uma densidade ainda baixa.

Fonte: Anelise Christine Macari

A duas zonas juntas destacam-se no Município pela presença significativa de edificações com valor histórico (ver Figura 31). Como exemplo pode-se citar o Museu Hercílio Luz, a Casa do Imigrante e a Igreja Construída por Hercílio Luz. O Museu Hercílio Luz (ver Figura 32) remonta ao século XX e é a única edificação tombada pelo Estado⁶⁹ no município.



Figura 31: Hotel Taquaras e Posto Texaco.

Fonte: Anelise C. Macari.



Figura 32: Museu Hercílio Luz

Fonte: Anelise Christine Macari

A Macrozona Rural de Taquaras envolve a Macrozona de Taquaras e Rio Bonito. É caracterizada, pelo Plano Diretor atual, como uma zona de densidade populacional média, se destaca pela aplicação

⁶⁹ RANCHO QUEIMADO; GRANFPOLIS. 2006/2007.

da agricultura orgânica, agroindústrias e pela extração de argila. Nela foi localizado, através do levantamento, apenas 1 condomínio. A referida macrozona é uma das áreas do município em que a produção de Morango é significativa e marca sua paisagem (ver Figura 33).



Figura 33: Produção de morango na Macrozona Rural de Taquaras.

Fonte: Anelise Christine Macari

A Macrozona Rural Mato Francês, a noroeste, é apontado por muitos como o “pólo produtivo” do município, já que, por exemplo, de acordo com o Plano Diretor, é a região que possui a maior área plantada de Rancho Queimado, tendo a produção agrícola como sua principal atividade econômica. Ainda assim, apresenta um precário sistema de vias o que dificulta o escoamento da produção agrícola, bastante diversificada entre hortaliças, grãos, leite e derivados bem como a criação de animais. Algumas famílias têm renda complementada por serviços diversos como, por exemplo, limpeza de terrenos, serviços mecânicos e produção de doces. Nesta localidade destaca-se também a produção de morango (ver Figura 34), que participa do abastecimento, por exemplo, da capital Florianópolis. Esta é a única macrozona do Município que não possui condomínios, mas, por outro lado, apresenta sítios de recreio (ver Figura 35).



Figura 34: Família de produtores rurais.
Embalando morangos para comercialização.

Fonte: Anelise Christine Macari



Figura 35: Localidade Mato Francês.

Fonte: Anelise Christine Macari

A macrozona rural Invernadinha e Queimada Grande é a região que apresenta o maior número de condomínios (Figura 36), totalizando onze dos levantados em campo, além de apresentar também um uso expressivo de propriedades como sítios de recreio e hotéis, como aponta os relatórios do Plano Diretor atual e a população local. O Plano Diretor também caracteriza esta área com agricultura comercial menos expressiva, mas que em relação à silvicultura apresenta-se forte, além de possuir sítio arqueológico e uma paisagem “exuberante”. O sítio Arqueológico é identificado como Toca dos Bugres, catalogado pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – IPHAN e há ainda outros sítios que precisam de estudos detalhados e catalogados pelo Órgão (DANTAS, 1999).



Figura 36: Anúncios de condomínios na Macrozona Invernadinha e Queimado Grande.

Fonte: Anelise C. Macari

2.1.4 Aspectos Demográficos

Dentre os municípios da RM de Florianópolis, Rancho Queimado se destaca por possuir o menor número de habitantes. No ano 2000⁷⁰ havia 2637 habitantes, sendo 41,83% residentes na área urbana e 58,17% na rural, o que reflete no índice de densidade média, de 9,17 hab/km². É a terceira menor densidade da Região Metropolitana de Florianópolis, ficando à frente apenas de Anitápolis e São Bonifácio, municípios com os quais faz divisa. Estes três municípios são os únicos que possuem, na Região, densidade menor que 10 hab/km²⁷¹. Dentre os demais, os que apresentam maior densidade são alguns integrantes do Núcleo Metropolitano: Governador Celso Ramos (124,71 hab/km²); Biguaçu (147,50 hab/km²); Palhoça (260,11 hab/km²); Florianópolis (790,57 hab/km²) e São José (1535,92 hab/km²)⁷², estes quatro últimos também integrantes da área conurbada da Região Metropolitana de Florianópolis.

⁷⁰ Dados IBGE – Censo 2000

⁷¹ Dados IBGE – Censo 2000

⁷² Dados IBGE – Censo 2000 e IBGE Cidades.

Na contagem populacional de 2007 (IBGE) a população pouco variou em comparação à apresentada no ano 2000. Foi estimada no ano de 2007 em 2.772 habitantes, o que fez com que a densidade também pouco variasse (9,64 hab/km²), e que o município ainda permanecesse com uma das menores densidades da Região Metropolitana. A Figura 37 ilustra bem essa característica e reforça o caráter predominantemente rural do município ao contrastar a ínfima área de concentração populacional com as vastas regiões esparsamente habitadas.

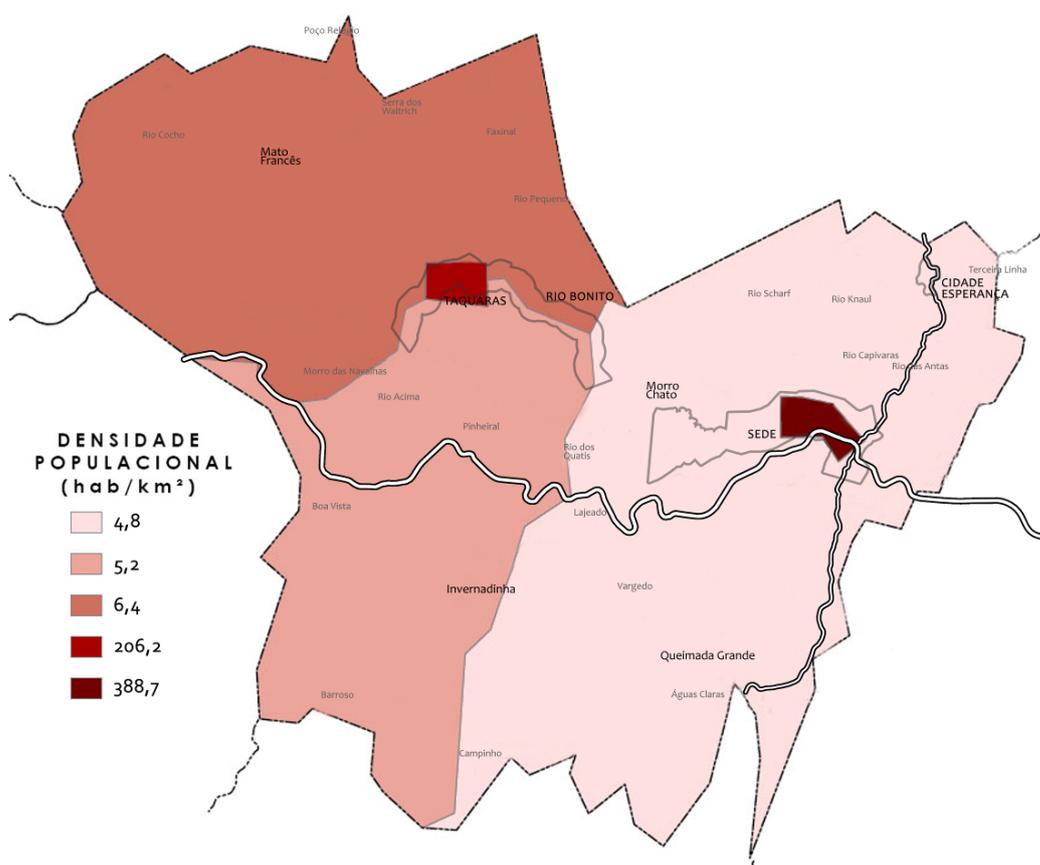


Figura 37: Distribuição espacial da população

Fonte: RANCHO QUEIMADO; GRANFPOLIS, 2006/2007 (dados brutos).

Adaptação: Anelise C. Macari.

No entanto, houve uma grande variação relativa ao longo dos últimos anos em relação ao número estimado de domicílios construídos, conforme demonstra a Tabela 7.

Tabela 7: Quantidade de domicílios particulares permanentes em Rancho Queimado

Ano	Total	Rural	Urbana
1996	676,00	379,00	297,00
Crescimento 1996-2000 (%)	8,14	7,65	8,75
2000	731,00	408,00	323,00
Crescimento 2000-2007 (%)	24,49	22,79	26,63
2007	910,00	501,00	409,00

Fonte: IBGE (dados brutos)⁷³. Elaborada por: Anelise Christine Macari

Comparando-se o crescimento da população com o crescimento no número dos domicílios, percebe-se que o destes últimos foi bem maior nos últimos 7 anos. Enquanto a população cresceu apenas 5,12%, o número de domicílios subiu quantitativamente 26,63%, apresentando uma diferença moderada entre as situações urbana e rural. Considerando-se que não foi registrada a construção de moradias populares no período, isso pode indicar, de fato, o crescimento de sítios de lazer, ou seja, moradores de fim-de-semana ou temporada.

Quanto à oferta de serviços essenciais, ligados à infraestrutura básica, as áreas rurais no Censo 2000 (IBGE) mostraram-se mais deficientes que as áreas urbanas, como é possível perceber através da Tabela 8:

Tabela 8: Domicílios particulares permanentes por situação e existência de serviços.

Rancho Queimado - SC	Total	Total	731	100
		Coleta de lixo	512	70,04
		Iluminação elétrica	728	99,62
		Linha telefônica instalada	236	32,33
	Urbana	Total	323	44,19
		Coleta de lixo	313	42,76
		Iluminação elétrica	323	44,19
		Linha telefônica instalada	190	26,01
	Rural	Total	408	55,81
		Coleta de lixo	199	27,28
		Iluminação elétrica	405	55,43
		Linha telefônica instalada	46	6,31

Fonte: IBGE (dados brutos)⁷⁴. Elaborada por: Anelise Christine Macari

⁷³ Contagem da População 1996, Censo 2000 e Contagem da População 2007

⁷⁴ Censo 2000.

Conforme demonstra a tabela, a coleta de lixo⁷⁵, atingia apenas 70,04% dos domicílios. Destes a maior parte, 42,76% se encontravam na área urbana. Aproximadamente 50% dos domicílios localizados na área rural possuíam coleta de lixo.

Atualmente, no interior dos condomínios, o serviço fica por conta deles. À Prefeitura cabe recolher o lixo que se encontra nos pontos de coleta. Estes, em algumas localidades, são constituídos por “casinhas de madeira” diferenciadas, a fim de que o lixo não fique espalhado. A frequência do recolhimento do lixo depende da localidade. Nas áreas urbanas é feito 3 vezes por semana e nas rurais pode chegar a cada 15 dias. Após recolhido, o lixo é dirigido a uma central de triagem (ver Figura 38) localizada em Morro Chato. O material que pode ser reciclado é vendido e o restante é encaminhado para o depósito de lixo em Biguaçu, na Grande Florianópolis.



Figura 38: Localização da Central de Triagem do lixo na localidade de Morro Chato.

Imagem X: Localização da Central de Triagem do lixo em Morro Chato.

Fonte: Google Earth™ e Prefeitura Municipal (base de dados brutos). Elaborada por Anelise C. Macari

⁷⁵ Idem.

Quanto à forma de abastecimento de água, 75% dos domicílios⁷⁶ possuíam outra forma, não correspondente à rede geral. Esta era inexistente na área rural, ou seja, todos os domicílios atendidos pela rede geral de água se encontravam em área urbana.

Pelo Censo 2000, do IBGE, quanto ao esgotamento sanitário, cabe ressaltar que apenas 3,24% dos domicílios do Município, que possuíam banheiro ou sanitário, eram atendidos pela rede geral de esgoto ou pluvial⁷⁷. Todos eles localizados na área urbana. Não havia domicílio na área rural atendido pela rede geral de esgoto. Pelos dados consultados, nelas o tratamento e o destino do esgoto são feitos nas próprias residências. De todos os domicílios de Rancho Queimado, 42,87% dos domicílios que tinham banheiro ou sanitário e que estavam na área rural possuíam outro tipo de esgotamento que não por meio de fossa séptica e rede geral de esgoto e apenas 12,05% possuíam esgotamento por fossa séptica. Na área urbana essa situação tende a melhorar um pouco. Na Sede, recursos provenientes do PAC⁷⁸ foram utilizados na realização da rede de esgoto. A canalização e a estação de tratamento encontram-se praticamente prontas, restando pouco tempo para sua inauguração. Já na área rural, os dados do LAC 2003⁷⁹, bastante semelhantes aos do Censo 2000, reforçam a precária condição do esgotamento sanitário nos estabelecimentos agropecuários (ver Figura 39). Ressaltando-se que é na área rural do município que se concentra a maior parcela dos condomínios por este trabalho estudados.

⁷⁶ IBGE. Censo 2000.

⁷⁷ Idem.

⁷⁸ Programa de aceleração do crescimento, do Governo Federal.

⁷⁹ Levantamento Agropecuário Catarinense. 2002/2003

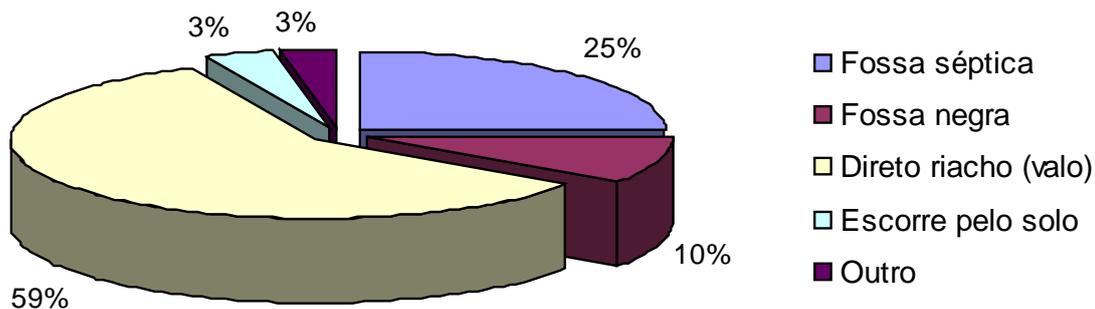


Figura 39: Tratamento de esgoto nos estabelecimentos agropecuários. Dos 291, apenas 25% trata por meio de fossa séptica. A rede geral é inexistente.

Já a distribuição de iluminação elétrica no município é próxima do ideal, já que 99,62% são por ela atendidos.

Segundo o IBGE (Censo 2000), existem em Rancho Queimado 2157 pessoas com 10 anos ou mais de idade. Destas, 1328 são consideradas economicamente ativas e, dessa parcela, 38,93% delas residem na área urbana. A zona rural, portanto, concentra a maior parte da população economicamente ativa do município, ou seja, 61,07%.

A faixa de renda predominante no município (ver Tabela 9) de acordo com o Censo 2000 está entre um e três salários mínimos, o que corresponde a mais de 75% do total da população economicamente ativa - PEA - com rendimento. Se compararmos estes dados com os da RM de Florianópolis, veremos que esta faixa de renda é maior em Rancho Queimado, já que na Região totaliza 49,1%. A diferença aumenta ainda mais se compararmos os valores com os pertencentes à área de conurbação consolidada, que totalizam 45,41%. Há diferença de rendimento também entre a população economicamente ativa rural e urbana de Rancho Queimado. Até 3 salários mínimos, o percentual é maior em relação à rural. Na faixa compreendida entre três e cinco salários mínimos o percentual em relação à PEA rural é maior que à urbana. A partir dessa faixa, o percentual da PEA urbana prevalece.

Tabela 9: Classes de rendimento nominal mensal em percentual da população com 10 anos ou mais de idade economicamente ativas com rendimento.

	Total	Até 1 S.M. (%)	De 1 a 3 S.M. (%)	De 3 a 5 S.M. (%)	De 5 a 10 S.M. (%)	De 10 a 20 S.M. (%)	De 20 a 30 S.M. (%)	Mais de 30 S.M. (%)
Biguaçu	19.266	9,55	48,39	20,62	15,753	4,31	0,60	1
Florianópolis	153.968	6,34	34,09	17,81	20,731	12,02	4,02	5
Palhoça	42.040	8,77	47,28	23,22	15,352	3,81	0,55	1
São José	78.262	6,88	39,52	22,14	20,867	7,71	1,33	2
Rancho Queimado	1.144	25,52	52,27	12,94	6,643	0,96	1,05	1
Urbana	483	14,91	59,21	11,39	9,524	2,28	1,24	1
Rural	661	33,43	47,20	14,07	4,539	0,00	0,76	0
RM	356.055	8,61	40,49	19,54	18,207	8,14	2,22	3
Área Conurbada	293.536	7,04	38,37	19,92	19,670	9,19	2,58	3

Fonte: IBGE Censo 2000 (dados brutos). Elaboração: Anelise C. Macari

De um modo geral, Rancho Queimado não destoa muito dos demais municípios, principalmente se comparado aos municípios de seu entorno imediato. As maiores diferenças se dão em relação a determinados municípios do litoral, como Antônio Carlos, Biguaçu, Palhoça, Florianópolis e São José, que apresentam um maior percentual de distribuição da população nas classes de rendimento acima de 5 salários mínimos, o que influencia nas classes de rendimento da RM e de sua área de conurbação consolidada (ver Tabela 9).

Nos municípios do litoral ou próximos a ele são registrados os maiores índices de pobreza (IBGE 2003) da R. M. de Florianópolis, em geral superiores a 20%, chegando a casos extremos como em Governador Celso Ramos onde é registrado um índice de pobreza de 37,93%. Em Rancho Queimado, o índice de pobreza absoluta corresponde a 17,13% e o índice da pobreza subjetiva corresponde à 10,45%⁸⁰. Segundo o IBGE⁸¹, a pobreza absoluta possui relação com a capacidade de consumo das pessoas. Foi considerado pobre a pessoa que não consegue ter acesso a uma cesta alimentar e de

⁸⁰ Os dados foram obtidos no Mapa de Pobreza e Desigualdade - Municípios Brasileiros 2003. IBGE Cidades@. Calculado com base no Censo Demográfico 2000 e Pesquisa de Orçamentos Familiares - POF 2002/2003.

⁸¹ IBGE. **IBGE lança Mapa de Pobreza e Desigualdade 2003.**

<http://www.ibge.gov.br/home/presidencia/noticias/noticia_visualiza.php?id_noticia=1293&id_pagina=1>.

bens mínimos necessários a sua sobrevivência. A avaliação subjetiva parte do próprio indivíduo sobre sua condição de vida. O coeficiente de mortalidade infantil no município (óbitos por 1000 nascidos vivos) passou de 19,6 em 1998 para zero em 2002 (SDR São José).

Através da Figura 40 é possível perceber melhor a espacialização dos índices de pobreza na RM. Embora o município não apresente um dos maiores índices da Região, ainda assim trata-se de um valor bastante elevado, possivelmente relacionado à concentração da maior parte da população na faixa de renda que vai de 1 a 3 salários mínimos.

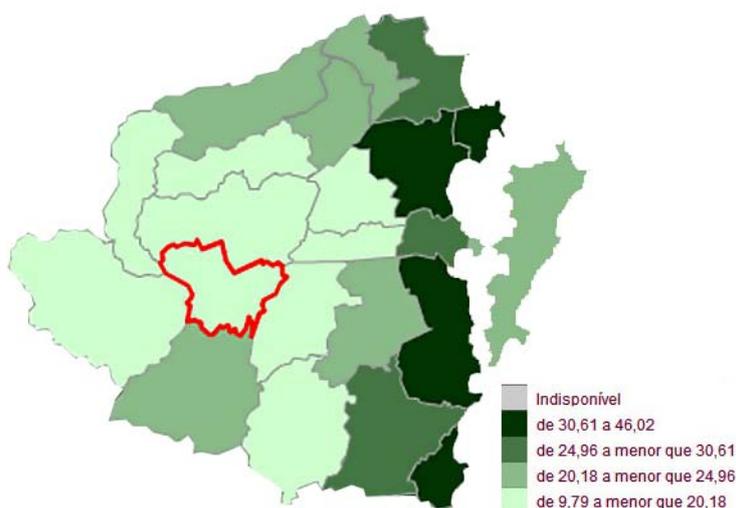


Figura 40: Mapa da pobreza (%), recorte da RM de Florianópolis.

Fonte: IBGE – Mapa de Pobreza e Desigualdade 2003.

A Figura 41, que ilustra a concentração da população com renda até 3 salários mínimos, nos permite constatar que a região do Mato Francês pode apresentar o melhor rendimento econômico de Rancho Queimado, pela população, por apresentar a menor concentração de renda até esta classe de rendimento. Sobre este aspecto cabe ressaltar o fato de que se trata da única região do município onde não se encontram condomínios, apenas sítios de recreio, e que é identificada como o pólo produtivo agropecuário de Rancho Queimado. As menores taxas são seguidas pelas áreas da Sede e Taquaras, respectivamente e as maiores nas áreas que compreendem

Invernadinha e Pinheiral e Morro Chato e Queimada Grande. No entanto, este mapa deve ser usado como um indicativo, pois para uma análise mais precisa deve ser considerada também a classe da população sem rendimentos.

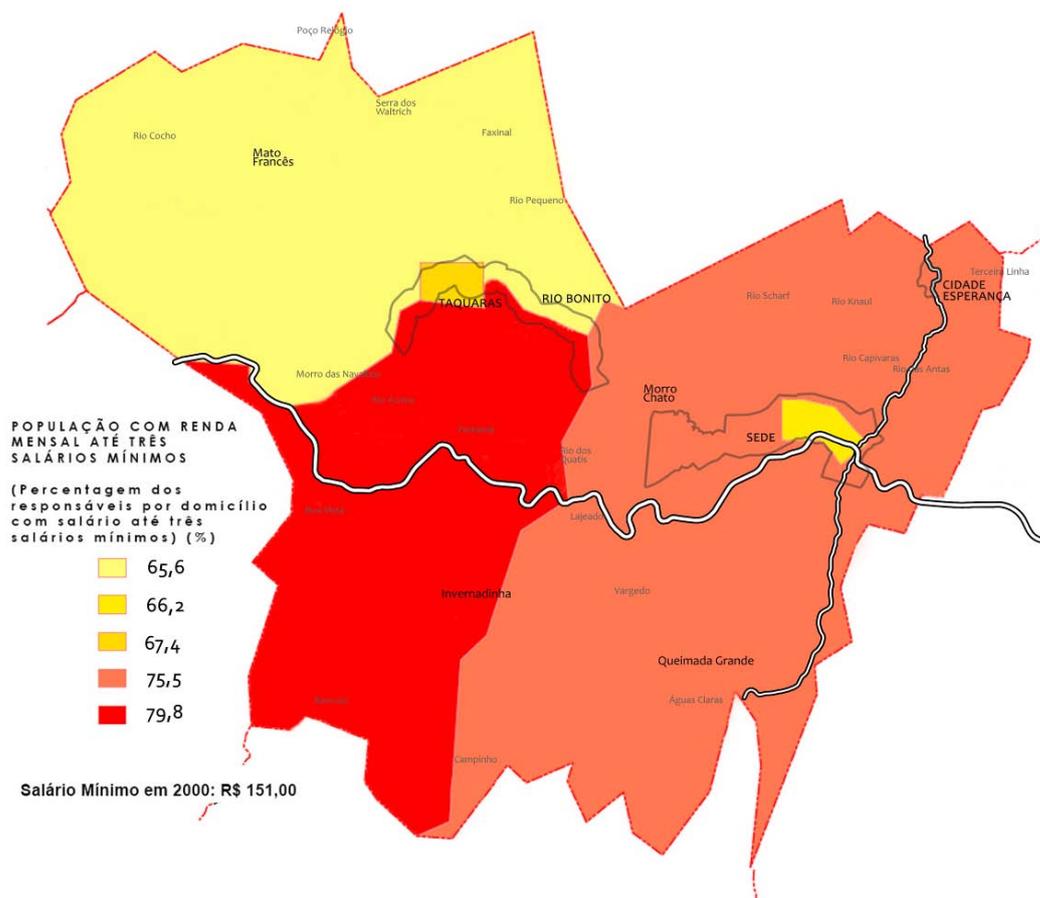


Figura 41: Distribuição da população por renda de até três salários mínimos (2000).

Fonte: RANCHO QUEIMADO; GRANFPOLIS, 2006/2007.

A renda de uma população e o seu grau de escolaridade são índices que caminham juntos. Rancho Queimado possui 69,45% de sua população (com 25 anos ou mais de idade) com grau de escolaridade relacionado ao ensino fundamental *incompleto* (ver Tabela 10) apontando a população rural como predominante nesta faixa de escolaridade. A partir do ensino fundamental *completo*, os percentuais na população urbana passam a ser maiores. Vale ressaltar que dentre o total relacionado (1470 habitantes) ela corresponde a 44,35%, portanto menos que a rural, o que aumenta o indicativo de desigualdade na

escolaridade entre a área rural e urbana. Diversos são os fatores que podem estar contribuindo para este dado, são alguns deles: acessibilidade (transporte escolar, proximidade); disponibilidade de tempo para o estudo e disponibilidade de espaço físico e vagas, dentre outros. Outro aspecto importante que cabe ser ressaltado é a margem da população que se encontra com nenhum grau de instrução, que é de aproximadamente 12%.

Tabela 10: Pessoas de 25 anos ou mais de idade por nível educacional concluído, por situação do domicílio.

Total	Total	1.470
	Urbana	652
	Rural	818
Nenhum	Total	176 (11,97%)
	Urbana	99
	Rural	76
Alfabetização de adultos	Total	3 (0,20%)
	Urbana	-
	Rural	3
Fundamental incompleto - 1ª série a 3ª série	Total	576 (39,18%)
	Urbana	194
	Rural	383
Fundamental incompleto - 4ª série a 7ª série	Total	445 (30,27%)
	Urbana	193
	Rural	252
Fundamental	Total	135 (9,18%)
	Urbana	81
	Rural	54
Médio	Total	91 (6,19%)
	Urbana	52
	Rural	38
Superior - graduação	Total	40 (2,72%)
	Urbana	29
	Rural	11
Superior - mestrado ou doutorado	Total	-
	Urbana	-
	Rural	-

Fonte: IBGE, Censo 2000⁸².

⁸² IBGE:

Dados da amostra;

A categoria Total que inclui as pessoas que cursaram o ensino fundamental ou o 1º grau não seriado e que não houve possibilidade de converter para série regular;

A categoria Nenhum inclui as pessoas que cursaram e não concluíram a 1ª série do ensino fundamental (ou a 1ª série do antigo 1º grau ou primário).

Comparando estes dados com os pertencentes aos municípios vizinhos a Rancho Queimado, percebemos que se trata de uma situação semelhante à maioria deles. Por exemplo, os únicos que apresentam taxa de nenhuma escolaridade menor que 10% são os municípios de Águas Mornas, São Bonifácio e São Pedro de Alcântara. Quanto ao percentual da população correspondente ao fundamental incompleto, todos os municípios (Angelina, São Pedro de Alcântara, Leoberto Leal, Águas Mornas, Anitápolis, São Bonifácio e Alfredo Wagner), possuem índices que giram em torno de 70%. Ao comparar estes índices com a Região Metropolitana de Florianópolis (os quais ainda não são ideais), por exemplo, percebe-se o quanto são altos os índices de baixa escolaridade. A Região apresenta para nenhuma escolaridade o valor de 5,64% e para o ensino fundamental incompleto o valor de 43,33%.

As diferenças entre as áreas rurais e urbanas vão além das faixas acima apresentadas. O percentual de habitantes analfabetos ainda é maior nas áreas rurais como é possível visualizar através da Figura 42, apresentando maior concentração na Região do Mato Francês. Segundo dados do IBGE⁸³ (2007), são ao todo 5 escolas de ensino fundamental no município, duas ligadas à rede pública estadual e 3 ligadas a rede pública municipal. As instituições de ensino pré-escolar também são cinco: três municipais e duas estaduais. Tem-se, no município, apenas 1 escola de ensino médio que é ligada à rede pública estadual. Pelo Relatório Técnico do Plano Diretor⁸⁴, têm-se, no município, também cinco estabelecimentos de ensino. No entanto, quatro deles apresentam-se ligados à rede pública municipal e 1 à rede pública estadual. Na área rural (Mato Francês e Invernadinha) são encontradas 2 escolas municipais que compreendem a educação infantil e o ensino fundamental até a 4º série. As demais escolas se localizam em Rio

⁸³ IBGE Cidades@

⁸⁴ RANCHO QUEIMADO; GRANFPOLIS, 2006/2007.

Bonito e na Sede. Não foram encontradas instituições privadas de ensino no município.

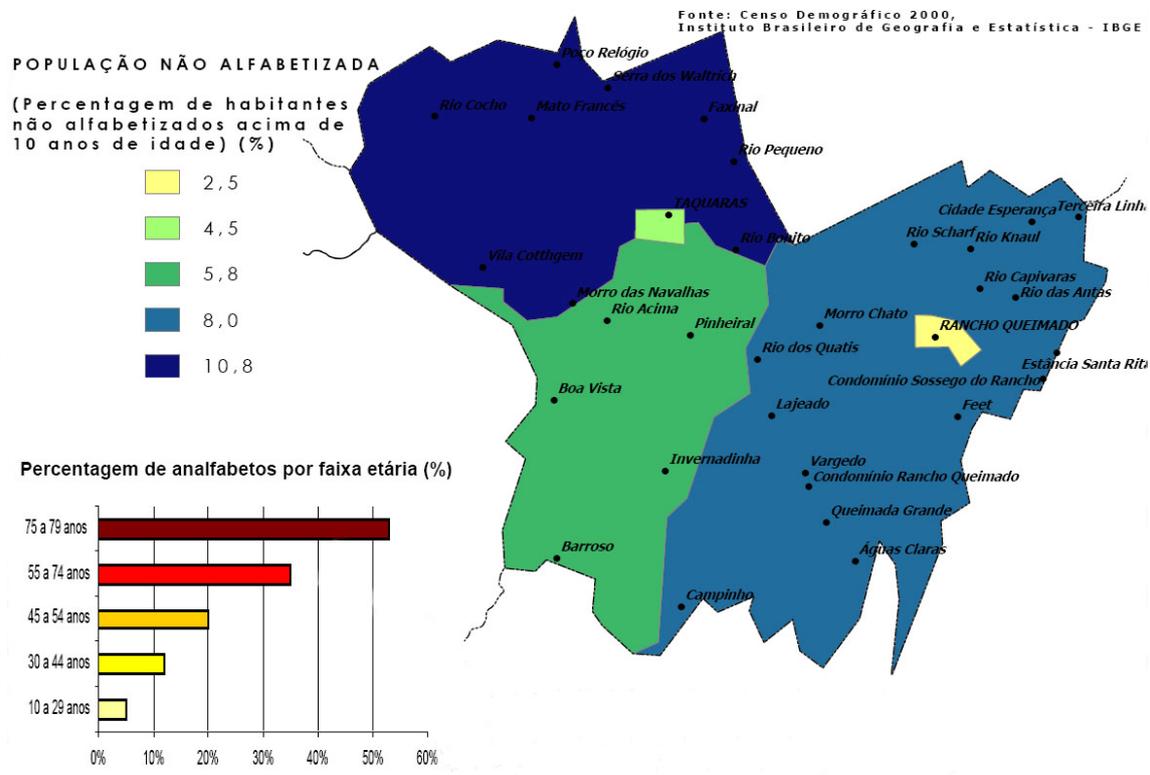


Figura 42: Mapa da concentração do analfabetismo em Rancho Queimado.

Fonte: RANCHO QUEIMADO; GRANFPOLIS, 2006/2007.

2.1.5 Aspectos econômicos

A economia do Município apresenta-se ligada principalmente ao comércio e serviço e à agropecuária. A Tabela 11 demonstra que a maior parte da população economicamente ativa (Censo 2000) era ligada à atividade agropecuária, o que correspondia a quase 50%.

Tabela 11: Pessoas de 10 anos ou mais de idade, por grupos de anos de estudo, sexo e grandes grupos de ocupação no trabalho principal.

Grandes grupos de ocupação no trabalho principal	Censo 2000	
	Pessoas de 10 anos ou mais de idade ocupadas na semana de referência (Pessoas)	Pessoas de 10 anos ou mais de idade ocupadas na semana de referência (%)
Total	1.293	100
Membros superiores do poder público, dirigentes de organizações de interesse público e de empresas e gerentes	34	2,64
Profissionais das ciências e artes	25	1,91
Técnicos de nível médio	41	3,18
Trabalhadores de serviços administrativos	33	2,54
Trabalhadores dos serviços, vendedores do comércio em lojas e mercados	277	21,4
Trabalhadores agropecuários, florestais, de caça e pesca	590	45,64
Trabalhadores da produção de bens e serviços industriais	273	21,14
Trabalhadores de reparação e manutenção	4	0,34
Membros das forças armadas, policiais e bombeiros militares	4	0,34
Ocupações mal especificadas	11	0,86

Fonte: IBGE, Censo 2000 (dados brutos). Elaborada por: Anelise C. Macari

O Relatório Técnico para elaboração do Plano Diretor apontou, com relação ao setor predominante na economia, mudanças compreendidas entre os anos de 2000 e 2004 (IBGE), período em que a agropecuária deixou de ser a atividade predominante. Lugar que passou a ser ocupado pelo comércio e serviço, o que será constatado também pela análise do PIB.

O PIB do município⁸⁵ (IBGE-2006) é dividido em 4 categorias, dispostas em ordem crescente do valor arrecadado: valor adicionado ao serviço (R\$13.811.000,00); valor adicionado na

⁸⁵ “O PIB, a preços de mercado, mede o total dos bens e serviços produzidos pelas unidades produtoras residentes, sendo, portanto, a soma do VA (valor bruto da produção menos consumo intermediário), dos diversos setores, acrescida de impostos (líquidos de subsídios), sobre produtos não incluídos no valor da produção” (ZOLDAN,2006:6). O valor do PIB dos municípios é obtido através de um processo descendente, que se inicia com o PIB brasileiro. Uma vez definido o VA estadual por atividade o mesmo é repartido aos municípios através de indicadores específicos.

agropecuária (R\$10.724.000,00); valor adicionado na indústria (R\$4.941.000,00) e valor sobre produtos líquidos de subsídios (R\$1.624.000,00). Entre os anos 2003 e 2006 (ver Tabela 12) observou-se um aumento considerável do PIB do Município e da renda per capita. Ainda assim, a participação do PIB de Rancho Queimado na RM de Florianópolis (R\$13.232.810,00 reais) é de 0,24% e no PIB Estadual (R\$ 93.173498 reais) apenas 0,03%.

Tabela 12: Produto Interno Bruto a preços correntes e Produto Interno Bruto per capita.

Município	Per Capit a R\$	2003 R\$*	Per Capit a R\$*	2004 R\$	Per Capita R\$*	2005 R\$	Per Capita R\$*	2006 R\$
Rancho Queimado	7.927	21.784	8.446	23.479	8.923	25.083	10.943	31.100

Fonte: Elaboração própria com base em dados do IBGE

* Valores multiplicados por 1000

Desta forma, percebe-se que a participação do Município nas economias estadual e regional é bastante reduzida. E, ainda que o setor agropecuário apresente a segunda maior participação em sua economia, ao compararmos seu valor com os municípios próximos vemos que sua produção agropecuária não representa um valor muito significativo, conforme ilustra a Figura 43.

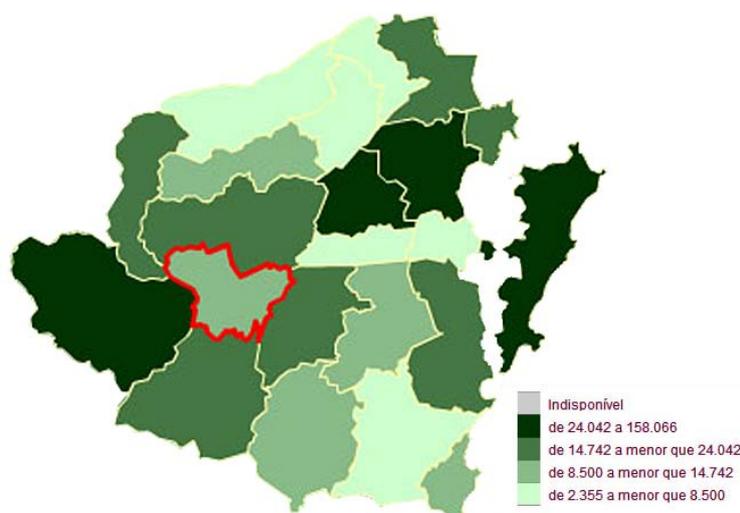


Figura 43: Mapa ilustrando a relação do PIB agropecuário entre alguns municípios catarinenses. Em destaque Rancho Queimado.

Fonte: IBGE Cidades@

O LAC 2002-2003 – Levantamento Agropecuário de Santa Catarina - traz importantes dados também sobre a ocupação dos estabelecimentos agropecuários em Rancho Queimado. O referido trabalho levantou 504 *estabelecimentos* no Município, sendo 381 considerados agropecuários em atividade⁸⁶ (tanto urbanos como rurais), 123 de “outro tipo” (rurais) e 2 estabelecimentos agropecuários abandonados. É considerado “outro tipo de estabelecimento” toda unidade de pesquisa situada na zona rural, que não se enquadra no conceito de estabelecimento agropecuário, por exemplo: estabelecimentos utilizados exclusivamente para lazer (sítio de final de semana); as áreas usadas unicamente para residência e estabelecimento nos quais se explora uma atividade não-agrícola relacionada ao meio rural (hotéis, pousadas, restaurantes, centros de ensino e pesquisa, etc., associados àquela condição)⁸⁷. Dos estabelecimentos agropecuários, 10,5% estão em área urbana e o restante encontra-se em área rural. Em Rancho Queimado, 24,30% dos estabelecimentos pesquisados (a maior parte rural) são destinados a atividades diversas, não ligadas à agropecuária. Valor esse ultrapassado na Região Metropolitana pelos municípios do litoral (Palhoça, Biguaçu, Garopaba, São José e Palhoça) e também por Antônio Carlos, São Pedro de Alcântara, Governador Celso Ramos, Santo Amaro da Imperatriz e São João Batista.

O IBGE considera de modo diferente os estabelecimentos agropecuários. Para o Instituto são considerados estabelecimentos

⁸⁶ São considerados estabelecimentos agropecuários toda unidade de produção dedicada, total ou parcialmente, a atividades agropecuárias, subordinadas a uma única administração (do produtor ou de um administrador), independentemente de tamanho, forma jurídica, situação (urbana ou rural) ou finalidade da produção (subsistência ou mercado) (LAC, 2005).

⁸⁷ São apontadas como principais características dos “outro tipo de estabelecimento”: pode dedicar-se a uma atividade agropecuária de pouca expressão e não comercializa a produção; a subsistência da família não depende da atividade agropecuária do estabelecimento; deve estar localizado somente na zona rural e possuir, no mínimo, 1 hectare de área (LAC, 2005).

agropecuários:

[...] toda unidade de produção dedicada, total ou parcialmente, a atividades agropecuárias, florestais e aquícolas, subordinada a uma única administração: a do produtor ou a do administrador. Independente de seu tamanho, de sua forma jurídica ou de sua localização em área urbana ou rural, tendo como objetivo a produção para subsistência e/ou para venda, constituindo-se assim numa unidade recenseável⁸⁸.

Tal mudança de conceito associada ao tempo decorrido entre o LAC e o Censo Agropecuário 2006 levará a uma alteração considerável no número de estabelecimentos agropecuários visto anteriormente.

Com relação à estrutura fundiária, constatou-se que entre os anos de 1975 e 1995 houve uma redução no número das grandes propriedades rurais. O número de estabelecimentos compreendidos entre 500 ou mais hectares passam de 11 para 5, os compreendidos entre 100 e 500ha passam de 38 para 33 e, por fim, aqueles compreendidos entre 50 e 100ha passam de 68 para 54. De 264 estabelecimentos agropecuários identificados em 1975, Rancho Queimado passou a contabilizar, em 1995, 475 estabelecimentos. O aumento no número dos pequenos estabelecimentos agropecuários em Rancho Queimado pode estar relacionado ao também aumento da acessibilidade proporcionado pela implantação da BR-282, que veio a ter início no final da década de 1970. Ressalta-se, porém que seu término só se deu em 2002, quando foi pavimentado o trecho final que a conecta com a BR-101.

Em 1995, concentravam-se pequenas propriedades (até 10ha), correspondendo a aproximadamente 35,79% dos estabelecimentos agropecuários. As propriedades entre 10 e 20ha correspondiam a 17,68% e aquelas compreendidas entre 20 e 50ha a

⁸⁸ IBGE. Censos 2007. Notas Técnicas.

27,16% (IBGE Apud SDR São José). Embora o número total de estabelecimentos agropecuários apresentado pelo IBGE, entre os anos de 1995 e 2006, não tenha não se alterado (ver Tabela 13), o número de pessoas empregadas neles reduziu 4,66%, entre 1996 e 2006, o que pode indicar a redução da utilização dos estabelecimentos agropecuários para fins de produção econômica.

Tabela 13: Número de estabelecimentos agropecuários e pessoal ocupado em estabelecimentos agropecuários - primeiros resultados de 2006.

Município	Variável X Ano			
	Número de estabelecimentos agropecuários (Unidade)		Pessoal ocupado em estabelecimentos agropecuários (Pessoas)	
	1996	2006	1996	2006
Rancho Queimado	475	475	1.330	1.268

Fonte: IBGE Censos Agropecuários.

Através da Tabela 14, que traz dados sobre a utilização das terras nos estabelecimentos agropecuários, podemos constatar que é maior a área destes estabelecimentos destinada à lavoura e às matas e florestas. Ainda assim, ao serem comparados os dados de Rancho Queimado com os demais municípios da Região Metropolitana, percebe-se que o mesmo se encontra dentro da média regional no número de estabelecimentos destinados tanto a lavoura quanto a pastagens. A área ocupada pelos estabelecimentos agropecuários é bastante significativa no município, pois abrange 59% do seu território.

Ainda assim, através das Tabela 15 e Tabela 16, é possível constatar que no período compreendido entre os anos de 1995 e 2007 houve uma considerável queda na área plantada de todos os cultivos relacionados, além da já demonstrada queda no número de pessoas ocupadas em estabelecimentos agropecuários, reforçando a tese de que pode estar havendo uma redução no número de estabelecimentos voltados à produção.

Tabela 14: Utilização das terras dos estabelecimentos agropecuários.

Unidades da Federação, mesorregiões, microrregiões e municípios	Total de estab.	Área total (ha)	Utilização das terras dos estabelecimentos agropecuários					
			Lavouras (1)		Pastagens (2)		Matas e florestas (3)	
			(%) Estab	(%) Área	(%) Estab.	(%) Área	(%) Estab.	(%) Área
Angelina	782	23 179	106	2,96	87,60	29,19	80,31	45,14
Canelinha	273	5 839	93	2,84	60,81	25,16	53,48	48,52
Leoberto Leal	712	15 732	109	3,29	72,75	20,26	65,45	34,87
Major Gercino	314	17 846	116	1,27	72,29	21,89	87,58	35,88
Nova Trento	486	31 484	81	0,64	41,15	2,79	82,10	45,70
São João Batista	432	7 532	64	4,18	72,92	25,69	48,84	53,01
Tijucas	162	15 657	86	0,54	51,85	83,37	17,90	7,49
Antônio Carlos	675	9 701	129	4,44	63,85	17,81	64,30	51,51
Biguaçu	620	30 442	84	1,49	73,23	46,94	41,61	6,45
Florianópolis	629	2 168	27	14,07	48,49	43,36	25,12	45,30
Governador Celso Ramos	89	867	58	3,92	38,20	43,48	19,10	24,22
Palhoça	426	3 570	25	4,31	36,15	35,71	17,37	83,17
Paulo Lopes	384	53 623	58	0,54	76,04	48,34	41,67	10,77
Santo Amaro da Imperatriz	430	22 388	83	1,42	73,72	58,91	30,00	9,07
São José	316	4 983	46	5,08	80,06	39,80	68,04	50,65
São Pedro de Alcântara	491	8 032	63	5,14	84,11	30,81	73,52	50,14
Águas Mornas	476	16 209	107	2,26	76,89	18,40	65,76	28,82
Alfredo Wagner	2 025	41 755	87	3,50	72,10	37,98	65,28	36,35
Anitápolis	450	15 967	72	2,07	73,33	20,77	81,11	62,89
Rancho Queimado	475	16 985	84	2,07	73,89	38,46	65,47	48,84
São Bonifácio	675	28 344	89	2,13	89,63	31,28	89,63	58,08
Garopaba	131	2 461	65	3,49	65,65	54,94	31,30	23,69

Fonte: IBGE – Censo Agropecuário 2006 (dados brutos). Elaboração: Anelise C. Macari.

Tabela 15: Área plantada da lavoura temporária.

Município = Rancho Queimado - SC													
Variável = Área plantada (Hectare)													
Lavoura temporária	Ano												
	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Abacaxi	-	-	-	5	5	2	2	2	2	-	-	-	-
Alho	15	1	3	3	1	15	5	5	2	2	2	2	1
Arroz (em casca)	50	1	-	50	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Batata-doce	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5
Batata-inglesa	170	66	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	60
Cana-de-açúcar	-	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cebola	400	256	400	300	300	300	250	250	260	260	260	260	260
Feijão (em grão)	160	40	160	90	90	40	40	30	25	20	20	20	15
Mandioca	50	15	50	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30
Milho (em grão)	600	505	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	200
Tomate	130	163	130	170	170	120	100	100	80	80	80	80	80
Total	1.575	1.049	1.443	1.348	1.296	1.207	1.127	1.117	1.099	1.092	1.092	1.092	651

Fonte: IBGE Censos Agropecuários

Tabela 16: Área plantada da lavoura permanente.

Município = Rancho Queimado - SC													
Variável = Área plantada (Hectare)													
Lavoura permanente	Ano												
	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Total	28	31	28	15	18	22	17	17	17	17	17	17	14
Caqui	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3
Laranja	15	15	15	-	-	-	-	3	3	3	3	3	3
Maçã	5	5	5	-	-	2	3	-	-	-	-	-	-
Pera	-	3	-	3	3	3	2	2	2	2	2	2	2
Pêssego	3	3	3	12	15	15	10	10	10	10	10	10	4
Uva	5	5	5	-	-	2	2	2	2	2	2	2	2

Fonte: IBGE Censos Agropecuários

No entanto, a redução naqueles fatores não necessariamente representou queda na produção de tomate, por exemplo (ver tabelas 17 e 18). Este foi o único produto no Município, dentre os relacionados pelos Censos Agropecuários do IBGE, que apresentou acréscimo em sua produção mesmo com a redução da área plantada. Rancho Queimado tornou-se o sétimo maior produtor na Microrregião de Florianópolis, na safra 2005/2006. Houve, portanto o aumento da produtividade deste produto (EPAGRI/CEPA 2006/2007).

Tabela 17: Quantidade produzida da lavoura temporária.

Município = Rancho Queimado - SC													
Variável = Quantidade produzida													
Lavoura temporária	Ano												
	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Abacaxi (Mil frutos)	-	-	-	60	60	24	24	24	24	-	-	-	-
Alho (t)	60	2	12	12	4	57	18	18	8	8	8	8	4
Arroz (em casca) (t)	100	1	-	100	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Batata-doce (t)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100
Batata-inglesa (t)	2.300	704	1.380	1.380	1.300	1.340	1.380	1.380	1.380	1.380	1.380	1.380	900
Cana-de-açúcar (t)	-	46	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cebola (t)	4.800	2.609	4.800	3.300	4.800	3.600	3.000	3.000	3.120	3.120	3.120	3.120	3.120
Feijão (em grão) (t)	172	21	180	105	102	45	48	35	29	23	23	23	18
Mandioca (t)	750	167	750	450	450	450	450	450	450	450	450	450	450
Milho (em grão) (t)	2.100	1.239	2.100	2.400	2.400	2.100	2.100	2.100	2.100	2.100	2.100	2.100	700
Tomate (t)	3.000	2.435	6.550	9.350	6.800	4.800	4.500	4.500	3.600	4.000	4.000	6.400	6.400

Fonte: IBGE Censos Agropecuários

Tabela 18: Quantidade produzida da lavoura permanente.

Município = Rancho Queimado - SC													
Variável = Quantidade produzida													
Lavoura permanente	Ano												
	95	96	97	98	99	00	01	02	03	04	05	06	07
Caqui (t)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	90
Laranja (t)	2.808	2.790	2.790	-	-	-	-	36	36	36	36	36	36
Maçã (t)	360	360	360	-	-	144	36	-	-	-	-	-	-
Pera (t)	-	162	-	216	240	220	36	36	36	36	36	36	36
Pêssego (t)	340	340	340	444	1.695	600	150	150	150	150	150	150	60
Uva (t)	30	30	30	-	-	12	12	12	12	26	26	26	26

Fonte: IBGE Censos Agropecuários

Mas, apesar das reduções vistas anteriormente, constatou-se a implantação e o aumento da produção e cultivo de novos produtos agrícolas no município. Como exemplo, podemos citar o morango e a produção de derivados de origem animal e o efetivo de animais (ver tabelas 19 e 20), o que indica também uma migração dos cultivos anteriores.

Tabela 19: Número de estabelecimentos agropecuários e produção animal por tipo de produção animal - primeiros resultados de 2006.

Rancho Queimado - SC				
Tipo de produção animal	Variável X Ano			
Número de estabelecimentos agropecuários (Unidade)	Produção animal			
	1996	2006	1996	2006
Total (Unidade)	475	475	-	-
Leite de vaca (Mil litros)	328	218	1.270	1.664
Leite de cabra (Mil litros)	3	2	2	X
Lã (Toneladas)	15	4	1	0
Ovos de galinha (Mil dúzias)	298	83	58	9

Fonte: IBGE Censos Agropecuários

Tabela 20: Número de estabelecimentos agropecuários e efetivo de animais por espécie de efetivo - primeiros resultados de 2006.

Brasil e Município	Variável X Ano			
Rancho Queimado - SC	Número de estabelecimentos agropecuários (Unidade)		Efetivo de animais (Cabeças)	
	1996	2006	1996	2006
Espécie de efetivo	1996	2006	1996	2006
Total	475	475	-	-
Bovinos	412	359	7.812	20.183
Bubalinos	3	3	99	157
Caprinos	14	9	103	190
Ovinos	31	45	682	1.204
Suínos	230	167	1.110	680
Aves (galinhas, galos, frangas e frangos)	315	138	9.573	114.708

Fonte: IBGE Censos Agropecuários

A produção de morango, que não aparece nos dados dos censos agropecuários, é bastante significativa no município e conferiu ao mesmo, a partir de 2001, o título de Capital Catarinense do Morango. O cultivo foi introduzido em Rancho Queimado em 1985, no Distrito de Taquaras, mas só se tornou expressivo a partir de 1995⁸⁹, com produção durante o ano inteiro. Em 2004, a fruta já envolvia 150 produtores rurais e foram registradas mil toneladas produzidas, o que correspondia a 20% da produção catarinense (PÁGINA RURAL). Neste mesmo ano, doze produtores já se dedicavam à produção orgânica.

No ano de 2008 foram comercializadas pela CEASA 2.581,36t da fruta. Destas, 1.892,94t foram provenientes do Estado de

⁸⁹ Dados obtidos junto ao Secretário de Agricultura Municipal – Carlos Frischknecht

Santa Catarina. Rancho Queimado foi responsável pelo fornecimento de 1.471,06t⁹⁰. Estes dados mostram se tratar de um cultivo ainda em expansão, com um crescente mercado consumidor. Rancho Queimado é o maior fornecedor da fruta para a CEASA – Unidade São José, que abastece a Região. Atualmente 160 famílias vivem do cultivo do morango⁹¹ que também proporciona outras fontes de renda alternativas como a produção de doces e geléias. O Município tornou-se o maior produtor da fruta do Estado de Santa Catarina.

Através das tabelas 21 e 22, dispostas a seguir, constata-se que entre os anos de 1999 e 2006 os tipos de negócios que mais aumentaram em Rancho Queimado são aqueles voltados ou relacionados ao turismo e o comércio de imóveis.

Tabela 21: Unidades locais segundo seção da classificação de atividades.

Classificação Nacional de Atividades Econômicas (CNAE)	Variável X Ano							
	Número de unidades locais (Unidade)							
	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Total	95	109	117	132	149	176	210	248
Agricultura, pecuária, silvicultura e exploração florestal	2	1	1	-	-	1	1	4
Indústrias extrativas	-	2	1	3	2	3	3	3
Indústrias de transformação	12	14	13	16	17	15	16	15
Produção e distribuição de eletricidade, gás e água	1	1	1	1	1	1	2	2
Construção	2	3	3	3	2	2	1	2
Comércio; reparação de veículos automotores, objetos pessoais e domésticos	30	34	35	41	45	47	58	62
Alojamento e alimentação	7	7	11	16	14	18	18	25
Transporte, armazenagem e comunicações	3	4	5	5	5	6	9	8
Intermediação financeira, seguros, previdência complementar e serviços relacionados	1	1	1	2	1	1	1	2
Atividades imobiliárias, aluguéis e serviços prestados às empresas	4	4	6	7	16	29	44	63
Administração pública, defesa e seguridade social	1	2	2	2	2	2	2	2
Educação	-	1	8	8	8	8	9	11
Saúde e serviços sociais	1	1	1	1	1	1	1	2
Outros serviços coletivos, sociais e pessoais	31	34	29	27	35	42	45	47

Fonte: IBGE (dados brutos). Elaborada por Anelise C. Macari

⁹⁰ CEASA. Boletins Mensais 2008.

⁹¹ Dados obtidos junto ao Secretário de Agricultura Municipal – Carlos Frischknecht

Tabela 22: Dados gerais das unidades locais segundo seção da classificação de atividades e faixa de pessoal ocupado.

Município = Rancho Queimado - SC								
Classificação Nacional de Atividades Econômicas (CNAE)	Variável X Ano							
	Pessoal ocupado total (Pessoas)							
	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Total	212	292	273	293	340	361	461	472
Agricultura, pecuária, silvicultura e exploração florestal	X	X	X	-	-	X	X	5
Indústrias extrativas	-	X	X	4	X	0	0	-
Indústrias de transformação	35	110	100	77	84	72	90	71
Produção e distribuição de eletricidade, gás e água	X	X	X	X	X	X	X	X
Construção	X	3	3	5	X	X	X	X
Comércio; reparação de veículos automotores, objetos pessoais e domésticos	54	64	63	77	84	79	115	115
Alojamento e alimentação	12	12	12	24	20	33	42	35
Transporte, armazenagem e comunicações	6	6	6	9	8	11	11	9
Intermediação financeira, seguros, previdência complementar e serviços relacionados	X	X	X	X	X	X	X	X
Atividades imobiliárias, aluguéis e serviços prestados às empresas	9	8	9	10	30	47	81	121
Administração pública, defesa e seguridade social	X	X	X	X	X	X	X	X
Educação	-	X	2	2	3	3	9	9
Saúde e serviços sociais	X	X	X	X	X	X	X	X
Outros serviços coletivos e pessoais	8	11	10	14	28	31	35	14

Fonte: IBGE (dados brutos) Elaborada por: Anelise C. Macari

Mas, além desses tipos de negócios, cresce também no município as atividades de mineração. No quesito recursos minerais, Rancho Queimado apresenta-se bastante diversificado, possuindo desde argila e areia até quartzo e ouro (ver Figura 44). No entanto, as atividades de extração ou mineração não apenas representam impactos ambientais adversos, como entram em conflito entre si e com aspectos da vida urbana cotidiana e de outras atividades desenvolvidas no Município, como o turismo. A extração de argila, por exemplo, interfere na paisagem, na estruturação do solo e gera um fluxo de caminhões pesados no transporte do material.

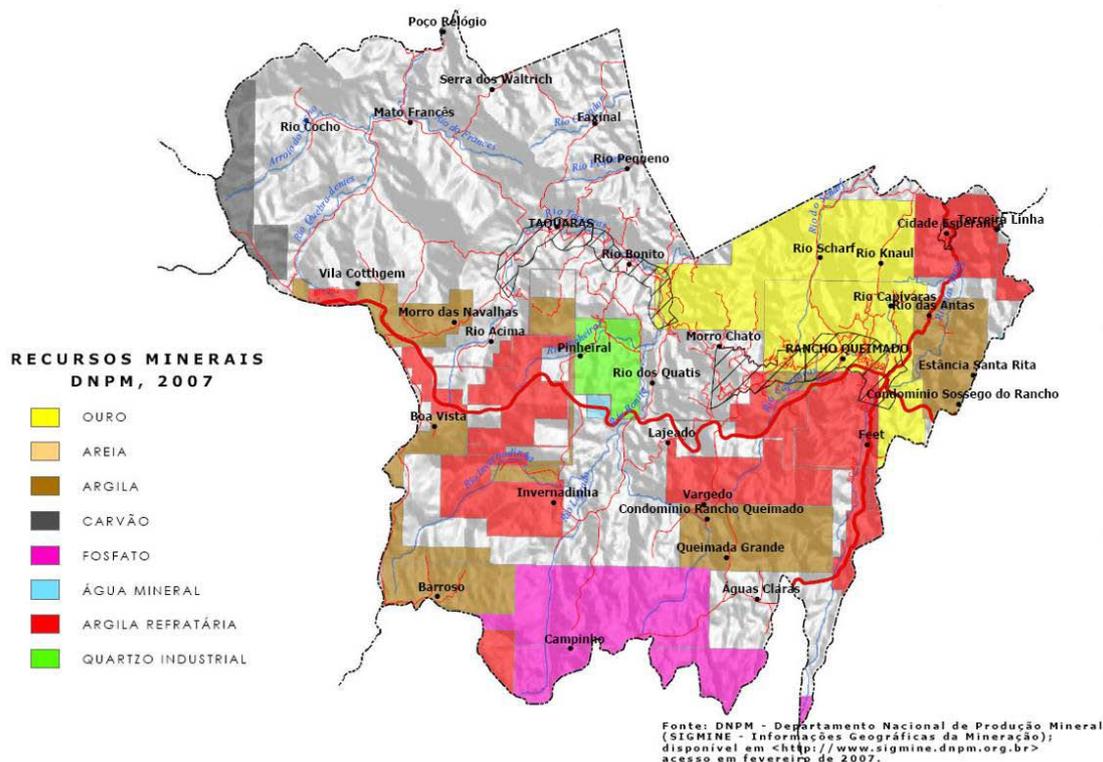


Figura 44: Mapa da disposição dos recursos minerais

Fonte: RANCHO QUEIMADO; GRANFPOLIS 2006/2007

Todo este levantamento de dados e caracterização do município de Rancho Queimado nos ajuda a compreender melhor o contexto no qual se implantam e implantarão os empreendimentos de lazer e os condomínios fechados de residência. Ao avaliá-los, logo se constata o caráter modesto da condição econômica e social de grande parte da população e do município como um todo.

Sua pequena população, na qual predomina a baixa escolaridade e modesta renda preponderantemente ligadas à baixa lucratividade da produção agropecuária (à exceção do cultivo do morango, recentemente introduzido, entre outros); o baixo poder financeiro da prefeitura e a conseqüente estreita margem para investimentos em infra-estrutura, serviços, equipamentos, delineiam o quadro de uma realidade sócio-econômica humilde, de poucos recursos e, até há pouco tempo, distante de qualquer rede econômica de grande escala.

Desta forma, a presença cada vez maior dos grandes empreendimentos e condomínios, trazendo consigo culturas, valores e poder financeiro totalmente distintos, pode representar grandes impactos sociais e econômicos. O capítulo seguinte estudará, específica e detalhadamente, os condomínios residenciais fechados com o objetivo de precisar melhor o alcance das transformações.

3 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EM RANCHO QUEIMADO

Rancho Queimado ocupa uma posição proeminente na Região Metropolitana de Florianópolis quando se trata de implantação de condomínios horizontais residenciais e de lazer em área rural. A Prefeitura Municipal possui registrados e regularizados 22 empreendimentos deste tipo, já a comunidade local fala que o número efetivo chega a 38 condomínios. Devido à impossibilidade de se identificar todos eles em campo ou em órgãos pelos quais eles devem ou mesmo deveriam ser aprovados, usou-se como referência para este trabalho a relação de empreendimentos fornecida pela Prefeitura Municipal.

A utilização do Município de Rancho Queimado para o estabelecimento da “segunda residência” de algumas famílias iniciou-se, segundo a Prefeitura, em 1911 quando o então Governador Hercílio Luz estabeleceu ali sua casa de campo. Nessa época, em função das condições climáticas, a região era muito procurada por quem possuía tuberculose, que era o caso da esposa de Hercílio Luz. A família de Leatrice Moellmann⁹² também adquiriu uma propriedade neste período, a

⁹² Poetisa, contista e cronista catarinense, pertence à Acad. Catarinense de Letras.

Casa Moellmann. Esta foi restaurada pela Prefeitura e nela hoje funciona a Casa do Turista.

A presença de *sitiantes*⁹³ sempre foi comum na história do Município, desde antes de sua emancipação. Alguns habitantes de Rancho Queimado também possuem sua casa no campo, além da que se encontra na Sede. Contudo, a recente presença de condomínios fechados, muitos deles ainda em implantação, se apresenta como um fenômeno bastante diverso dos sítios particulares, em função principalmente do tipo de relação que é estabelecida com o Município.

O primeiro condomínio a ser implantado que se tem registro foi o Condomínio Sossego do Rancho, em meados de 1996. O restante foi lançado a partir do ano 2000 (ver Tabela 23).

Tabela 23: Data de aprovação dos processos regularização para fins de tributação.

Condomínio	Data da aprovação
Santa Rita Empreendimentos Imobiliário Ltda I	06/05/2004
Santa Rita Empr. Imobiliário Ltda II (SR)	13/06/2006
Soterras Serviços Imobiliários Ltda	2003
Novo Solo Empreendimentos Imobiliários Ltda	12/12/2003
Verdes Colinas Empr. e Participações Ltda	10/01/2006
Rancho Queimado Condomínio	
Dorff Gottingen	30/08/2003
Condomínio Villa do Rancho	
Portal da Serra	
Bela Serra	16/10/2007
Costa da Serra Empreendimentos Imobiliário I	17/08/2006
Costa da Serra Empreendimentos Imobiliário II	17/06/2008
Condomínio Sossego do Rancho	11/05/2006
Village da Montanha Constr. e Incorporadora Ltda	11/09/2007
Vila do Prado	10/01/2008
Jardim da Serra I	17/07/2007
Jardim da Serra II	17/06/2008
Condomínio Palo Alto	11/05/2006
Condomínio em Morro Chato - sem identificação	27/07/2004
Lago Negro	24/06/2008
Chapada das Araucárias	17/06/2008
Fazenda do Rancho	12/05/2008

Fonte: Prefeitura Municipal de Rancho Queimado (dados brutos). Elaboração: Anelise C. Macari.

⁹³ Em Rancho Queimado, identifica-se como *sitiantes* a pessoa que não é natural do município e apenas possui nele sítio para lazer ou descanso.

Ainda que as datas acima relacionadas sejam bastante recentes, os interesses dos empreendedores e seus responsáveis, pela região, já remonta há algum tempo. Dentre os quatro entrevistados, entre empreendedores e responsáveis por empreendimentos, aqueles que declararam não possuir a propriedade antes relataram que o interesse pelo Município e pelo investimento em condomínios surgiu há 10 anos atrás, aproximadamente. Foram fatores que influenciaram na escolha: as relações estabelecidas entre Rancho Queimado e Florianópolis; as semelhanças culturais e paisagísticas com os municípios de Gramado e Campos do Jordão; a proximidade e o fácil acesso com a Capital do Estado e a existência de poucos condomínios, ou seja, um campo de investimentos ainda pouco explorado se comparado à procura já existente por este tipo de propriedade.

De fato, a maioria dos entrevistados admitiu não ter embasado os investimentos em pesquisas mercadológicas que apontassem as reais condições de demanda e rentabilidade de seus negócios na região. Declararam seguir uma “tendência” crescente de interesse por residências de campo. Os municípios de Urubici e Alfredo Wagner também estavam, segundo os investidores, entre as opções de áreas sujeitas a receberem condomínios, mas a proximidade entre Rancho Queimado e Florianópolis e o acesso facilitado através da BR-282 foi o que pesou fortemente na escolha final.

O único entrevistado que disse ter feito uma pesquisa de mercado anterior à definição do empreendimento, foi Marcelo Fett Alves, um dos sócios do Village da Montanha. A família Fett já possuía a propriedade há aproximadamente 35 anos. Mas foi a partir de 2004, durante uma crise econômica que causou a elevação do preço do dólar e a conseqüente queda nas exportações, que eles começaram a pensar em um ramo alternativo ao que estavam relacionados anteriormente: madeireiro e moveleiro. Já em 2005, começaram a estruturar o que seria

o Village da Montanha, através de um projeto associado a estudos de mercado de viabilidade econômica.

Os usos anteriormente conferidos às propriedades eram diversos. Vão desde a criação de gado e cavalo até a plantação de *pinus eliot* (silvicultura), agricultura de subsistência e comercial, ainda que esta última fosse em pequena escala.

O novo Plano Diretor, que contempla a questão dos condomínios, só foi aprovado e sancionado em 2008 e há duas recentes leis no município, uma de 2004 e outra de 2006, que se referem à cobrança do Imposto Territorial Urbano para os imóveis de uso não-agrícola localizados na área rural.

Com esses novos instrumentos, a prefeitura tenta integrar os condomínios em seu orçamento a fim de subsidiar futuros investimentos. O primeiro EMTUSERQ (Encontro Municipal de Turismo de Segunda Residência de Rancho Queimado), realizado em 18 de abril de 2009, foi pensado nesse sentido, e apresentado como um evento destinado a buscar a “parceria e colaboração junto aos empreendedores e sitiantes na busca de um desenvolvimento sustentável e harmônico”.

3.1 Aspectos Gerais

Conforme anteriormente dito, até o momento existem 22 empreendimentos aprovados e regularizados (ver Tabela 24). Eles se encontram relacionados a seguir e aproximadamente localizados no território municipal através da Figura 45.

Tabela 24: Relação dos empreendimentos imobiliários aprovados ou em processo de aprovação pela Prefeitura Municipal de Rancho Queimado.

Condomínio	Localidade	Número de Unidades
Santa Rita Empreendimentos Imobiliário Ltda.	Rio dos Bugres	148
Santa Rita Empreendimentos Imobiliário Ltda.	Rio dos Bugres	242
Soterras Serviços Imobiliários Ltda. (AR I)		
Novo Solo Empr. Imobiliários Ltda. (AR II)	Morro Chato	147
Verdes Colinas Empr. e Participações Ltda.	Morro Chato	153
Rancho Queimado Condomínio	Queimada Grande	35
Dorff Gottingen	Boa Vista	103
Condomínio Villa do Rancho	Morro Chato	23
Portal da Serra	BR 282	30
Bela Serra	Campo da Espera	49
Costa da Serra Empreendimentos Imobiliário I	Invernadinha	225
Costa da Serra Empreendimentos Imobiliário II	Invernadinha	186
Condomínio Sossego do Rancho	Rio dos Bugres	70
Village da Montanha Construtora e Incorporadora Ltda.	Rio das Antas	172
Vila do Prado	Rio das Antas	166
Jardim da Serra I	Rio dos Guatis	97
Jardim da Serra II	Rio dos Guatis	66
Condomínio Palo Alto	Taquaras	27
Chácara do Rancho	Morro Chato	11
Lago Negro	Rio dos Guatis	156
Chapada das Araucárias	Queimada Grande	79
Fazenda do Rancho	Queimada Grande	113
	TOTAL	2298

Fonte: Prefeitura Municipal de Rancho Queimado (dados brutos). Elaboração: Anelise C. Macari.

Nota: Os empreendimentos 3 e 4 integram o Condomínio Amigos do Rancho.

O número de domicílios que poderá ser resultante da implantação de todos os condomínios relacionados é de 2.298. Este número, acrescido de um empreendimento que não constava na lista, mas que a Prefeitura Municipal possuía o respectivo projeto⁹⁴, totalizam 2310 domicílios. Se for considerada a densidade média de habitantes por domicílio em Rancho Queimado, que é de 3,04, chegaremos a uma população, só nos condomínios, de 7022,4 habitantes. Pela contagem do ano de 2007 (IBGE), esse valor é duas vezes e meia a população atual do Município.

⁹⁴ Condomínio em Alto Rio das Antas, com 12 lotes.

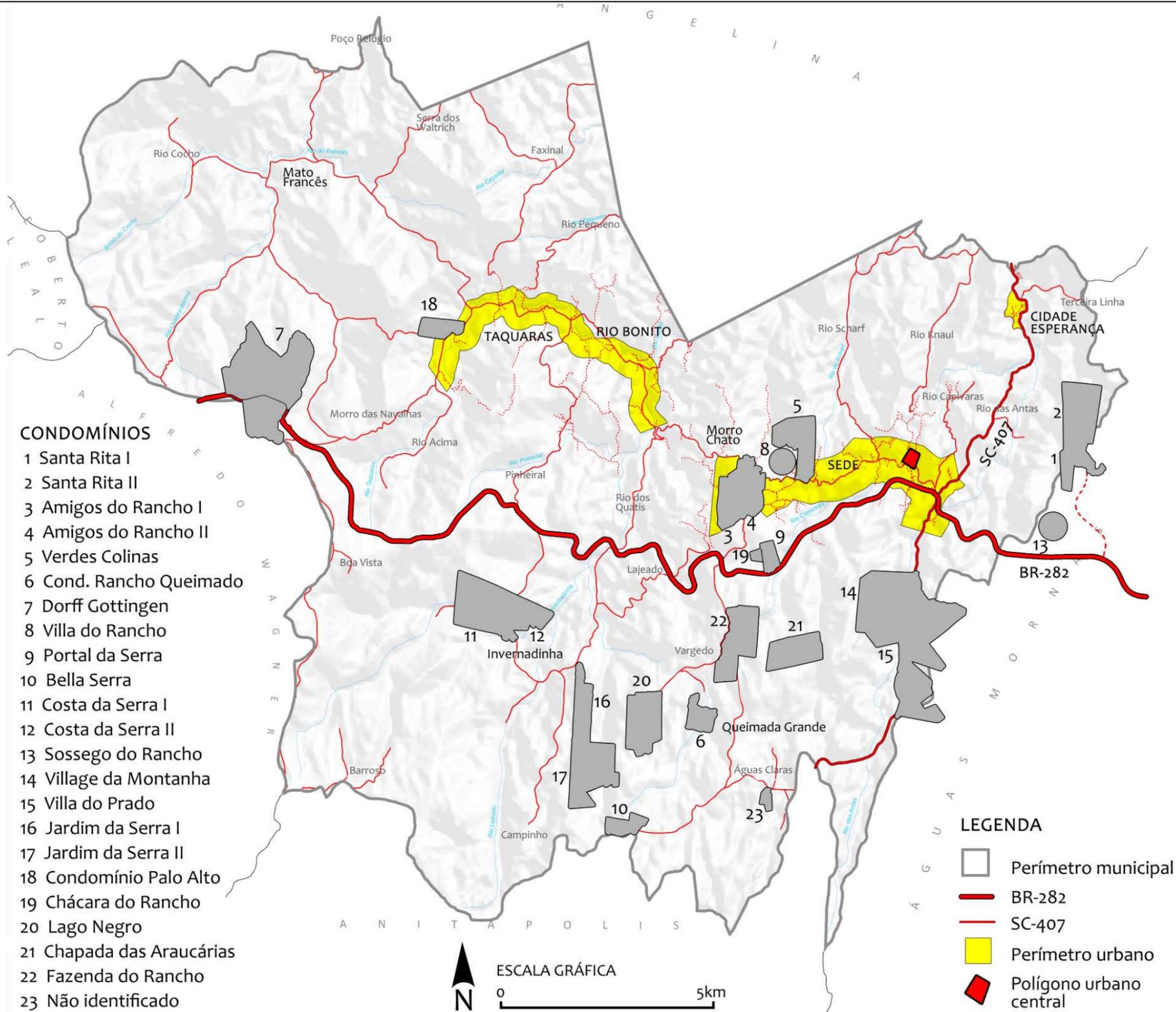


Figura 45: Mapa com a localização aproximada dos condomínios acima relacionados.
 Fonte: RANCHO QUEIMADO; GRANFPOLIS, 2006/2007 (mapa base). Elaboração: Anelise C. Macari⁹⁵

⁹⁵ Mapa elaborado com base em dados levantados em campo, com base em plantas, material de divulgação e o aplicativo GoogleEarth™. A localização dos condomínios Sossego do Rancho e Villa do Rancho foi feita utilizando um símbolo gráfico pela não localização de sua planta, ou material de divulgação.

A previsão do número de lotes para o Condomínio Village da Montanha é de 822 lotes. São 484 lotes a mais representando uma estimativa de população de 1.471⁹⁶ pessoas, ou seja, no total chega-se a 8.493 pessoas apenas nos condomínios, o que representa 3 vezes população de Rancho Queimado. Ressalta-se ainda tratar-se de uma *amostra do número de condomínios*, que como já dito antes, pode chegar a 38, de acordo com a população local. É importante destacar também se tratar de um município em que a população residente cresce proporcionalmente menos que o número de domicílios, o que aponta um acréscimo de população flutuante e não residente em sua maioria, mas por isso não menos impactante. Isto porque quando ela estiver fazendo uso dos imóveis também usufruirá da infra-estrutura pública residente e demandará por serviços básicos, como a coleta de lixo, por exemplo.

A área dos condomínios identificados, em relação à área do município também chama a atenção. Se somadas as áreas de todos os condomínios chega-se à área total aproximada⁹⁷ de 14.577.257,50 m². Esta área corresponde a aproximadamente 5,05% da área do município. Se acrescentarmos à dimensão encontrada o valor restante do Condomínio Village da Montanha ainda a ser implantado⁹⁸ serão 6,3% do Município ocupado somente por condomínios. Esse percentual é maior do que as áreas correspondentes ao perímetro urbano ainda hoje vigente em Rancho Queimado. Juntas correspondem a 4,24% da área total do Município, conforme demonstra a Tabela 25.

Tabela 25: Áreas integrantes do perímetro urbano total do Município

Identificação	Área (m ²)	Ocupação urbana	Em relação ao Município
Cidade Esperança	252.000	3,07%	0,09%
Taquaras	2.570.000	15%	0,89%
Rio Bonito	2.470.000	1,70%	0,86%
Morro Chato	3.030.000	10,55%	1,05%
Sede	3.930.000	10,79%	1,36%
Total	12.252.000	9,62%	4,24%

Fonte: RANCHO QUEIMADO; GRANFPOLIS (dados brutos). Elaboração: Anelise C. Macari.

⁹⁶ Média da população por domicílio (Contagem da População–IBGE 2007)

⁹⁷ Área aproximada definida a partir de diversas fontes.

⁹⁸ Ao todo, segundo Marcelo Fett, são cinco milhões de metros quadrados.

Já as frações ideais variam bastante. A especificação de áreas de uso exclusivo varia de 360m² até aproximadamente 79.000,00m². Acrescidos às áreas de uso exclusivo (Tabela 26), estão as áreas de uso comum, que correspondem a todo o restante da gleba inicial: vias, lugares de lazer, reserva legal, dentre outras, distribuídas proporcional ou unitariamente de acordo com as áreas exclusivas. Juntas elas formam a fração ideal de cada proprietário ou seu terreno, no caso dos condomínios que tiveram o uso do solo alterado para urbano, por lei específica e aprovada na Câmara Municipal de Vereadores. Estes normalmente possuem uma escritura pública para cada imóvel.

Tabela 26: Dimensões dos lotes máximo e mínimo ofertados pelos condomínios.

Condomínio	Área de uso exclusivo mínima (m ²)	Área de uso exclusivo máxima (m ²)
Santa Rita Empreendimentos Imobiliário I Ltda.	639,7	1661,93
Santa Rita Empreendimentos Imobiliário II Ltda.	682,19	24191,12
Soterras Serviços Imob. Ltda. (Amigos do Rancho I)		
Novo Solo Emp. Imob. Ltda. (AR II)	1700	28000
Verdes Colinas Empr. e Part. Ltda.	1600	2348,26
Rancho Queimado Condomínio	625,00	625,00
Dorff Gottingen	631,24	14240,8
Condomínio Villa do Rancho	Não há	Não há
Portal da Serra	400	400
Bela Serra	400	400
Costa da Serra Empreendimentos Imobiliário I	945,72	11342,92
Costa da Serra Empreendimentos Imobiliário II	807,85	1773,12
Condomínio Sossego do Rancho	Sem dados	Sem dados
Village da Montanha Const. e Incorp. Ltda.	834,63	2503,68
Vila do Prado	816,14	2503,68
Jardim da Serra I	2859,55	13820
Jardim da Serra II	3135,27	9604,52
Condomínio Palo Alto	2000	2000
Chácara do Rancho	797,81	3604,52
Lago Negro	500	6060
Chapada das Araucárias	2000	14696,48
Fazenda do Rancho	361,1	79235,15

Fonte: Prefeitura Municipal de Rancho Queimado. Elaboração: Anelise C. Macari.

O condomínio Vila do Rancho apresenta uma condição especial. Nele não há a definição de uma área de uso exclusivo, como na maioria dos condomínios levantados. A única área de uso exclusivo é a área da casa, o restante é comum a todos. Esse empreendimento se

diferencia dos demais também pelo modo como foi lançado. A sociedade que caracteriza o condomínio foi formada antes da compra da gleba. Ou seja, os 23 proprietários compraram juntos o imóvel que deu origem ao Condomínio Villa do Rancho⁹⁹.

Os aspectos relacionados à localização e acessibilidade, podem ser melhor visualizados através da imagem (Figura 46).

Como foi possível perceber, apenas quatro deles estão total ou parcialmente inseridos no perímetro urbano, sendo que dois deles, o Soterras Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Novo Solo Empreendimentos Imobiliários, formam um único empreendimento, o Condomínio Amigos do Rancho. Os demais empreendimentos se localizam, portanto, em área rural.

⁹⁹ Informações conseguidas junto a Eclenato Nunes, síndico do condomínio.

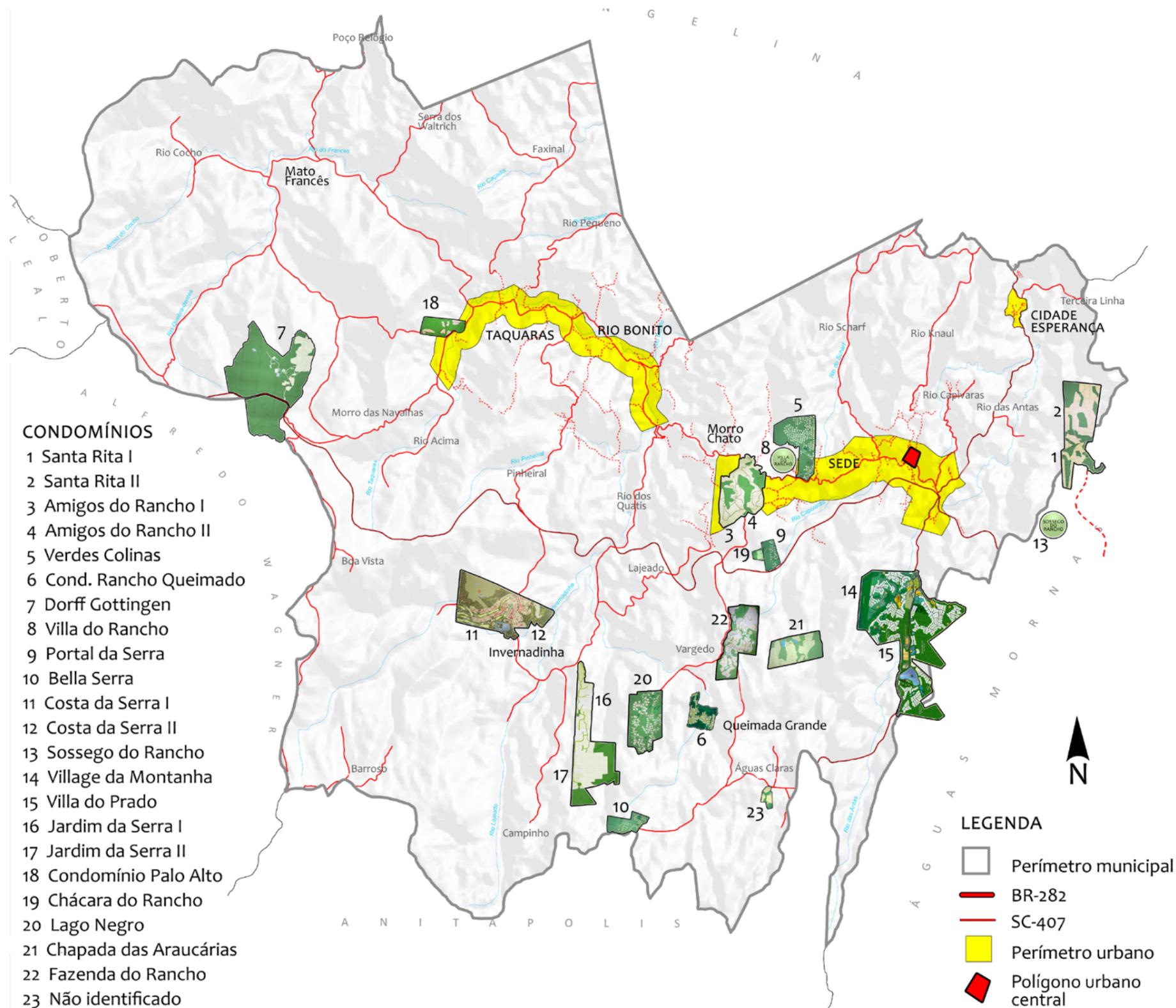


Figura 46: Mapa com a localização aproximada dos condomínios acima relacionados.

Fonte: RANCHO QUEIMADO; GRANFPOLIS, 2006/2007 (mapa base). Elaboração: Anelise Christine Macari¹⁰⁰.

¹⁰⁰ Mapa elaborado com base em dados levantados em campo, com base em plantas, material de divulgação e o aplicativo GoogleEarth™.

A localização dos condomínios Sossego do Rancho e Villa do Rancho foi feita utilizando um símbolo gráfico pela não localização de sua planta, ou material de divulgação.

Como exemplo, toma-se a localidade de Morro Chato. A partir da Figura 47, um recorte de um dos anexos do Plano Diretor, é possível perceber que a localização dos condomínios Verdes Colinas Empreendimentos Imobiliários e Participações Ltda. (Figura 48) e Villa do Rancho se dá em uma área ainda com predominância de aspectos que a caracterizam como uma área rural.

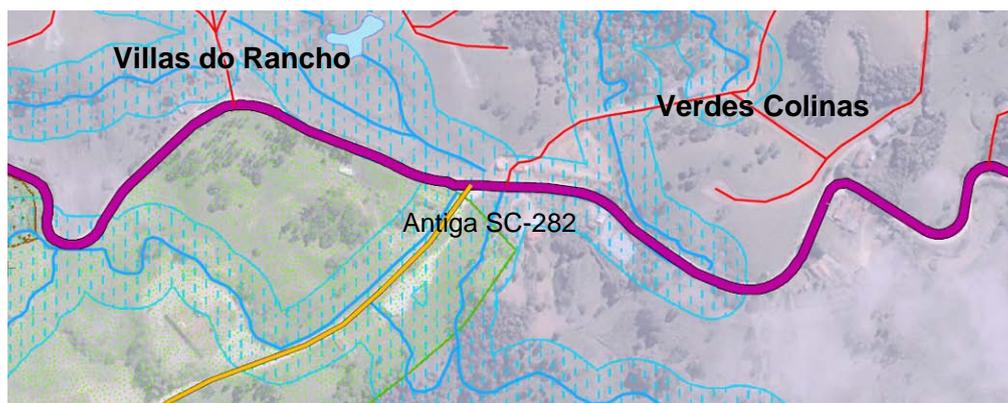


Figura 47: Localização dos condomínios Verdes Colinas e Villa do Rancho. Localidade de Morro Chato.

Fonte: RANCHO QUEIMADO; GRANFPOLIS, 2008.



Figura 48: Condomínio Verdes Colinas. Julho de 2008.

Foto: Anelise C. Macari



Figura 49: Ocupação no entorno dos condomínios.

Foto: Anelise C. Macari

Próximo aos condomínios há um ainda inexpressivo aglomerado de residências (Figura 49, página anterior), situação que se repete alternadamente com vazios e sítios ao longo da via no sentido que vai da Praça do Município ao Distrito de Taquaras, antiga BR 282.

A maior parte dos condomínios ainda está em processo de implantação, com os equipamentos e infraestrutura ainda em execução. Poucas são as residências já construídas. Os que apresentaram o maior número de edificações foram: Sossego do Rancho, Amigos do Rancho e Villa do Rancho (Figura 50).



Figura 50: Exemplo de residências já construídas, condomínio Villa do Rancho.

Foto: Anelise C. Macari



Figura 51: Condomínio Village da Montanha, ainda em processo de implantação.

Foto: Anelise C. Macari

Os estilos de edificações implantados nos condomínios são bastante diversificados, mantendo, no entanto, como ponto comum entre eles o alto padrão construtivo. Muitas buscam utilizar elementos e símbolos que remetam ao “campo”. Já outras fazem uso tanto da tipologia como da volumetria adotadas em áreas urbanas.



Figura 52: Exemplo de edificação residencial encontrada nos condomínios.

Foto: Anelise C. Macari



Figura 53: Casas num condomínio.

Como é possível perceber através dessa imagem, em alguns casos as casas ficam bastante próximas, visíveis umas das outras, característica que se aproxima de condomínios em áreas urbanas com baixa densidade de ocupação.

Foto: Anelise C. Macari



Figura 54: Mais um exemplo de edificação residencial que pode ser encontrada nos condomínios.

Foto: Anelise C. Macari



Figura 55: Neste exemplo de edificação residencial constata-se uma maior presença de elementos e materiais que buscam contextualizá-la com o campo.

Os empreendedores definem o tipo de condomínio, como “mais rural” ou “mais urbano”, de acordo com o “público alvo” de cada empreendimento, localização e características ambientais da área em que será implantado. O Condomínio Amigos do Rancho, por exemplo, segundo os próprios empreendedores, possui características predominantemente urbanas. Conforme fora informado, o público que busca esse condomínio busca o conforto de uma casa urbana, mas com a vista de Rancho Queimado para ser apreciada da sacada. Busca o fácil acesso por meio de automóvel e não coloca como prerrogativa a criação de animais ou o contato com eles.



Figura 56: Imagens do condomínio Amigos do Rancho, ainda com poucas edificações. Ao fundo, edificações pertencentes ao condomínio.

No desenvolvimento deste trabalho, a localização mostrou-se um aspecto extremamente determinante na distribuição dos empreendimentos imobiliários no espaço. Ela, por sua vez, é influenciada tanto por aspectos naturais como por fatores ligados à infra-estrutura como, por exemplo, as vias de acesso, o que faz também dela um elemento produzido (VILLAÇA, 2001). Conforme a Figura 57 ilustra, a maior parte dos condomínios se encontra na Macrozona Rural Invernadinha e Queimada Grande. Nesta área de Rancho Queimado foram identificados bons acessos (ainda que fossem estradas sem calçamento), um relevo menos acidentado e, nesse sentido, uma declividade também menos acentuada, bonitas paisagens, dentre outros aspectos.

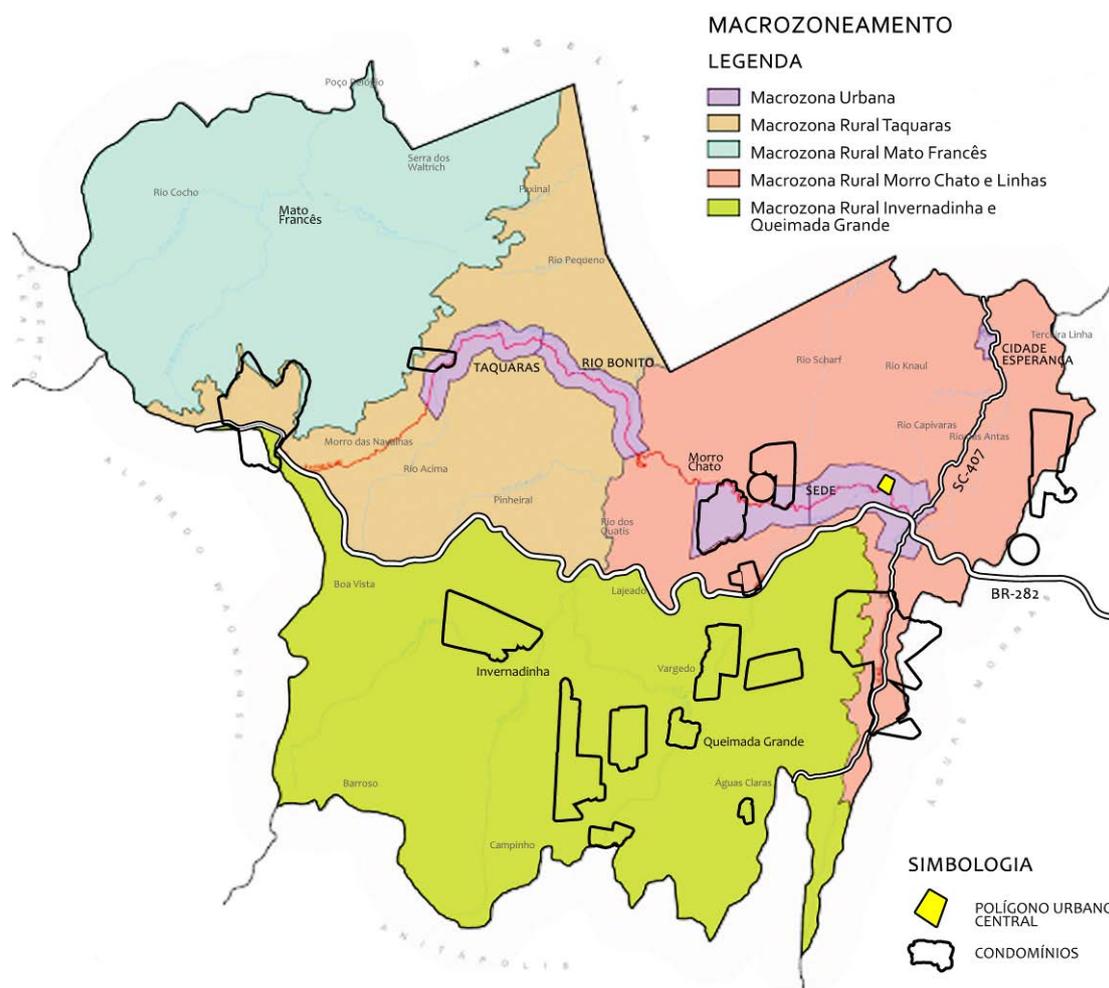


Figura 57: Área aproximada dos condomínios em relação à divisão do município, pelo Plano Diretor Atual, em Macrozonas.

Fonte: RANCHO QUEIMADO, GRANFPOLIS (mapa base). Elaboração: Anelise C. Macari.

O relevo e sua conformação influenciam não só a ocupação pelos condomínios como também e, conseqüentemente, a produção agrícola. Através da Figura 57, é possível constatar que a maior parte dos condomínios também se localiza nas áreas com menor declividade e um relevo mais plano. Nas Linhas, por exemplo, onde se encontra a localidade de Rio Knaul e nela áreas de relevo mais acidentado, não foram encontrados condomínios.

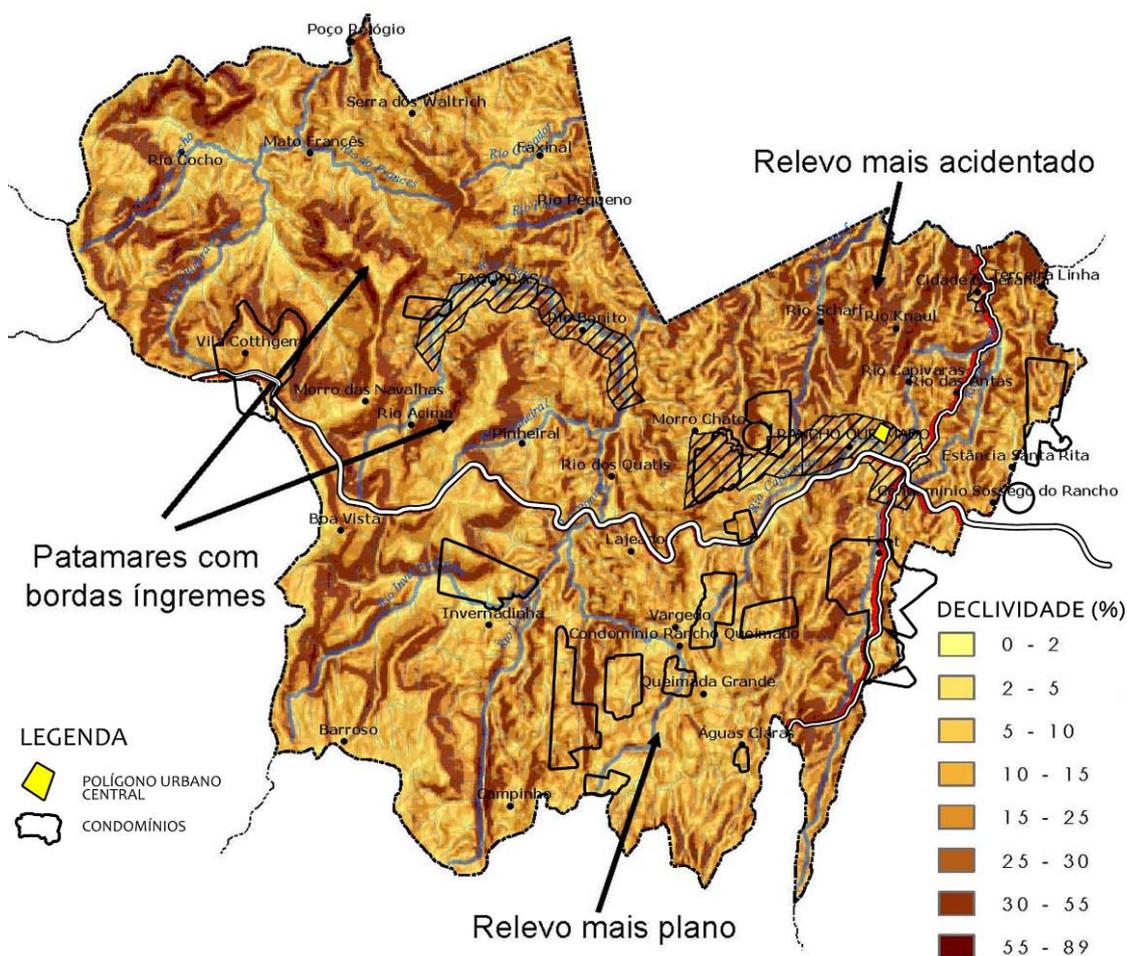


Figura 58: Mapa do município com as declividades e a área aproximada dos condomínios.

Fonte: RANCHO QUEIMADO; GRANFPOLIS, 2006/2007 (mapa base). Elaboração: Anelise C. Macari.

Mesmo com o grande número de condomínios, na Macrozona Rural Invernadinha e Queimada Grande ainda se encontram estabelecimentos agropecuários ativos (Figuras 59 e 60), desde grande a pequeno porte. Trata-se, portanto, de uma área ainda produtiva, embora a concentração de sítios já seja significativa. No entanto, a

proximidade com os condomínios eleva o custo da terra, conseqüentemente elevando o custo da produção. O aumento do custo da terra, que ocorre quase que predominantemente no município, poderá tornar inviável futuramente a produção agrícola.



Figura 59: Plantação de tomates, próxima ao condomínio Rancho Queimado.

Foto: Anelise C. Macari



Figura 60: Pequenas propriedades próximas ao Condomínio Costa da Serra.

Foto: Anelise C. Macari

Ainda relacionando-se à Invernadinha e Queimada Grande, segundo o Relatório Técnico do Plano Diretor, a maior concentração dos condomínios dá-se em uma área onde a densidade populacional apresenta o menor índice do Município, conforme também ilustra a Figura 61. Ressalta-se que a densidade populacional é uma importante característica das áreas rurais e, portanto um aspecto de diferenciação em relação às áreas urbanas. Nesse sentido se tem um

forte indicativo de que a implantação dos condomínios se dá em grande parte em áreas rurais, inclusive as produtivas sendo assim um forte indicativo de sua relação com a redução da atividade agrícola no Município.

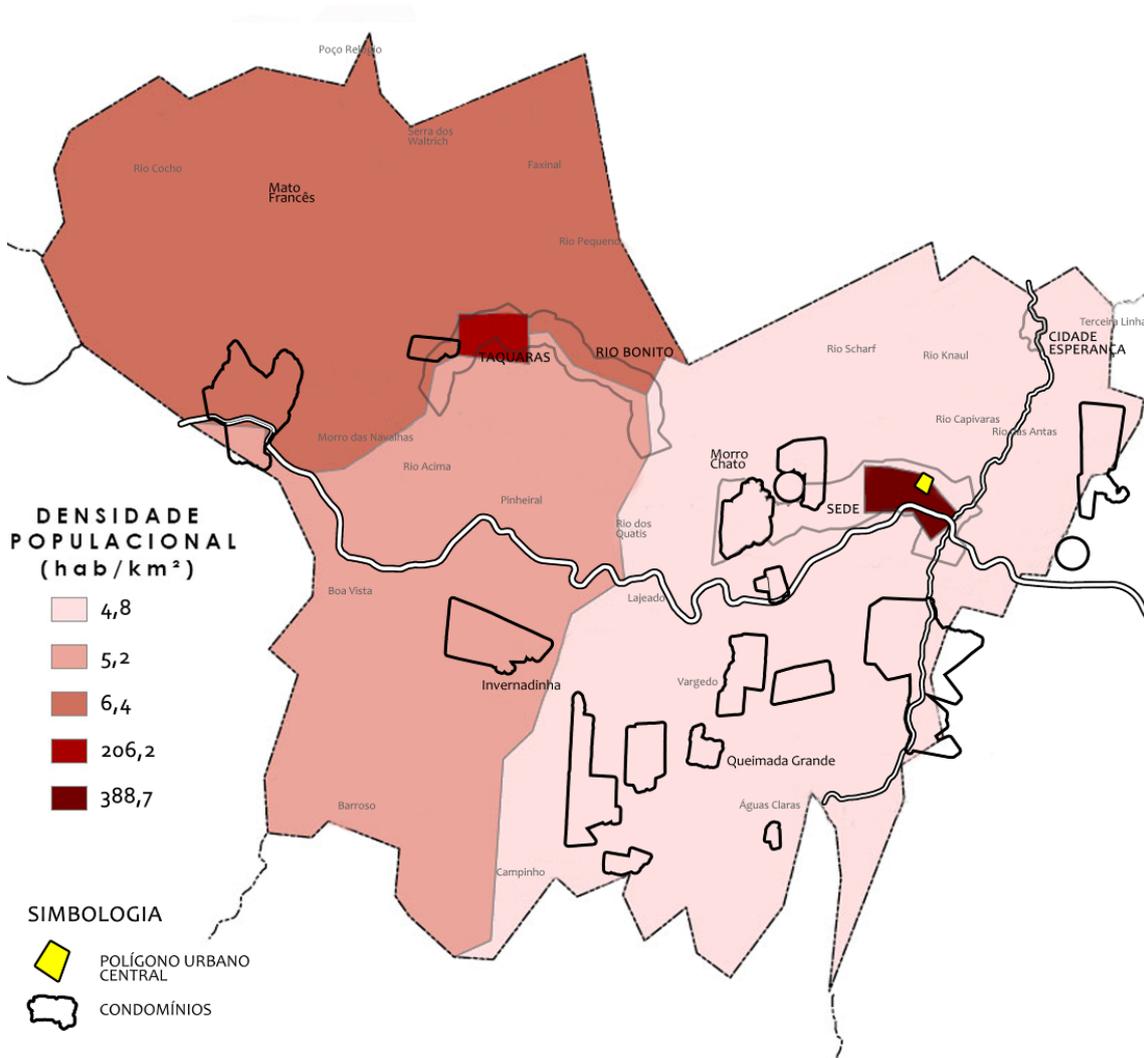


Figura 61: Condomínios e densidade populacional.

Fonte: RANCHO QUEIMADO; GRANFPOLIS, 2006/2007(mapa base).

Elaboração: Anelise C. Macari.¹⁰¹¹⁰²

Essa tese é reforçada se compararmos a localização dos empreendimentos frente ao mapa dos tipos de solo presentes no

¹⁰¹ Relatório de Leitura Técnica. Dezembro de 2007. Plano Diretor do Município de Rancho Queimado. Região Metropolitana de Grande Florianópolis – SC 2006/2007

¹⁰² Localização dos condomínios feita com base em dados levantados em campo, com base em plantas, material de divulgação e o aplicativo Google Earth. A localização dos condomínios Sossego do Rancho e Villa do Rancho foi feita utilizando um símbolo gráfico pela não localização de sua planta, ou material de divulgação.

município (Figura 62). Percebemos que a maior parte deles não se encontra em área correspondente aos Organossolos (Ra), descritos como inaptos à agricultura no Relatório Técnico do Plano Diretor, mas sim sob os Cambissolos (Ca), cuja acidez é passível de correção mediante aplicação de calcário¹⁰³.

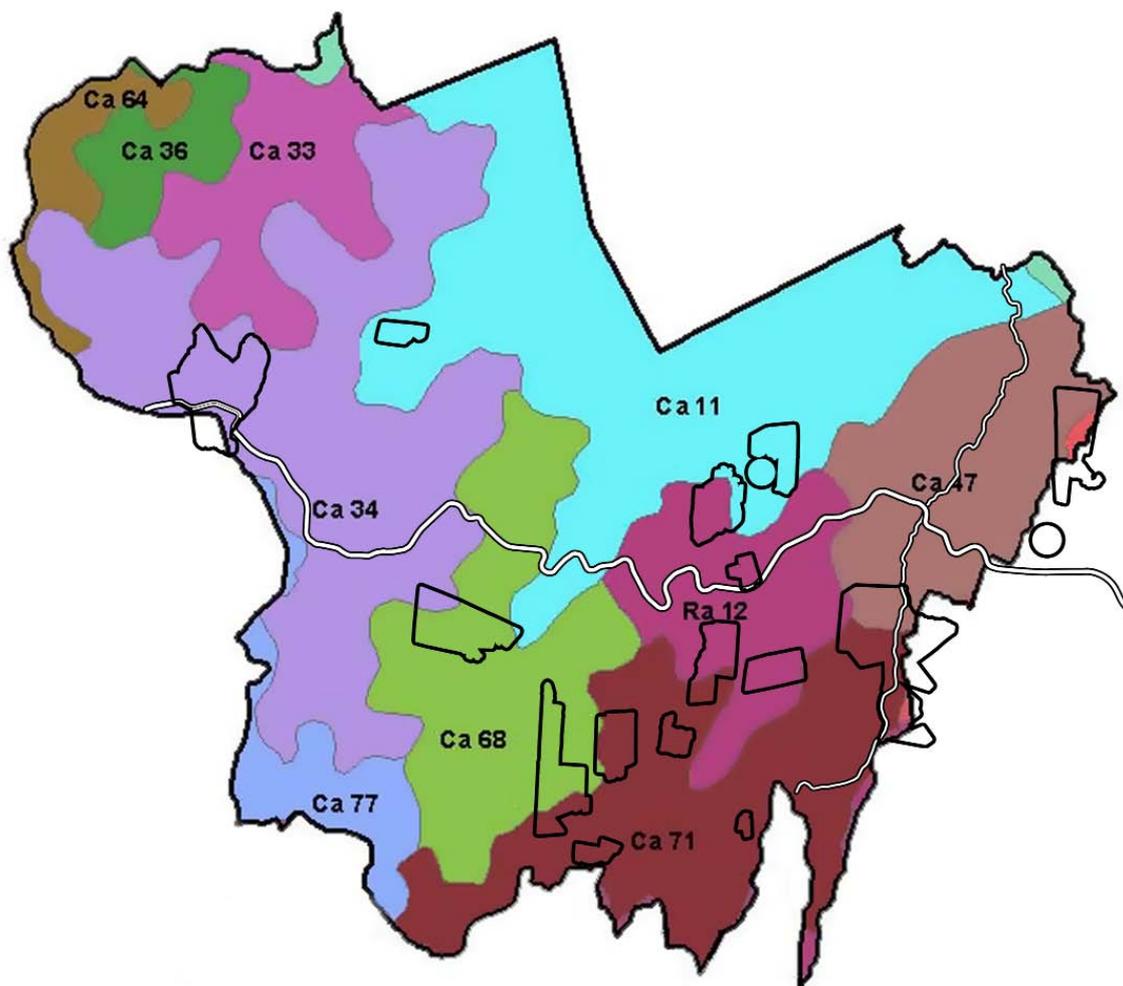


Figura 62: Tipos de solo com a área de localização aproximada dos condomínios.
Ca = Cambissolos; Ra = Organossolos

Fonte: RANCHO QUEIMADO; GRANFPOLIS, 2006/2007 (mapa base). Elaboração: Anelise C. Macari.

Esse dado é mais um indicativo da possível participação da implantação dos condomínios na redução da área plantada, da produção agrícola do município em relação a alguns cultivos e do número de pessoas empregadas em estabelecimentos agropecuários. A área plantada do município reduziu, entre os anos de 1995 e 2007, cerca

¹⁰³ Secretário Municipal de Agricultura

de 59%¹⁰⁴. No entanto, foi a partir de 1995 que a produção do morango tornou-se expressiva no município, assim como houve um aumento da produção de outros produtos, como o tomate e leite. O tomate, por exemplo, mesmo apresentando redução em relação à área de cultivo, apresentou um aumento da sua produção, ou seja, houve um aumento da produtividade por área plantada.

Frente aos indicativos de uma possível participação da implantação dos condomínios na redução da área plantada e da produção agrícola, a influência deles sobre a atividade agrícola do município merece atenção e estudos específicos. Ressalta-se que a produção agrícola não somente é importante ao Município de Rancho Queimado, mas também para toda a Região Metropolitana de Florianópolis. Isto porque que, quanto mais próximo o local de produção estiver do lugar de consumo, mais simples serão as redes de distribuição e menor o preço final destes alimentos. Aumentando e facilitando, assim, o acesso de uma maior parte da população a esse tipo de alimento.

A relevância da agricultura na economia de seus habitantes é reforçada pelo fato de que, na localidade onde a atividade agrícola é mais forte no Município, a região do Mato Francês (a região produtiva do município), encontra-se o menor percentual da população ganhando até 3 salários mínimos. E é nas áreas que apresentam um maior índice da população que recebe até 3 salários mínimos que se concentra a maior parte dos condomínios (Figura 63). Essa característica pode indicar que, além dos fatores já relacionados, a localização predominante dos condomínios pode se dar também em função da renda dos moradores locais. Quanto menor a renda, mais a venda das terras se constitui um atrativo para eles e, assim sendo, mais facilmente os empreendedores têm acesso às glebas de interesse.

¹⁰⁴ Censos Agropecuários. IBGE

proprietários informaram não ser desejável que o empreendimento esteja diretamente relacionado à rodovia.

Tabela 27: Distâncias aproximadas de alguns dos condomínios em relação à BR 282

Condomínio	Distância em relação à BR 282 (km)
Santa Rita Empreendimentos Imobiliário I Ltda	1,38
Santa Rita Empreendimentos Imobiliário II Ltda	1,38
Soterras Serviços Imobiliários Ltda (Amigos do Rancho I)	1,66
Novo Solo Empreendimentos Imobiliários Ltda (AR II)	1,66
Verdes Colinas Empreendimentos e Participações Ltda	3,23
Rancho Queimado Condomínio	4,12
Condomínio Villa do Rancho	3,43
Bela Serra	8,50
Costa da Serra Empreendimentos Imobiliário I	2,39
Costa da Serra Empreendimentos Imobiliário II	2,39
Village da Montanha Construtora e Incorporadora Ltda	2,31
Jardim da Serra I	2,95
Jardim da Serra II	2,95
Condomínio Palo Alto	5,17
Fazenda do Rancho	1,34

Fonte: GoogleEarth™ (dados brutos). Elaboração: Anelise C. Macari.

Se analisarmos no tempo as mudanças que a infraestrutura viária sofreu, teremos condições de melhor compreender as relações estabelecidas por ela na conformação do espaço. A implantação e pavimentação da BR 282 no trecho estudado são recentes. As obras de pavimentação foram iniciadas em 1977.

A partir dessa data as obras de implantação da rodovia tomaram fôlego; diversos trechos tornaram-se canteiros de obras: Bom Retiro (Bom Retiro-Alfredo Wagner), em janeiro/fevereiro de 1977; Águas Mornas (Vargem Grande-Acesso a Caldas da Imperatriz); Rancho Queimado (Alto da Boa Vista-Barra do Rio dos Bugres) em novembro de 1978¹⁰⁵.

Ainda segundo Jochem, a última fase de pavimentação da BR 282, trecho Santo Amaro da Imperatriz até a BR 101, foi entregue em 14 de janeiro de 2002. A partir deste ano é que a quantidade de empreendimentos começa a se mostrar efetiva, evidenciando que a melhora do acesso ao município sentido Florianópolis-Rancho Queimado

¹⁰⁵ JOCHEM, Toni. “Caminhos da Integração Catarinense – Do Caminho das Tropas à Rodovia BR-282.

foi um dos fatores determinantes para a implantação dos condomínios.

A BR 282 (ver Figura 64), hoje via pavimentada, em boas condições na maior parte do trecho compreendido entre Florianópolis e Rancho Queimado, atualmente passa por obras de contenção das superfícies geradas pelos cortes feitos para o seu traçado (ver Figura 65). Todavia, em determinados momentos, ela já se encontra com capacidade próxima ao limite, proporcionando um tráfego lento.

Conforme anteriormente disposto, a população estimada para os condomínios levantados chega a 3 vezes a população de Rancho Queimado, ressaltando-se que não foram considerados nesse cálculo a quantidade de pessoas ligadas a sítios de lazer existentes na Região (seja em Rancho Queimado ou nos municípios vizinhos), que já é significativa. Ou seja, a demanda para esta Rodovia cresce num ritmo demasiadamente acelerado o que, provavelmente, a levará ao colapso em um curto espaço de tempo.



Figura 64: BR - 282. Limite Águas Mornas e Rancho Queimado.

Fonte: Anelise C. Macari



Figura 65: Obras de contenção que estão sendo realizadas ao longo da BR - 282.

Fonte: Anelise C. Macari

Uma outra rodovia importante no Município é a Rodovia SC 407, que liga Rancho Queimado aos municípios de Angelina e Anitápolis atravessando a BR 282. No trecho que vai da BR 282 ao Município de Angelina (ver Figura 66), passa pela Cidade Esperança, apresentando-se pavimentada e em boas condições. Já o trecho compreendido entre a BR-282 e Anitápolis, passando pelos condomínios Village da Montanha e Vila do Prado, apresenta-se sem calçamento (ver Figura 67).



Figura 66: SC-407, sentido BR-282 -- Angelina.

Fonte: Anelise C. Macari



Figura 67: SC-407, sentido BR-282 -- Anitápolis.

Fonte: Anelise C. Macari

Segundo dados do IBGE¹⁰⁶, 60,16% dos domicílios em Rancho Queimado não são atendidos por vias pavimentadas, total ou parcialmente, sendo que a maior parte deles (48,85%) está localizada nas áreas rurais. Dos 18,53% dos domicílios atendidos por vias totalmente pavimentadas, 16,14% estão localizados na área urbana. As precárias condições, muitas vezes apresentadas pelas estradas que dão acesso às comunidades rurais, afetam não apenas o acesso a elas, mas

¹⁰⁶ Censo 2000.

também o escoamento da produção agrícola e a venda nos condomínios. De acordo com os relatos de pessoas ligadas ao setor imobiliário e dos próprios empreendedores, a procura mais intensa pelas frações oferecidas nos condomínios se dá na Macrozona Invernadinha e Queimada Grande, onde há acessos melhores (Figura 68 e Figura 69). O proprietário de um dos condomínios da localidade de Queimada Grande informou que as boas condições da via que dá acesso ao seu condomínio muitas vezes foram proporcionadas e mantidas por ele mesmo visto que considerava a questão da acessibilidade determinante para o seu negócio.



Figura 68: Estrada que liga o Portal da Boa Vista a Taquaras.
Foto: Anelise C. Macari



Figura 69: Estrada que liga Vargedo a Queimada Grande.
Foto: Anelise C. Macari

De acordo com a Prefeitura, o perímetro urbano, já era bastante extenso no Plano Diretor anterior ao que fora recentemente aprovado. A justificativa da dimensão do referido perímetro frente à baixa ocupação urbana que compreendia, foi a de ser um recurso do órgão

para fornecer infra-estrutura a um maior número de residências possível. Na realização das reuniões para o atual Plano Diretor, a população manifestou interesse em mantê-lo, a fim de facilitar o parcelamento do solo.

Em relação aos equipamentos urbanos e serviços públicos, se apenas nos condomínios a população pode chegar a ser 3 vezes a população atual do município, com a rede de infra-estrutura insuficiente que possui, conforme demonstram os dados anteriormente citados, fica claro que se caminha para uma sobrecarga nos sistemas e que o percentual de domicílios *não atendidos* pelas redes públicas provavelmente aumentará. Se na área urbana, no ano 2000, a população já não era totalmente atendida por serviços básicos como coleta de lixo e esgotamento sanitário, quanto mais esparsa ela se tornar, mais difícil e custoso será para a administração *pública*.

Ainda que a infra-estrutura interna relacionada à água, energia elétrica, telefone e esgoto nos empreendimentos seja responsabilidade dos próprios condomínios, inclusive a extensão das redes até eles quando for inexistente, os mesmos gerarão, no mínimo, um aumento na demanda na infra-estrutura viária e aumentarão o volume de lixo gerado, aumentando assim também a demanda por esse serviço, que já é deficiente nas áreas rurais¹⁰⁷. Ressalta-se que são nelas que estes empreendimentos estão em quase sua totalidade implantados.

Pelo que fora constatado, a expressiva implantação de condomínios no Município suscita uma séria discussão acerca dos equipamentos e seu fornecimento: “o que vem primeiro, o desenvolvimento urbano ou a infra-estrutura (a expansão urbana) ou a

¹⁰⁷ Por exemplo, para que a energia elétrica chegasse até o Condomínio Amigos do Rancho, em Morro Chato, foi feita uma derivação da rede existente até o empreendimento, que depois teve a parte externa ao mesmo doada para a CELESC.

oferta dela (as pontes, ferrovias, avenidas, túneis ou redes de saneamento)?” (VILLAÇA, 2001:69).

Daí a importância do estudo de impacto de vizinhança (EIV) relacionando não apenas o empreendimento (condomínio) em sua área de influência, mas também o mesmo em relação ao município e à Região Metropolitana de Florianópolis, já que se trata de um fenômeno cujos impactos diretos, causas e conseqüências, se dão inicialmente nas escalas municipal e regional. E a partir da análise dos estudos apresentados, cabe ao poder público não apenas o municipal, no caso de aprovação, exigir adequações e contrapartidas dos empreendimentos em relação à extensão e melhoria da infra-estrutura até os mesmos, como uma das condicionantes de sua implantação.

3.2 Legislação municipal

Um aspecto extremamente importante do novo Plano Diretor Participativo do Município é o fato dele contemplar não apenas a implantação de novos empreendimentos imobiliários, mas também a regularização dos que estão em situação irregular abordando inclusive os que se encontram em áreas rurais, embora essa ação requeira atenção especial. Acredita-se que devem ser passíveis de regularização os empreendimentos que se apresentem em conformidade, não apenas com a legislação nas três esferas do poder público, mas também em conformidade com o município e seus aspectos sócio-econômicos, espaciais e ambientais.

Para aprovação, o Plano Diretor condiciona os

parcelamentos para fins urbanos¹⁰⁸ a serem projetados e executados nas Zonas Urbanas, respeitando o que consta nas legislações federais, estaduais e municipais. Seguindo, outras leis conforme visto anteriormente, veta o parcelamento para fins urbanos em áreas rurais, condicionando este caso à prévia anuência do INCRA. Em Rancho Queimado, o módulo fiscal rural corresponde a 18 ha e a fração mínima de parcelamento corresponde a 3 ha. Ou seja, para continuar sendo rural, determinado parcelamento tem de respeitar essa área mínima. Empreendimentos que passam a caracterizar uma área como urbana, tem sua classificação alterada por lei específica aprovada pela Câmara Municipal de Vereadores, devendo ser observadas as normas de parcelamento do solo urbano, em audiência pública, por se tratar de alteração do Plano Diretor.

Pelo Plano Diretor atual, para a aprovação de parcelamento do solo no município, são exigidos o EIV e o Estudo de Impacto Ambiental (EIA), instrumentos da política urbana já previstos na Lei 10.257 de julho de 2001, o Estatuto da Cidade. O EIA é requerido para todos os loteamentos com mais de 20.000m² e/ou quando o órgão licenciador responsável considerar necessário.

Terão de apresentar o EIV os empreendimentos que possam vir a causar grande impacto urbano e ambiental, sobrecarga na capacidade de atendimento de infra-estrutura, sejam elas instituições privadas ou públicas, residenciais ou não, sem prejuízo do cumprimento das demais leis nas três esferas correspondentes. O referido documento deverá ser apreciado tanto pela Prefeitura Municipal como pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Integrado. Com relação aos empreendimentos imobiliários, são considerados de impacto: empreendimentos residenciais com trinta lotes ou mais; com área total

¹⁰⁸ “São considerados para fins urbanos os parcelamentos para outros fins que não compreendam a exploração agropecuária ou extrativista” (RANCHO QUEIMADO, 2008:34).

igual ou superior a 10.000 m² e helipontos, rodoviárias, terminais de transporte. Este último item apresenta-se relacionado mais precisamente aqueles empreendimentos que oferecem serviços nele listados.

De acordo com o Plano, o documento deve contemplar os aspectos positivos e negativos do empreendimento em relação à qualidade de vida da população residente, ou usuária da área em questão e sua área de influência.

Art. 271. O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) deverá contemplar os aspectos positivos e negativos do empreendimento sobre a qualidade de vida da população residente, ou usuária da área em questão e sua área de influência, devendo incluir, no que couber, a análise e proposição de solução para as seguintes questões:

I - adensamento populacional;

II - uso e ocupação do solo;

III - valorização imobiliária;

IV - impactos nas áreas de interesse histórico, cultural, paisagístico e ambiental;

V - equipamentos urbanos, incluindo consumo de água e de energia elétrica, bem como geração de resíduos sólidos, líquidos e efluentes de drenagem de águas pluviais;

VI - equipamentos comunitários, como os de saúde e educação;

VII - sistema de circulação e transportes, incluindo, entre outros, tráfego gerado, acessibilidade, estacionamento, carga e descarga, embarque e desembarque;

VIII - poluição sonora, atmosférica e hídrica;

IX - ventilação e iluminação;

X - vibração;

XI - periculosidade;

XII - riscos ambientais;

XIII - impacto sócio-econômico na população residente ou atuante no entorno. (RANCHO QUEIMADO, 2008:67)

Ao analisar o projeto e o respectivo EIV do empreendimento, caberá à Prefeitura Municipal requerer, como condição para a aprovação, alterações e complementações do mesmo, visando à execução de melhorias na infra-estrutura urbana e nos equipamentos urbanos e comunitários, cujos custos ficam a cargo do empreendedor. Tal procedimento ficará assegurado com a assinatura de um termo de

compromisso pelo interessado.

Na estratégia de ordenamento e uso do solo ganhou destaque a regularização dos loteamentos e condomínios horizontais que estão em desacordo com a legislação vigente:

Para viabilizar o Programa de Adequação dos Loteamentos e Condomínios Horizontais, o Poder Executivo Municipal terá o prazo máximo de 06 (seis) meses a contar da publicação desta Lei, para iniciar, no mínimo, as seguintes ações: I - definir e mapear situações consolidadas de loteamentos e condomínios horizontais localizados em área urbana e rural que estão em desacordo com a legislação vigente; II - cadastrar as situações de loteamentos e condomínios horizontais localizados em área urbana e rural definidas e mapeadas na forma do inciso anterior; III - firmar parcerias com o Ministério Público para elaborar soluções específicas para cada caso de situações de loteamentos e condomínios localizados em área urbana e rural que estão em desacordo com a legislação vigente, através do estabelecimento de Termos de Ajustamento de Conduta (TAC), garantida a participação do Conselho de Desenvolvimento Integrado de Rancho Queimado. (RANCHO QUEIMADO, 2008:8)

No entanto ressalta-se o fato de que grande parte dos empreendimentos apresenta-se como condomínios, ou seja, não resultam necessariamente na divisão das propriedades em “lotes” mas sim em sua divisão em frações ideais da gleba que os originou e, desta forma, todos os proprietários formam uma espécie de sociedade cujo bem é o imóvel. Outros empreendimentos optam por transformar a sua área em urbana, a fim de permitir não apenas um menor parcelamento do que aquele exigido pelo INCRA, de três hectares, mas também o fornecimento de escritura pública aos proprietários. No primeiro caso eles continuam tendo que ser aprovados pela Prefeitura e receber previamente a anuência do INCRA, mas acabam sendo dispensados de uma série de procedimentos, o que torna o processo de aprovação muito mais simples, rápido e econômico para os empreendedores.

Conforme já visto, a única macrozona rural que não apresenta condomínio algum é a Macrozona Rural do Mato Francês,

apenas sítios de recreio. Esta comunidade, nas reuniões do PD Participativo, apontou como um ponto positivo o fato de não haver condomínio de lazer na localidade e demonstrou a intenção de coibir a implantação deste tipo de empreendimento. De acordo com um produtor rural, o impedimento dos condomínios é relacionado ao aumento do valor da terra já constatado em outras áreas do município e à transformação do espaço produtivo em “áreas isoladas e improdutivas” em relação à atividade agrícola.

Além do Plano Diretor, relacionado à questão da aprovação, ressalta-se no Município as Leis Complementares 002/2004 e 002/2006. Elas têm como fundamento o fato de que os condomínios, loteamentos, desmembramentos e os sítios de recreio aumentam a demanda por serviços de responsabilidade da esfera pública municipal, equipamentos urbanos e comunitários e infra-estrutura. E, por esse motivo, conforme as referidas leis, também são objetos de cobrança do IPTU. Dessa maneira, o IPTU passa a ser aplicado não somente aos imóveis das zonas urbanas mais também aos imóveis da zona rural, caracterizados como “sítios de recreio”.

Entende-se por sítios de recreio, para os efeitos desta Lei, as áreas que fazem parte dos denominados condomínios rurais, bem como os imóveis localizados fora da zona urbana, mas que sejam técnica e economicamente inviáveis para a produção agrícola, pecuária e de extensão vegetal (RANCHO QUEIMADO, Lei Complementar 002/2004, art. 2º).

Ou seja, trata-se de áreas que perderam as características produtivas, servindo exclusivamente para fins de lazer ou residência. Ainda de acordo com a legislação municipal, o IPTU só será cobrado de uma edificação e de uma parcela territorial até um hectare (10.000,00 m²) dentro da propriedade. No restante continua sendo cobrado o ITR, não resultando, segundo à Prefeitura, em dupla tributação.

Como arrecadação, o Município depende basicamente do

Fundo de Participação dos Municípios – FPM¹⁰⁹, do ICMS¹¹⁰, do IPTU¹¹¹, que até pouco tempo atrás quem pagava eram apenas os moradores locais¹¹² e, por fim, do ISS¹¹³. O total desses investimentos tem sido direcionado, de acordo com a administração municipal, basicamente para obras de manutenção, já que faltam recursos para investimentos em novas obras de melhoramento. Como os sítiantes não residem no Município, não são considerados no cálculo do valor a ser repassado pelo FPM. Há também o ITBI — Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis — e as taxas (cobradas juntamente com o IPTU). O IPTU não se configura, no município, como a fonte de maior arrecadação, mais ainda assim ocupa um dos primeiros lugares. Apenas para se ter uma ideia: a arrecadação anterior à cobrança do IPTU dos sítiantes que já passaram do período de isenção fez com que apenas neste ano, o valor arrecadado subisse de aproximadamente duzentos mil para cerca de seiscentos mil reais, segundo dados fornecidos por funcionários da Prefeitura Municipal.

Em relação à arrecadação municipal de IPTU,, constatou-se que a mesma pode servir de estímulo à Prefeitura Municipal para a aprovação deste tipo de empreendimento, a fim de ter sua arrecadação aumentada. Nesse sentido, ressalta-se que previamente à implantação de qualquer empreendimento deve ser estimado o custo da extensão ou das melhorias nas redes de infra-estruturas necessárias. Nesse sentido, o simples aumento da arrecadação municipal não deve justificar ou mesmo estimular, a princípio, a aprovação de tais empreendimentos e, como as áreas rurais costumam ser bastante extensas, isso acaba

¹⁰⁹ A distribuição dos recursos ligados ao FPM é relacionada ao número de habitantes que o município possui. O recurso proveniente deste fundo tem diminuído em função da crise.

¹¹⁰ Imposto sobre operações relativas à circulação de mercadorias e sobre prestações de serviços de transporte interestadual, intermunicipal e de comunicação, que tem parte transferida ao Município pelo Estado.

¹¹¹ Imposto territorial urbano, recolhido diretamente pelo município.

¹¹² Ressaltou-se que a maior parte dos moradores estão em área rural.

¹¹³ Imposto sobre serviços.

aumentando o custo das redes de infra-estrutura. A fim de evitar tal situação, o ideal é prever e estipular áreas no município em que este tipo de empreendimento possa se instalar a fim de concentrá-los, levando em consideração, por exemplo, as áreas menos aptas para a agricultura.

A constante transformação das áreas dos empreendimentos em áreas urbanas geram comumente áreas isoladas em meio ao território rural, formando uma comunidade espacialmente fragmentada e com vazios entre eles atendidos por, no mínimo, infra-estrutura viária. Esses vazios tornam-se vulneráveis não somente à ocupação não planejada do solo como também à especulação imobiliária. Intimamente relacionados, estes dois fatores também contribuem para a expulsão da população relacionada à atividade agrícola e também para a completa urbanização do campo.

3.3 Impactos econômicos e no valor da terra

Como impactos econômicos, este trabalho ateu-se às transformações do comércio e serviços e ao valor da terra. No comércio local, segundo alguns comerciantes entrevistados, a repercussão dos condomínios não está sendo muito significativa, o que em parte é atribuído ao fato de que muitos condomínios ainda estão sendo implantados. Além disso, o movimento no comércio do município é maior na alta temporada (outono e o inverno) e ainda assim são apenas alguns setores os mais beneficiados. São exemplos: o comércio de móveis, de produtos típicos da região, os restaurantes e os cafés. Segundo os comerciantes entrevistados, os proprietários de sítios de lazer, ao contrário dos proprietários de condomínios, foram os que mais

incrementaram as vendas no município, pois costumam permanecer durante um tempo maior em Rancho Queimado. No entanto, nota-se que, entre os anos de 1999 e 2006 (Tabela 28), período que compreende a implantação dos condomínios no município, houve um aumento expressivo de estabelecimentos econômicos relacionados ao setor.

Tabela 28: Unidades locais, segundo seção da classificação de atividades, que tiveram um aumento mais significativo no período estabelecido.

Município = Rancho Queimado - SC								
Classificação Nacional de Atividades Econômicas (CNAE)	Variável X Ano							
	Número de unidades locais (Unidade)							
	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Comércio; reparação mecânica, objetos pessoais e domésticos	30	34	35	41	45	47	58	62
Alojamento e alimentação	7	7	11	16	14	18	18	25
Transporte, armazenagem e comunicações	3	4	5	5	5	6	9	8
Atividades imobiliárias, aluguéis e serviços prestados às empresas	4	4	6	7	16	29	44	63
Educação	-	1	8	8	8	8	9	11

Fonte: IBGE (dados brutos). Elaboração: Anelise C. Macari.

O comércio, reparação de veículos automotores, objetos pessoais e domésticos teve um acréscimo de 207% nas unidades locais. Já os alojamentos e alimentação tiveram um acréscimo de 357% e as unidades relacionadas às atividades imobiliárias, aluguéis e serviços prestados às empresas, um aumento de 1575%. Aumentos bastante expressivos e que muito provavelmente, em funções dos indicativos constatados, estão ligados à implantação dos condomínios e ao turismo que é desenvolvido no município.

Nesse período também houve uma queda no número de pessoas ocupadas em estabelecimentos agropecuários. Nesse sentido diversos foram os relatos de famílias de agricultores que apontaram várias dificuldades em se manter no campo. Dentre elas são levantadas:

o custo de produção e o baixo preço alcançado na venda dos produtos; o elevado custo das terras; a falta de incentivos; a instabilidade e a sazonalidade inerentes à produção, dentre outras. Em função dos conhecimentos que o produtor agrícola possui, foi comum encontrar caseiros nos condomínios que antes eram produtores rurais. Esse tipo de profissional tem sua origem não necessariamente em Rancho Queimado. Foram localizados caseiros também provenientes de Águas Mornas, Angelina, Antônio Carlos e Anitápolis. Como atrativos para deixar a lavoura e se tornar caseiro foram apontados principalmente a estabilidade e o retorno financeiro que o emprego proporciona. Todavia, a contratação desse profissional pelos empreendedores dos condomínios e sítios de lazer aumentou o custo da mão de obra local o que é apontado como ponto negativo para os comerciantes e empresários do município.

A utilização das terras do município para a implantação dos condomínios, sítios de recreio e, mais recentemente, a previsão de construção de grandes hotéis, além do custo da mão de obra local aumentou também o valor da terra. Voltados em sua maioria às camadas de rendas mais altas eles elevam o valor não apenas das suas terras, mas também do seu entorno, o que traz sérias conseqüências tanto para quem reside na área urbana como na área rural do município. A população local de um modo geral tem relatado não conseguir mais adquirir terras em Rancho Queimado. Mesmo no Mato Francês, localidade em que não há condomínio, os produtores rurais têm dificuldades para expandir sua área produtiva em virtude do alto valor da terra, atribuído em grande parte à compra de terras no entorno da localidade.

Rancho Queimado é um exemplo prático de que a

especulação imobiliária tem ligação direta com a segregação espacial¹¹⁴. Neste caso, trata-se de uma segregação em três escalas: regional, municipal e local. Regional porque Rancho Queimado começa a se destacar na Região Metropolitana como o lugar da segunda ou mesmo terceira residência (a segunda geralmente é a do litoral, a “casa-de-praia”). Municipal porque algumas áreas do município concentram um maior número de condomínios e preços mais elevados das terras. E locais porque, mesmo distantes do centro urbano, da “violência” e do “caos”, a maior parte dos condomínios que estão sendo implantados repetem a formação comum a esse tipo de empreendimento: espaços fechados, isolados e sem conexão direta e aberta ao entorno.

A valorização dos imóveis no município gira em torno de 1000%, e em algumas localidades chega a ser 3 vezes desse valor. Foi comum a declaração entre os entrevistados de que com o que foi pago por toda a terra que compreende cada empreendimento, no passado, hoje mal se compra uma única fração nos condomínios. Pessoas entrevistadas relataram que há 10 anos atrás ainda era possível encontrar terras valendo R\$1.000,00 por hectare, em qualquer lugar do município. Pela Figura 70 a seguir é possível visualizar a disposição da valorização imobiliária atual por região.

¹¹⁴ “[...] a segregação é um processo segundo o qual diferentes classes ou camadas sociais tendem a se concentrar cada vez mais em diferentes regiões gerais ou conjuntos de bairros da metrópole” (VILLAÇA, 2001:142).

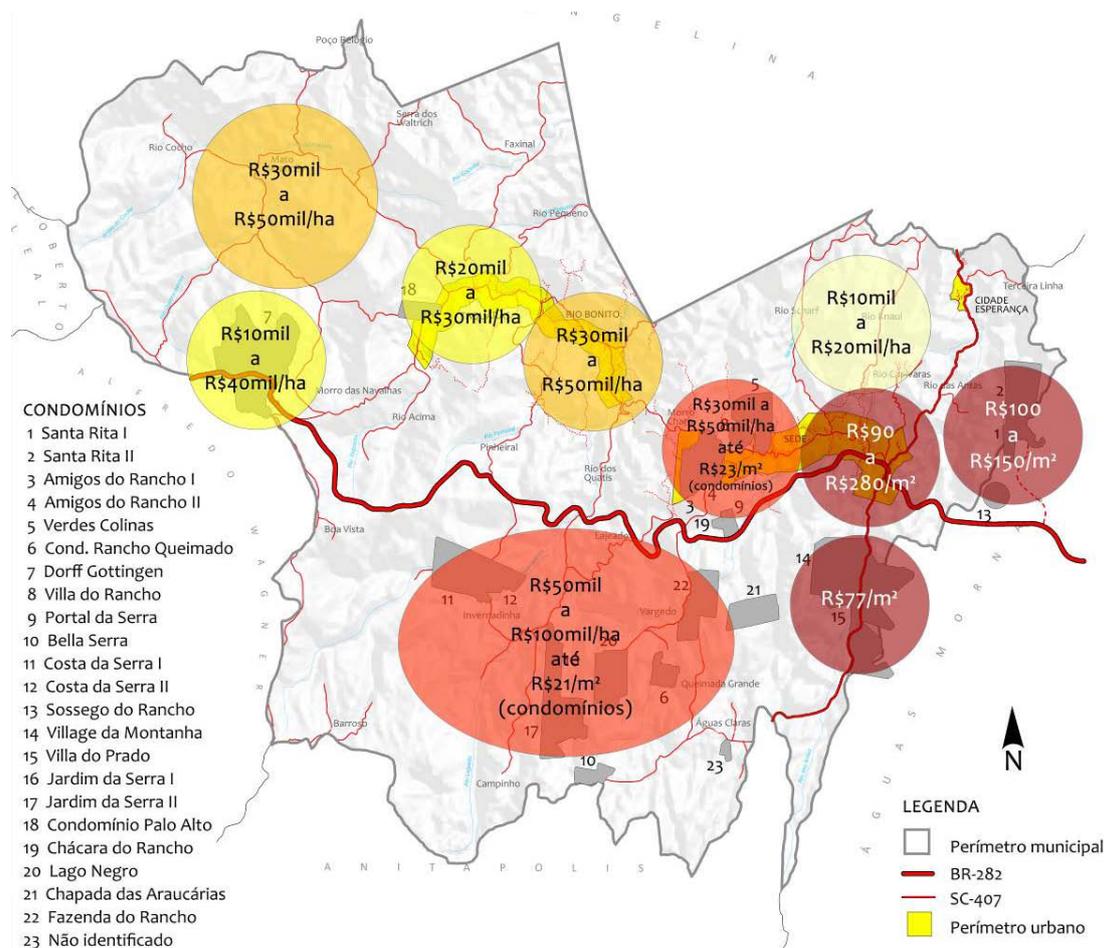


Figura 70: Espacialização do valor estimado da terra em Rancho Queimado.

Fonte: RANCHO QUEIMADO; GRANFPOLIS, 2006/2007 (mapa base). Elaboração: Anelise C. Macari.

Através do mapa¹¹⁵, é possível constatar que as áreas mais valorizadas do município se encontram nas regiões em que a implantação dos condomínios é mais significativa, bem como em seu entorno, demonstrando que os mesmos possuem participação no aumento do valor da terra.

Na região destacada com a cor mais clara no mapa, o preço das terras é o menor do município em função, segundo corretores locais, do relevo bastante acidentado e, em alguns deles, inclusive da condição climática. Há aproximadamente 10 anos atrás, um hectare foi vendido a R\$1.667,00. Neste ano de 2009, o valor do hectare varia conforme indicação do mapa, de R\$ 10 a 12 mil reais o hectare em

¹¹⁵ O mapa foi montado a partir de dados fornecidos por corretores imobiliários locais, empreendedores, residentes no município, comerciantes e produtores rurais entrevistados.

média, uma valorização de 720%.

Em Rio Bonito ainda é possível comprar terras dos próprios agricultores e ainda não existe condomínio, fatores aos quais se atribui o valor ainda intermediário que apresenta. Há aproximadamente dez anos atrás, um hectare nesta área era avaliado em cinco mil reais. Hoje o preço varia de trinta a cinquenta mil reais em média. Uma valorização de até 1000%. A localidade de Mato Francês apresenta a mesma valorização. Em algumas propriedades, terras não produtivas, por possuírem um relevo muito acentuado, podem ter seu valor reduzido para dez mil reais o hectare, mas trata-se de casos isolados.

A região de Taquaras, ainda que possua condomínio, é uma região, segundo os corretores consultados, pouco procurada o que é atribuído principalmente ao estado de seus acessos. Distante da BR 282, ela possui quatro acessos: pelo Portal da Boa Vista, pela estrada do Pinheiral, pela estrada do Rio Quatis e pela antiga SC-282, que liga a Sede ao Distrito de Taquaras passando por diversas localidades. O acesso direto seria pela estrada que parte do Portal da Boa Vista, que se encontra em péssimas condições, apresentando afloramento de matacões, gretas formadas pelas águas das chuvas e desníveis provocados principalmente pelo transporte de cargas pesadas no local. Por esse motivo, as terras em Taquaras apresentam um dos menores valores de mercado, oscilando entre vinte a trinta mil reais o hectare.

As localidades de Boa Vista e Alto da Boa Vista, ainda que possuam fácil acesso proporcionado pela proximidade da BR-282, apresentam um valor de mercado também baixo em relação a outras áreas. O valor do hectare varia de 10 a 40 mil reais o hectare, mas de acordo também com os corretores, é uma região de pouca freqüência de venda. Ali o que mais influencia são os fatores ambientais, trata-se de uma região com muita neblina, fria e montanhosa.

As regiões que apresentam os valores mais elevados são: a Sede, Queimada Grande, Invernadinha, Rio das Antas e Rio dos Bugres. Na Queimada Grande e na Invernadinha, terras que há dez anos atrás eram vendidas de três a cinco mil reais o hectare, hoje são vendidas a valores que variam de cinquenta a cem mil reais o hectare, em média¹¹⁶. Uma valorização estimada em 2000%. Nos condomínios esse valor chega a ser bem mais elevado. Foi encontrado metro quadrado sendo comercializado a R\$21,00 o metro quadrado, valor que se for convertido em hectares, chega-se a R\$ 210.000,00. Uma valorização estimada em 4.200%. Ou seja, o aumento do valor da terra foi tamanha que alterou também a unidade de comercialização da mesma, passando de hectare para metro quadrado.

Em Morro Chato glebas mais distantes dos condomínios (em torno de um quilômetro) chegam a ter o preço variando entre 30 a 50mil reais o hectare. Nos condomínios foi encontrado metro quadrado sendo comercializado a R\$23,00. Na Sede o preço da terra sobe ainda mais, chegando o metro quadrado a ser comercializado, em media, de R\$ 90,00 a R\$ 278,00, dependendo da localização. As regiões do Rio das Antas e Rio dos Bugres seguem a mesma média de valores, chegando por vezes a possuir um valor até maior que na Sede, de R\$77,00 (Rio das Antas) a R\$150,00 (Rio dos Bugres) o metro quadrado.

Os sítios de lazer também contribuem para o aumento no valor da terra. Ainda assim, segundo um corretor imobiliário local, o lançamento dos condomínios horizontais em Rancho Queimado foram os que mais contribuíram para a elevação dos imóveis no Município. Interferência que não se restringiu a Rancho Queimado, mas também foi constatada em municípios vizinhos, nos quais se registrou um aumento das compras de sítios de lazer, como é o caso de Anitápolis e Alfredo

¹¹⁶ Pode-se ainda encontrar um hectare sendo vendido por R\$ 20.000,00 em média, mais não consiste na média observada.

Wagner, “onde os valores permanecem mais estáveis e não são encontrados condomínios”.

Outro fato observado é que a venda das terras não está relacionado ao uso para lazer dessas propriedades, mas também à reserva de terras. Há relatos da população local sobre compras de grandes glebas para serem transformadas futuramente em condomínios, ou mesmo a compra por parte de pessoas e dos próprios empreendedores de sítios e chácaras em condomínios que não dos seus: “só a título de investimento”.

Mas mesmo com toda essa repercussão, é relatado pelos corretores que a venda de terrenos nos condomínios atualmente é bastante baixa, sendo por vezes, menor que a de sítios para lazer. A baixa venda, recentemente recebeu um agravante: a crise mundial iniciada em 2008 e retraindo o investimento de particulares. A saída encontrada pelos empreendedores foi o parcelamento dos imóveis. Há condomínios que apresentam uma venda maior de terrenos e, portanto, fogem um pouco à regra colocada. É o caso daqueles que estão na região da Queimada Grande, por exemplo, onde a procura é maior.

Os novos proprietários dos terrenos dos condomínios compreendem desde compradores da Grande Florianópolis (a maior parte) até de outras regiões do país, como São Paulo, Rio de Janeiro e Rio Grande do Sul, ou mesmo de outros países, como os norte-americanos.

Assim como ocorre nos condomínios, os compradores dos sítios também compreendem muita gente de fora do Estado, como de São Paulo, Rio de Janeiro e Brasília, além daqueles provenientes do Oeste do Estado e de Florianópolis, por exemplo. São compradores que em sua maioria não residem no local, contratam uma pessoa para cuidar do imóvel e com pouca frequência se dirigem a ele, por exemplo, uma

vez por mês.

Em uma entrevista com um morador do município, foi possível perceber que mesmo alguns moradores locais possuem duas propriedades no município, uma na área central onde residem e outra na área rural, como local de lazer. De família de agricultores, esse morador, que hoje trabalha na fábrica de refrigerantes, comprou seu sítio no ano 2000, só para o lazer. Residente no município desde os anos 70, atribui ao “asfalto” (pavimentação da BR-282) muitas das mudanças que ocorreram no município. Como aspectos negativos de tais mudanças aponta o fato de muita “gente de fora” estar comprando terras, são os “sitiantes”, o que faz com que não se reconheça mais 20 ou 30% da população, e o fato de que as pessoas que se dirigem aos condomínios não possuem muita relação com a Cidade.

São também da Grande Florianópolis grande parte dos empreendedores que ou lançam o empreendimento sozinhos (Dorff Gottingen) ou se associam a empresários de outras regiões, como por exemplo, os responsáveis pelo Village da Montanha e pelo Verdes Colinas. Durante o levantamento de campo foi constatado, através de entrevistas, que investidores de outros países, como da Alemanha, já começaram a investir na região, visando lançar condomínios futuramente.

3.4 A construção de uma idealização

O que está ocorrendo em Rancho Queimado está claramente relacionado à constante necessidade de encontrar novos setores rentáveis para a produção e a absorção do capital excedente, proveniente, nesse caso, principalmente da Grande Florianópolis. As

constantes renovações da tecnologia, principalmente quando relacionadas aos transportes e às comunicações, permitem a expansão desses setores para áreas distantes das zonas já urbanizadas. Para justificá-los, criam-se novas necessidades, novos estilos de vida, produtos e estruturas que se inserirem no mercado, ancoradas na ideologia e na construção de idealizações, como já abordaram Harvey e Caldeira (esta em relação a São Paulo).

Comprova-se o que já disse Lefebvre (LEFEBVRE, 2001:69), o conflito entre ruralidade e urbanidade se acentua enquanto a oposição entre campo-cidade se atenua. A natureza está entre as mercadorias expostas, assim como o “rural” e não a ruralidade. Isto se comprova através do material promocional dos empreendimentos. O lançamento deles costuma vir associado a um forte apelo emocional e financeiro, à ideia de que tais empreendimentos são necessários, seja para uso pessoal, seja para rendimentos futuros, como mostram as Figura 71 e Figura 72.

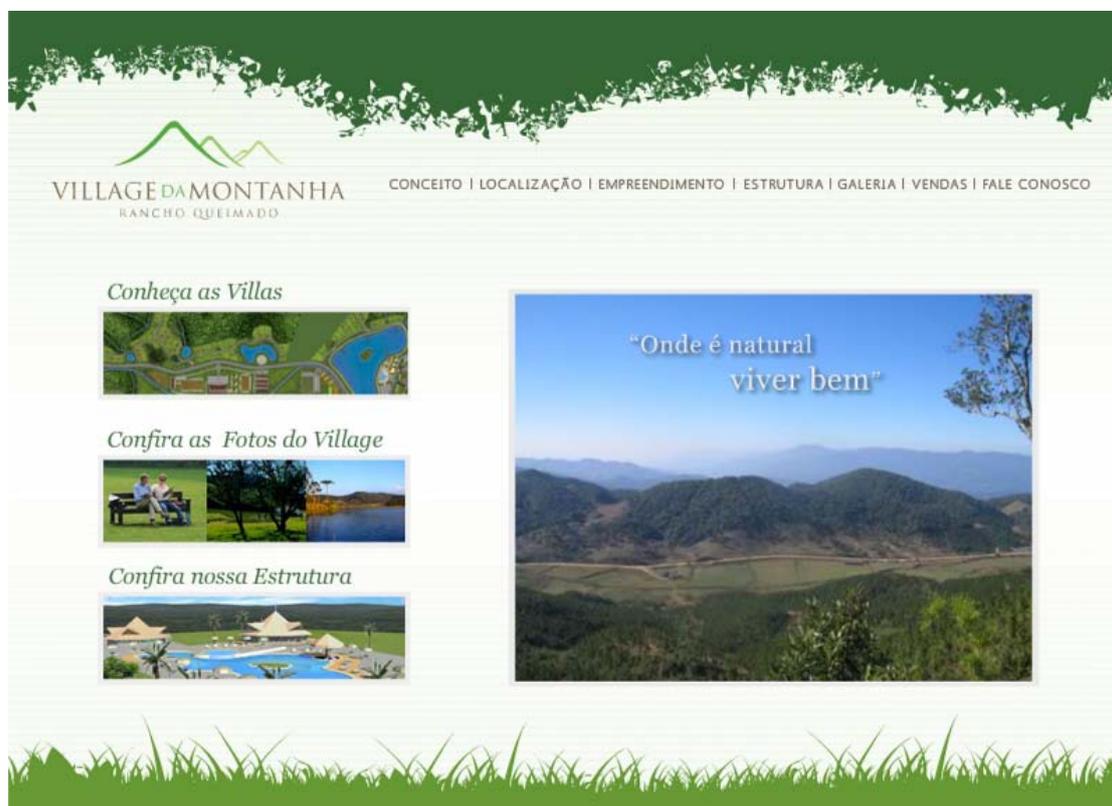


Figura 71: Folder do condomínio Village da Montanha.

Um local com natureza exuberante e qualidade de vida. Destino certo para visionários que buscam empreendimentos diferenciados, que resgatem a simplicidade da vida, levando o homem urbano ao reencontro de suas raízes e memórias adormecidas. Conhecer o Village é ter a certeza de que o conforto, a segurança e a convivência com nossos filhos e amigos junto à natureza é possível e real (VILLAGE DA MONTANHA)



Figura 72: Folder do condomínio Jardim da Serra.

São empreendimentos voltados às classes de renda mais alta da população, o que se evidencia pelos serviços e equipamentos que geralmente são ofertados: “mini-fazenda; “mundo da criança”; “clubes gourmet”; cinema e anfiteatro; “casa de saunas e banhos”; “villa hípica” e heliponto. Ou seja, não basta um terreno no campo, deve-se preenchê-lo com atividades características, à semelhança dos métodos de venda dos condomínios urbanos.

Diante de tudo o que fora observado, o trabalho permitiu a constatação de diversos conflitos em Rancho Queimado entre: o desenvolvimento do Município tendo no turismo uma de suas principais bases; a implantação e funcionamento dos empreendimentos imobiliários; a atividade agrícola; a implantação de indústrias e a preservação do meio ambiente.



Figura 74: Praça Leonardo Sell e sua nova cobertura de policarbonato.

Foto: Anelise C. Macari

Uma das práticas turísticas que mais têm recebido atenção na mídia é a “Acolhida na Colônia”. Trata-se de uma associação de agricultores criada em 1998, integrada à Rede Accueil Paysan (atuante na França desde 1987). Esta associação visa promover o “agroturismo ecológico” através da valorização da agricultura familiar, com base na agricultura orgânica; uma maior integração entre campo e cidade e a preservação do meio ambiente. A proposta consiste no turista se hospedar na própria casa do agricultor, conhecer e participar do seu cotidiano. Oferece, desta forma, uma renda complementar aos produtores, buscando auxiliar no desenvolvimento local.

Com relação aos tributos, há conflitos entre sitiantes e empreendedores com a Prefeitura. Até pouco tempo atrás eles pouco contribuíam para a arrecadação municipal, visto grande parte deles não tem em Rancho Queimado sua moradia principal. Recentemente, a Prefeitura começou a cobrar dos sitiantes (de sítios de lazer) o IPTU (Lei 002/2004) independentemente se estão em área rural ou urbana. A resistência de alguns sitiantes em pagar o IPTU e a preferência pelo ITR se dá principalmente pela diferença de valor entre eles. O IPTU geralmente é mais elevado que o ITR. Já alguns empreendedores, pelo contrário, alegam que o valor cobrado pelo ITR é tão baixo (dependendo da propriedade chega a aproximadamente **R\$ 20,00 ao ano**), que não

compensa o “trabalho” de se dirigir aos órgãos públicos para descontar da área total a área abrangida pelo IPTU, e acabam optando por pagar os dois impostos.

Diante desse e de outros conflitos, foi então que a Prefeitura, com o objetivo de conscientizar os empreendedores e proprietários sitiados da importância da “parceria deles” com a Administração Pública Municipal, realizou o EMTUSERQ, sediado num dos condomínios do município.

Neste primeiro encontro estiveram presentes empreendedores, sitiados, a administração pública, representantes de diversas entidades atuantes no município e outros. Dentre os diversos pronunciamentos que foram feitos destacam-se alguns que bem expressam o interesse de cada autor no processo de desenvolvimento do Município e o que fora exposto até então:

Empreendedor - [...] o acesso é o principal para todo mundo, todo mundo quer um bom acesso, todo mundo adora o seu carro então, o carro tem que tá limpo quando chega na fazenda, então vamos tentar provocar aí o máximo de pavimentação no nosso sistema viário;

Empreendedor - Nós não temos aqui bolsões de pobreza, isso é fantástico! E é difícil um município próximo a capital que não tenha este problema, nós precisamos tomar cuidado com isso. [...] então nós temos que trabalhar para ser realmente uma referência. [...] Rancho Queimado precisa ter uma identidade. [...] e aí seguindo um pouco o exemplo das cidades da Serra como Gramado, Canela, Campos do Jordão [...]

Secretário de Desenvolvimento Regional do Estado de Santa Catarina - Com certeza todos juntos vamos transformar Rancho Queimado na metrópole que é hoje, já, a cidade de Gramado [...];

A atividade de segunda residência é relacionada diretamente com o turismo no município. Além disso, foram identificados no mínimo dois empreendimentos (hoje condomínios) que planejam instalar hotéis de alto padrão em Rancho Queimado.

Conforme anteriormente visto, mais de 50% da população

de Rancho Queimado apresenta baixa escolaridade (até o ensino fundamental incompleto) e renda (até 3 salários mínimos). É também uma população carente em infra-estrutura básica, como ruas pavimentadas, recolhimento e tratamento de esgoto sanitário, coleta de lixo (áreas rurais), enfim, uma população em sua maioria carente em vários aspectos relacionados diretamente ao seu cotidiano. Ainda assim, contraditoriamente, trata-se de um município que tem abrigado diversos empreendimentos voltados ao lazer dos mais altos estratos da sociedade.

Concentrar todos os focos no turismo, ou mesmo considerá-lo o “carro chefe” de uma administração municipal é incorrer em uma estratégia arriscada. O turismo é entendido como uma prática social que tem no espaço seu objeto de consumo e, como ele é produzido, leva ao entendimento de que todos os lugares são passíveis de serem objetos do turismo (CRUZ, 2006:339). A prática da atividade turística pauta-se geralmente na configuração de espaços, alterando-os conformes os desejos e as expectativas do “turista”, não considerando geralmente as pessoas que ali efetivamente residem.

Propor uma análise sobre o “fazer turismo” deve iniciar com a tentativa de desvelar as representações sociais que povoam o imaginário do turista, de modo a motivá-lo de forma poderosa a perseguir a fantasia de experimentar algo diferente do seu modo de vida cotidiano, para isso investindo tempo e dinheiro (RODRIGUES, 2006:301)

Em vista disso, não raros são os investimentos voltados a atrair turistas e empreendedores como obras e investimentos em infra-estrutura assim como os incentivos concedidos pelo Governo. Deve-se atentar ao fato de que o turismo pode efetivamente gerar riqueza, mas esta não será necessariamente socialmente distribuída (CRUZ, 2006). O turismo também pode gerar empregos e renda, mas isso não necessariamente significa que a população local será beneficiada. Os hotéis de luxo, os *resorts*, requerem mão-de-obra qualificada para os

melhores postos de trabalho. Se a população não se mostrar qualificada, outros virão e se estabelecerão no local, contribuindo assim para o aumento de algumas das estatísticas acima já citadas.

Se, de um lado, o turismo gera riqueza, renda, postos de trabalho, etc., de outro, pode desencadear processos inflacionários, principalmente na escala local, e aprofundar as práticas indesejadas como prostituição infantil e tráfico de drogas

Como pôde ser compreendido através das declarações feitas no Encontro, os empreendedores ligados aos condomínios querem estradas pavimentadas (para não sujar os carros), redes de infraestrutura, enfim, uma série de melhorias que venham a contribuir e fortalecer seus empreendimentos. Mas é necessário deixar claro que estes gerarão um aumento expressivo da demanda pelos serviços, a uma já precária infra-estrutura. Talvez uma demanda que o município levaria mais de 200 anos para atingir, visto que o crescimento da população local nos últimos anos tem sido muito baixo¹¹⁷. A prioridade de investimento público no município deve ser antes de tudo voltado à população local, uma população bem atendida atenderá bem o turista e não o inverso. Outro aspecto importante a ser ressaltado é a necessidade em se diversificar a economia, e não concentrá-la em apenas uma atividade. Nesse sentido, ações de fortalecimento da agricultura (algumas já vêm sendo implementadas) ou a implantação de indústrias, principalmente ligadas à agricultura e não poluentes, fazem-se extremamente importantes.

Distribuição espacial da pobreza não é o mesmo, entretanto, que distribuição estrutural da riqueza. Por isso, muitos lugares pobres, capturados pela atividade do turismo, viram suas economias dinamizadas e assistiram a profundas transformações, em seus territórios sem que, necessariamente, suas populações se tivessem tornado automaticamente detentoras de melhores condições de vida e de renda. Ingenuidade teórica ou manipulação inescrupulosa de dados e

¹¹⁷ Usou-se como referência a taxa de crescimento de 2000 a 2007, de 5,12%.

informações, é isso, todavia, que o discurso dominante sobre o turismo quer fazer crer. (CRUZ, 2006:339)

Há necessidade também de um estudo, por parte do poder público municipal, da capacidade de suporte de Rancho Queimado em relação aos empreendimentos instalados e a serem instalados. Isto para que os empreendimentos imobiliários não mais afetem ou mesmo impeçam futuramente a atividade agrícola e venham a descaracterizá-lo frente às suas qualidades já apresentadas. Ou seja, reforça-se aí a importância dos Estudos de Impacto, não apenas ambiental, mas também de vizinhança para todos os empreendimentos a serem implantados no Município, para que sejam especificados os impactos que o mesmo causará, sejam eles positivos ou negativos, na infra-estrutura local.

O desenvolvimento da atividade turística e seu planejamento podem levar à construção de pastiches e simulacros, ao negligenciar ou ignorar a cultura e identidade teuto-tropeiras já enraizada no município. Esta, extremamente rica culturalmente, poderá fazer com que o turismo se impulsione e desenvolva localmente o turismo e o torne referência regionalmente.

Outra questão que pode gerar conflitos na região, entre o que está sendo proposto pelo município e pelos empreendedores imobiliários, é a implantação de uma unidade da IFC – Indústria de Fosfatados Catarinense Ltda em Anitápolis, vizinha a Rancho Queimado. A IFC pertence à Yara Brasil Fertilizantes S.A. (com sede na Noruega) e à Bunge Fertilizantes S.A. (com sede nos Estados Unidos). Atualmente em fase de licenciamento ambiental pela FATMA, o Projeto Anitápolis tem como objetivos¹¹⁸:

A abertura de uma mina de fosfato, no local conhecido como o único depósito de fosfato na região Sul do Brasil.

¹¹⁸ PROJETO ANITÁPOLIS.

A implantação de uma fábrica de fertilizante SSP, mais conhecido como Superfosfato Simples. (PROJETO ANITÁPOLIS)

De acordo com o *site* do Projeto, está prevista a produção anual de 1,8 milhão de toneladas de minério a ser tratado em uma usina de concentração, onde poderão ser produzidas por ano 300 mil toneladas de concentrado fosfático:

A etapa seguinte é a fabricação de fertilizante SSP - Superfosfato Simples, através da reação entre o concentrado fosfático e o ácido sulfúrico, que também será produzido no próprio Complexo Industrial de Anitápolis, a uma capacidade de 200 mil toneladas por ano.

Para isso, é preciso importar enxofre pelo porto de Imbituba (70 mil toneladas por ano), e transportar até Anitápolis em caminhões por via rodoviária.

O produto final (SSP) será transportado, por rodovia, até Lages, distante 164 km de Anitápolis. Nesta cidade, a IFC irá construir um galpão para armazená-lo antes do embarque nos trens para distribuição, principalmente para a região Sul do Brasil. (PROJETO ANITÁPOLIS)

A previsão de operação é de 33 anos, podendo este período ser estendido. Conforme ilustra a Figura 75, o transporte por via rodoviária gerado pelo empreendimento vai acarretar impacto inter-regional, sendo o município de Rancho Queimado também influenciado pelo empreendimento. Mas não apenas na infra-estrutura viária estarão restritos os possíveis impactos. Assim como já exposto pelo Plano Diretor do Município de Rancho Queimado, os possíveis impactos demandarão maior infra-estrutura de água, energia, saneamento e estradas, e a ampliação das atividades comerciais e de serviços complementares. É possível também que haja um incremento populacional relacionado à nova atividade.

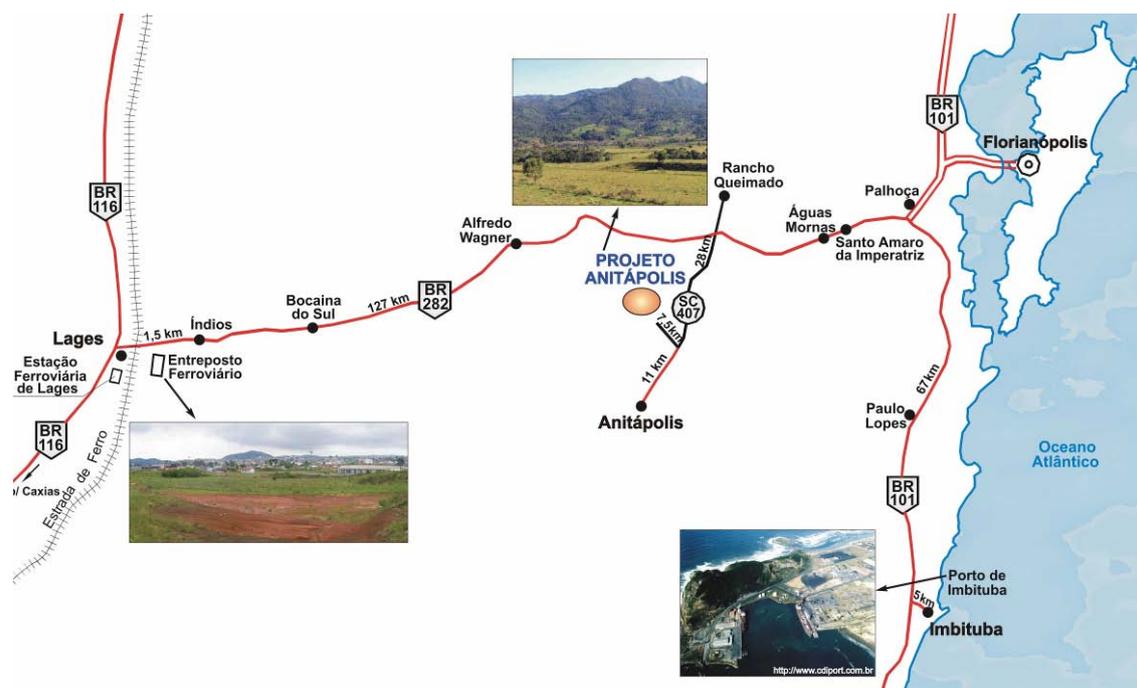


Figura 75: Esquema das vias de transportes utilizadas pelo Projeto Anitápolis.

Fonte: PROJETO ANITÁPOLIS.

O fato de Rancho Queimado ser afetado, seja direta ou indiretamente por ele, suscita a participação tanto de sua administração como de sua população em seu processo de discussão.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

O espaço rural tem sido palco de inúmeras mudanças ao longo da história recente brasileira. Uma delas é a transformação do espaço rural em objeto de consumo e desejo das classes mais altas da sociedade, e que está se intensificando nas últimas décadas através da implantação de empreendimentos de lazer e condomínios residenciais fechados. Na Região Metropolitana de Florianópolis, num processo da expansão do capital imobiliário nas áreas rurais, incluindo as produtivas, também se constatou a presença deste fenômeno. O município com o maior número de indicativos identificados em relação a ele é Rancho Queimado. O acesso facilitado, a proximidade com a Capital de Santa Catarina, o inicial baixo valor da terra associado aos aspectos ambientais e a formação de novas demandas sociais geradas com foco, principalmente, na concentração de renda na Grande Florianópolis, contribuíram fortemente para isso.

Em vista disso, os empreendimentos de lazer e os condomínios residenciais fechados implantados na área rural de Rancho se apresentam relacionados a um evento regional. Isto se mostra de forma mais clara quando comparados os dados das obras da rodovia BR-282 e os interesses de alguns investidores pelo município, os quais

remontam a meados da década de 1970. Outra leva de investidores passou a se interessar pela área há aproximadamente dez anos, ou seja, próxima à conclusão do trecho que fez a conexão da rodovia BR-101 ao município de Santo Amaro, consolidando finalmente o acesso principal a Rancho Queimado. Concluído o acesso em 2002, houve a intensificação do número de processos para regularização e aprovação de condomínios a darem entrada na Prefeitura, totalizando vinte e dois empreendimentos até março de 2009.

São empreendimentos que possuem características específicas e direcionadas às camadas sociais de renda média e alta, como é possível constatar através dos serviços e equipamentos oferecidos, por exemplo. Em vista dessa e outras características, implantados em um município com as características de Rancho Queimado, cuja população apresenta modesta condição sócio econômica em sua maior parte, trazem alterações e repercussões que não podem ser desprezadas. Por tratar-se de um fenômeno ainda em desenvolvimento, fazem-se neste trabalho uma estimativa deles, importante indicativo para estudos específicos futuros.

Dentre as possíveis consequências observadas, destacam-se: a redução na atividade agrícola do município, a alteração da estrutura fundiária e do uso do solo, e o aumento do valor da terra e da demanda por serviços públicos. Estas, por sua vez, poderão desencadear outros pleitos como o aumento do gasto público, exacerbação da desigualdade social, conflitos entre a atividade turística e outras atividades econômicas, dentre outros que podem colocar em xeque a viabilidade do município em continuar seguindo pelo caminho até agora trilhado.

A identificação do impacto na atividade agropecuária baseia-se nos dados apresentados neste trabalho que demonstram a

utilização de estabelecimentos agropecuários para usos não-agropecuários; a redução do número de pessoas ocupadas nos estabelecimentos agropecuários; a redução da área plantada da lavoura temporária e permanente e o aumento do custo da produção decorrente do aumento do valor da terra.

Dentre todas as lavouras apresentadas pelo IBGE, a única que não apresentou queda na produção foi a de tomate. No entanto, cabe ressaltar que os Censos Agropecuários do IBGE não relacionam a cultura do morango, que tem se intensificado e tornado significativa para o município e para o Estado, do qual se tornou o maior produtor.

A alteração da estrutura fundiária e de uso do solo, através das modificações para áreas residenciais de antigas propriedades rurais até então voltadas à agricultura, pecuária extensiva e silvicultura em áreas residenciais. Embora muitos condomínios não tenham resultado em glebas menores de terras, desta forma registradas em cartório, a mudança na estrutura fundiária é visivelmente clara pelas dimensões das frações de uso exclusivo apresentadas, se aproximando muitas vezes de dimensões características de áreas urbanas.

A grande variação positiva no valor da terra, identificada num intervalo compreendido entre 720 a 4200% traz uma série de conseqüências para a população local. A valorização imobiliária é identificada como sendo:

[...] uma forma pela qual os proprietários da terra recebem uma renda transferida dos outros setores produtivos da economia, especialmente através de investimentos públicos na infraestrutura e serviços urbanos, que são os meios coletivos de produção e consumo ao nível do espaço urbano” (CAMPOS FILHO, 1989:48)

Dessa forma, pode ser também aplicada, a exemplo deste caso, ao espaço rural. A alta valorização dos imóveis tem gerado conflitos, contradições e uma segregação acentuada. Enquanto uma

parte da população local, com a predominância de baixos salários que apresenta, vê-se atraída pela venda de seus imóveis, outra parte, principalmente a ligada à agricultura visando à expansão da área de produção, vê seu poder de compra reduzido.

Nas economias capitalistas em vias de industrialização, essa transferência corresponde, pelos níveis muito altos que alcança, a um freio substancial ao processo de desenvolvimento da indústria e da agricultura, que são os setores produtivos geradores da riqueza social (CAMPOS FILHO, 1989:48).

Campos Filho ainda afirma que a especulação social leva à intensificação dos conflitos sociais. No ENTUSERQ já se constatou uma demanda por parte dos investidores em melhorar a infra-estrutura do Município, principalmente a relativa ao acesso através, por exemplo, da pavimentação das vias rurais que dão acesso aos empreendimentos. No entanto, tais melhorias, ainda que beneficiem também moradores e produtores locais, elevariam ainda mais o valor da terra, agravando o que foi relatado.

No levantamento de dados sobre o município ressaltou-se insuficiência e, por vezes, a precariedade nas redes de infra-estrutura: poucas são as vias pavimentadas; é alto o índice de domicílios sem esgotamento sanitário adequado e a coleta de lixo também atendia a apenas 70% dos domicílios no município, situações que se mostraram agravadas na área rural. O aumento dos domicílios e o conseqüente aumento da população, ainda que predominantemente “flutuante” dos condomínios, certamente aumenta a demanda por tais serviços. Pelas características dos empreendimentos, acredita-se que a demanda por educação e saúde, por exemplo, não deva aumentar significativamente, salvo casos específicos como uma emergência médica. Ainda assim, o município deverá dispor de toda a infra-estrutura necessária para um possível aumento da demanda, que deverá ser determinada e quantificada em estudos específicos. Prioridades em relação à população

autóctone deverão ser estabelecidas.

Outro impacto possível é o conflito entre a atividade turística que se pretende continuar desenvolvendo no município e as atividades extrativas e agropecuárias. A atividade extrativa e os impactos adversos que lhe seguem, como o grande fluxo diário de veículos transportadores do material extraído, enfim, causam uma série de implicações que não condizem com a imagem turística que está se construindo do município.

Por outro lado, a atividade agropecuária apresenta potencial conflito com as áreas residenciais dos condomínios devido aos produtos químicos utilizados, às máquinas ruidosas, ao odor resultante da criação de animais.

O efeito positivo se manifesta na possível geração de renda através do aumento da movimentação do comércio, dos serviços e na criação de postos de trabalho domésticos, como o de caseiro, faxineira, jardineiro ou vigias. No entanto, o aumento que se espera do fluxo de pessoas no comércio do município não é certo que vá ocorrer porque, conforme já relatado pelos próprios comerciantes, muitos dos estabelecimentos locais não oferecem todos os produtos consumidos pelos sítiantes além de não conseguir concorrer com os valores estabelecidos pelas grandes redes comerciais da Grande Florianópolis e seu entorno.

Trata-se de um processo ainda em desenvolvimento e incerto quanto ao seu êxito, visto que o número de vendas dos empreendimentos imobiliários em relação à oferta de “frações ideais” é atualmente baixo, segundo corretores locais. A Prefeitura se encontra em um processo de adaptação, e o novo Plano Diretor abordando este assunto já foi visto como um avanço na discussão sobre o tema. No entanto, como foi alertado anteriormente, pelo que foi levantado por este

trabalho, um urgente estudo da capacidade de suporte do município de Rancho Queimado, em relação a estes empreendimentos deve ser feito. Nele devem estar identificadas, caracterizadas e mapeadas as propriedades rurais a fim de definir, quantificar, monitorar e identificar os impactos que se darão na atividade agrícola a fim de se ter subsídios para apontamento de medidas mitigadoras e mesmo mudanças nos empreendimentos. Bem como devem ser claros os gastos públicos decorrentes da implantação dos empreendimentos em relação à arrecadação que se pode ter com eles.

Enfim, esta dissertação não teve o objetivo de esgotar o assunto, mas de expor uma nova realidade e fatos que não se encontram nos folderes de propaganda ou nos comerciais da televisão dos condomínios. Buscou para isso identificar, caracterizar, analisar e compreender as relações entre os condomínios e as áreas rurais nas quais são implantados e as conseqüências e os eventuais impactos de “transbordamento do mundo urbano” no meio rural (SILVA, 1997:1).. Dessa forma, apresentou alguns subsídios importantes e evidenciou questionamentos pertinentes para a compreensão desse fenômeno e para futuras discussões acerca do tema, imprescindíveis às ações de planejamento que devem considerar os conflitos, as necessidades, as contradições e as relações entre espaços urbanos e rurais na Região Metropolitana de Florianópolis.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ABRAMOVAY, Ricardo. **O Futuro das Regiões Rurais**. Porto Alegre: Editora da UFRGS, 2003.

ASCHER, François; GIARD, Jean. **O urbanismo e a política**. Lisboa: Editorial Estampa. 1976.

_____. **Los Nuevos Principios del Urbanismo**: el fin de las ciudades no esta al orden del dia. Madri: Alianza, 2002. (Coleção Ensayo)

_____. “Metropolização e transformação dos centros das cidades”. In: ALMEIDA, Marco Antonio Ramos de (ap.). **Os centros das metrópoles**: reflexões e propostas para a cidade democrática do século XXI. São Paulo: Terceiro Nome, Viva o Centro, Imprensa Oficial do Estado, 2001. p. 59-68.

AUZELLE, Robert. **As Chaves do Urbanismo**. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1972. (Coleção Chaves da Cultura Atual; nº 4)

BLAKELY, E.; BRADSHAW, T. **América Rural**: um Novo Contexto. Agricultura e Sociedade, Madrid, nº 36-7, 1985. In: SILVA, 1999, p.3.

BRASIL. INCRA. Instrução Normativa nº17-b de 22 de dezembro de 1980. Dispõe sobre o parcelamento de imóveis rurais. **Boletim de Serviço**, nº 51, 22 dez. 1980.

_____. Ministério das Cidades. **Plano diretor participativo**: guia para elaboração pelos municípios e cidadãos. 2ª ed. Coordenação Geral de Raquel Rolnik e Otilie Macedo Pinheiro – Brasília: Ministério das Cidades; Confea, 2005.

- _____. Ministério das Cidades. **Projeto de Lei aprovado pela Comissão de Desenvolvimento Urbano da Câmara dos Deputados no processo de revisão da Lei 6766/79**. Disponível em: < <http://www.cidades.gov.br>>. Acesso em: 23 de junho de 2009.
- _____. Poder Executivo. Decreto-Lei nº58 de 10 de dezembro de 1937. Dispõe sobre o loteamento e a venda de terrenos para pagamento em prestações. **Diário Oficial da União**, de 13 dez. 1937, p. 24.633. Imprensa Nacional.
- _____. Poder Executivo. Decreto-Lei nº 311, de 2 de março de 1938. Dispõe sobre a divisão territorial do país e dá outras providências. **Coleção de Leis do Brasil**, v. 1, p. 438. Imprensa Nacional, 1938.
- _____. Poder Executivo. Decreto nº 59.428 de 27 de outubro de 1964. Regulamenta os capítulos I e II do título II, o capítulo II do título III, e os arts. 81-82-83-91-109-111-114-115 e 126 da Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964, o artigo 22 do Decreto-Lei 22.283, de 19 de dezembro de 1932, e os arts. 9-10-11-12-22 e 23 da Lei 4.947, de 6 de abril de 1966. **Diário Oficial da União**, 01 nov. 1966. Imprensa Nacional.
- _____. Poder Executivo. Decreto nº 55.891 de 31 de março de 1965. Regulamenta o capítulo 1 do título 1 e a seção 3 do capítulo 4 do título 2 da lei 4.504 de 30 de novembro de 1964 – Estatuto da Terra. **Diário Oficial da União**, 08 abr. 1965, p. 3.569. Imprensa Nacional.
- _____. Poder Legislativo. Lei nº 4.504 de 30 de novembro de 1964. Dispõe sobre o estatuto da terra e dá outras providências. **Diário Oficial da União**, 30 nov. 1964, p.49. Imprensa Nacional.
- _____. Poder Legislativo. Lei nº 5.868 de 12 de dezembro de 1972. Cria o Sistema Nacional de Cadastro Rural e dá outras providências. **Diário Oficial da União**, 14 dez. 1972, p. 11.197. Imprensa Nacional.
- _____. Poder Legislativo. Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. Dispõe sobre o parcelamento do solo e dá outras providências. **Diário Oficial da União**, 20 dez. 1979, p. 19.457. Imprensa Nacional.
- CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. **Cidade de muros: crime, segregação e cidadania em São Paulo**. Sao Paulo: EDUSP: Ed. 34, 2000. 399p.
- CASTRIOTA, Leonardo Barci (Org.) **Urbanização Brasileira: Redescobertas**. 1ª ed. Belo Horizonte: C/ Arte, 2003. v. 1. 304p.

CEASA/SC. **Boletim Mensal Especial**: Estatísticas dos Produtos Agrícolas Comercializados na CEASA/SC. Florianópolis: EPAGRI/CEPA, Dezembro de 2008.

_____. **Boletins Mensais**, 2008.

CHOAY, Françoise. O reino do urbano e a morte da cidade. **Revista Projeto História**, nº18, p.67-89. PUC-SP.1999.

CRUZ, Rita de Cássia Ariza. Planejamento Governamental do Turismo: Convergências e Contradições na Produção do espaço. In: LEMOS, Amália Inês Geriages; ARROYO, Mônica; SILVEIRA, Maria Laura. **América Latina: cidade, campo e turismo**, 1ª ed. Buenos Aires: Consejo Latinoamericano de Ciências Sociales – CLACSO. São Paulo: Universidade de São Paulo, 2006.

DANTAS, Ana Lúcia de Faria Lucena. **Atividade Turística e os Caminhos Sustentáveis**: Um Estudo de Caso no Município de Rancho Queimado, SC. UFSC. Florianópolis, 1999.

ESPÍRITO SANTO, Evelise Nunes do. **A agricultura no Estado de Santa Catarina**. Chapecó: Grifos, 1999. 170p.

FOLHA RANCHO QUEIMADO. Rancho Queimado, 18 abr. 2009.

FRAMPTON, Kenneth. **História Crítica da Arquitetura Moderna**. São Paulo: Martins Fontes, 1997.

GARCIA, Augusto Ribeiro. Condomínio agrário, a moderna empresa rural. Para enfrentar a globalização, reduzir custos e aumentar lucros, produtores rurais estão se organizando em condomínio, com êxito. **ADVAgroambiental** – Advocacia Agrária e Ambiental. Disponível em: <<http://www.advagroambiental.adv.br/art0000010.htm>>. Acesso em: abr. 2009.

GONÇALVES, Maria Flora (org.) **O Novo Brasil Urbano**: impasses, dilemas, perspectivas. Porto Alegre: Mercado Aberto, 1995.

HARVEY, David. El derecho a la ciudad. **New Left Review**. London, nº 53, p. 23-39, sept-oct/2008. Disponível em : <<http://www.newleftreview.org>>.

_____. **Espaços de Esperança**. São Paulo: Loyola, 2004.

_____. **Condição Pós-Moderna**. 16ª ed. São Paulo: Loyola, 2007.

_____. **A Produção Capitalista do Espaço**. São Paulo: Annablume, 2005.

IBGE. Censo Demográfico 2000. Documentação dos Arquivos de Dados.

_____. IBGE lança Mapa de Pobreza e Desigualdade 2003. **IBGE**. Disponível em: <http://www.ibge.gov.br/home/presidencia/noticias/noticia_visualiza.php?id_noticia=1293&id_pagina=1>. Acessado em: abril de 2009.

IBGE Sidra. Disponível em : <<http://www.sidra.ibge.gov.br/>>.

IBGE Cidades@. Disponível em : <<http://www.ibge.gov.br/cidadesat>>.

JOCHEM, Toni. **Imigração Alemã. Colônia Santa Isabel**. Disponível em: <http://www.tonijochem.com.br/col_santaisabel.htm>. Acesso em: abril de 2009.

_____. Imigração Alemã: Sobre o livro “Caminhos da Integração Catarinense – Do Caminho das Tropas à Rodovia BR-282.

KOWARICK, Lucio. **A espoliação urbana**. 2ª ed. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1993. 204p.

LEFEBVRE, Henri. **De lo rural a lo urbano**. 4ª ed. Barcelona: Ediciones Peninsula, 1978. 268p.

_____. **O direito à cidade**. 4ª ed. São Paulo: Centauro, 2006.

MACHADO, Márcia. **Avaliação das Perdas Econômicas e Sociais em Áreas Críticas Catarinenses sob a Ótica do Desenvolvimento Sustentável: A Experiência de Rancho Queimado**. Dissertação de Mestrado, UFSC. Florianópolis, 1998.

MARCON, Maria Teresinha de Resenes;. **A metropolização de Florianópolis: o papel do Estado**. Florianópolis, 2000. 319f. Dissertação (Mestrado) Universidade Federal de Santa Catarina, Centro de Filosofia e Ciências Humanas.

MARICATO, Ermínia. **Brasil, Cidades: alternativas para a crise urbana**. 2ª ed. Petrópolis: Vozes, 2002.

MENENDEZ, Luis Sanz. Tendências recientes em las zonas rurales: de la industrialización a los servicios?. **Agricultura y Sociedad**, Madrid. nº36-37 (jul./dec.) 1985. In: SILVA 1999, p. 3

MONTE-MÓR, Roberto Luis. O que é urbano, no mundo contemporâneo. **Revista Paranaense de Desenvolvimento**, Curitiba, nº111, p. 09-18, jul./dez.2006.

OLIVEIRA, Francisco de. **Crítica à razão dualista - O ornitorrinco**. São Paulo. BOITEMPO EDITORIAL. 2006.

- _____. Acumulação Monopolista, Estado e Urbanização: A Nova Qualidade do Conflito de Classes. In: MOISES, José Álvaro (Org.). **Contradições Urbanas e Movimentos Sociais**. 2ª ed. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1978.
- _____. O Estado e o Urbano no Brasil. In: **Revista Espaço & Debates**. nº 6, jun-set/1982, p.36-54.
- RANCHO QUEIMADO. Plano Diretor Participativo. Lei 002/2008.
- RANCHO QUEIMADO; GRANFPOLIS. Relatório de Leitura Técnica. Processo de elaboração participativa do Plano Diretor do Município de Rancho Queimado – SC. 2006/2007.
- REIS FILHO, Nestor Goulart. **Notas sobre Urbanização Dispersa e Novas Formas de Tecido Urbano**. 1ª ed. São Paulo: Via das Artes, 2006. v. 1. 201 p.
- RIBEIRO, Luiz Cesar de Queiroz. **Dos cortiços aos condomínios fechados**: as formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira; IPPUR/UFRJ; 1997.
- RODRIGUES, Adyr Balastrieri. Turismo e territorialidades plurais – lógicas excludentes ou solidariedade organizacional. In: LEMOS, Amália Inês Geriages; ARROYO, Mônica; SILVEIRA, Maria Laura. **América Latina: cidade, campo e turismo**, 1ª ed. Buenos Aires: Consejo Latinoamericano de Ciências Sociales – CLACSO. São Paulo: Universidade de São Paulo, 2006.
- SANTA CATARINA. **Levantamento Agropecuário de Santa Catarina 2002-2003**. INSTITUTO CEPAS/SC - Instituto de Planejamento e Economia Agrícola de Santa Catarina Secretaria de Estado da Agricultura e Política Rural 2005
- SANTORO, Paula; COSTA, Christiane; PINHEIRO, Edie. Introdução. p.12 *In* SANTORO, Paula (Org.); PINHEIRO, Edie (Org.). **O município e as áreas rurais**. São Paulo, Instituto Pólis, 2004. 64 p. (Cadernos Pólis, 8)
- SANTOS, Milton; SILVEIRA, Maria Laura. **O Brasil: território e sociedade do século XXI**. 9.ed. Rio de Janeiro: Record, 2006.
- _____. **Por uma outra globalização**: do pensamento único à consciência universal. 15. ed Rio de Janeiro: Record, 2008. 174p.
- _____. **A urbanização brasileira**. 4. ed. São Paulo: HUCITEC, 1998. 157p.

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO REGIONAL – SDR.
Caracterização regional, Região de São José. 2003

- SILVA, José Francisco Graziano da. O Novo Rural Brasileiro. **Revista Nova Economia**. Belo Horizonte, 7(1):43-81, mai. 1997. Disponível em: <www.geografia.fflch.usp.br/graduacao/apoio/Apoio/Apoio_Valeria/Pdf/O_novo_rural_brasileiro.pdf>. Acesso em: 15 jan. 2009.
- SILVA, Paula Francisca Ferreira da. **A Expansão Urbana de Campinas Através de Condomínios e Loteamentos Fechados (1974-2005)**. São Carlos, 2008. Dissertação (Mestrado). Universidade de São Paulo. Escola de Engenharia de São Carlos (USP/EESC).
- SINGER, Paul. **Economia política da urbanização**. 2ª ed. São Paulo: Contexto, 2002.
- SPAROVEK, Gerd; LEONELLI, Gisela Cunha Viana; BARRETTO, Alberto G. O. Pereira. A linha imaginária. *In*: SANTORO, Paula (Org.); PINHEIRO, Edie (Org.). O município e as áreas rurais. São Paulo, Instituto Pólis, 2004. 64 p. (Cadernos Pólis, 8)
- SOUZA, Maria Adélia Aparecida de. O Novo Brasil Urbano: integração ou fragmentação? *In*: GONÇALVES, Maria Flora (org.) **O Novo Brasil Urbano: impasses, dilemas, perspectivas**. Porto Alegre: Mercado Aberto, 1995. p. 65-71.
- SUGAI, Maria Inês. **As Intervenções Viárias e as Transformações do Espaço Urbano: A Via de Contorno Norte-Ilha**. São Paulo, 1994. Dissertação (Mestrado). Universidade de São Paulo. Faculdade de Arquitetura e Urbanismo.
- STEDILE, João P. (Org.). **A questão agrária no Brasil: O debate tradicional – 1500-1960**. 1ªed. São Paulo: Expressão Popular, 2005. 304p.
- STIFELMAN, Anelise Grehs & GARCEZ, Rochelle Jelinek. Do parcelamento do solo com fins urbanos em zona rural e da aplicação da lei nº6.766/79 e do provimento nº28/04 da CGJ/RS (Projeto More Legal III). Mimeo, Abril 2005.
- STROPASOLAS, Walmir Luiz. **O mundo rural no horizonte dos jovens**. Florianópolis: UFSC, 2006.
- VEIGA, José Eli da. **A dimensão do rural do Brasil**. FEA-USP. 2004. São Paulo.
- _____. **Cidades Imaginárias: O Brasil é menos urbano do que se calcula**. 2ª ed. Campinas: Autores Associados, 2003.

VILLAÇA, Flávio. **O que todo cidadão precisa saber sobre habitação**. São Paulo: Global, 1986.

_____. **Espaço intra-urbano no Brasil**. 2ª ed. São Paulo: Studio Nobel: FAPESP: Lincoln Institute, 2001.

ZOLDAN, Paulo Ceser. Produto interno bruto dos municípios catarinenses – 1999 a 2003. Documentos nº 228. Empresa de Pesquisa Agropecuária e Extensão Rural de Santa Catarina S.A. Florianópolis, 2006.

Sítios de internet consultados:

IBGE. Disponível em: <<http://www.ibge.gov.br>>. Acesso em out 2008.

IBGE. Censos 2007. Notas Técnicas. Disponível em: <<http://censos2007.ibge.gov.br>>. Acesso em: abr. 2008.

EPAGRI-CEPA. **Levantamento Agropecuário Catarinense 2002/2003**. Disponível em: <<http://cepa.epagri.sc.gov.br>>. Acesso em: abr. 2009.

RANCHO QUEIMADO. Disponível em: <www.ranchoqueimado.sc.gov.br>. Acesso em: nov. de 2008.

SANTA CATARINA. Disponível em: www.sc.gov.br/portalturismo/. Acesso em: nov. 2008.

SANTA CATARINA. Projeto Microbacias 2. Disponível em: <<http://www.microbacias.sc.gov.br>>. Acesso em: abr. 2009.

COSTA DA SERRA EMPR. IMOB. Disponível em: <<http://www.costada-serra.com.br>>. Acesso em: nov. de 2008.

VILLAGE DA MONTANHA. Disponível em: <<http://villagedamontanha.com.br>>. Acesso em: nov. 2008.

PÁGINA RURAL. Festa do Morango comemora safra recorde em Rancho Queimado (SC). Disponível em: <http://www.paginarural.com.br/noticias_detalhes.php?id=6958>. Acesso em: abr. de 2009.

INSTITUTO de Economia Agrícola. Condomínio Rural. Disponível em: <<http://www.iea.sp.gov.br>>. Acesso em: abr. 2009.

ACOLHIDA na Colônia. Disponível em: <<http://www.acolhida.com.br/destinos/rancho-queimado/index.html>>. Acessado em: abr. de 2009

INDÚSTRIA de Fosfato Catarinense Ltda. **Projeto Anitápolis**. Disponível em: <<http://www.projetoanitapolis.com.br>>. Acesso em: abr. de 2009.

ANEXOS

ANEXO I

EMPREENDIMENTOS X e Y

Realizada em janeiro de 2009

Identificação e início da entrevista¹¹⁹.

Pesquisadora: Qual a origem dessas empresas?

Entrevistado: São da Ilha.

Pesquisadora: E os proprietários?

Entrevistado: Também.

Pesquisadora: Quando começou a se interessar pela região? Quando a empresa começou a ver que Rancho Queimado tinha potencial?

Entrevistado: Há dez anos.

Pesquisadora: E o que levou a fazer esses investimentos em Rancho Queimado? Houve alguma pesquisa de mercado?

Entrevistado: Na realidade o que nós sentimos é que, na época, lá só tinha o Sossego do Rancho, que é um condomínio que deve ter uns vinte anos, mais ou menos. Agente começou a sentir, baseado no que tem em Gramado, do que tem em Campos do Jordão (Gramado para Porto Alegre e Campos do Jordão para São Paulo), agente viu que poderia ser um mercado bom para Florianópolis, apesar que já tem em Alfredo Wagner, São Joaquim, naquela região de Urubici, que são regiões lindas, mas que ficam muito distantes da Ilha. Então a proximidade de Rancho Queimado... Agente verificou como um mercado bom para ser explorado com sítios e chácaras...

Pesquisadora: Então vocês viram as condições do ambiente e a proximidade com a Ilha como determinantes? Se investisse em Urubici não seria alcançado o mesmo resultado?

Entrevistado: Sucesso como teve ali?

Pesquisadora: Exatamente. Até porque também há condomínio em Urubici...

Entrevistado: Tem. Mas não tem o sucesso de vendas que foram os nossos. Nem estão conseguindo agregar o mesmo valor que nós estamos agregando aos nossos. Porque quando se fala em Urubici, você já tem que pensar em ir na sexta e voltar no domingo. Rancho Queimado você vai e volta no mesmo dia.

Pesquisadora: E quando vocês adquiriram as propriedades que abrigam o empreendimento?

Entrevistado: Certo. O [empreendimento X], ele está fazendo três anos e o [empreendimento Y] seis anos.

Pesquisadora: Nos três primeiros anos desses dez anos vocês ficaram pesquisando?

Entrevistado: Na realidade um dos proprietários tem uma fazenda lá em cima, ta entendendo? Então, de uma certa maneira, ele já convivia com aquela região há muito tempo... Comprou a propriedade, começou a trabalhar e a ver que a região tava crescendo e que havia uma procura de pessoas aqui da Ilha. Porque 97% são pessoas aqui da Ilha, do Continente, que estão comprando lá.

Pesquisadora: E tens ideia de quando foi feito o asfaltamento da Rodovia 282?

Entrevistado: Faz bastante tempo...

Pesquisadora: Por quanto vocês

¹¹⁹ Procurou-se, na escrita da entrevista, manter a transcrição fiel das palavras do entrevistado e, para preservação de sua identidade, foram suprimidas palavras ou dados a partir dos quais ele pudesse ser identificado.

compraram a área? E, na época, quais aspectos foram observados?

Entrevistado: É... Valores eu não vou falar para ti... certo? Para não constar, porque isso é sigilo da empresa. Mas eu posso te dizer que os valores nos últimos três/quatro anos... Eu diria para ti que eles multiplicaram por 10. O preço que se comprava uma área a seis anos atrás, é o preço de uma chácara hoje. O que nós visamos para implantar o empreendimento? Ta... Essa aqui, que é o [empreendimento Y], agente foi pela proximidade com o Centro de Rancho Queimado e a vista que ela tem: uma vista para a Serra, para o Morro da Antena, Morro da Boa Vista, que é maravilhosa... E o [empreendimento X] agente analisou o mercado e como ele tem alguma boa vista, porque... O proprietário era um paulista, e... Ele foi muito utilizado para fazer plantação pelos agricultores da região, lá foi terceirizado. Então nós compramos uma terra ali completamente limpa. Limpa, que eu quero dizer, é que as áreas que agente precisaria usar já estavam limpas, abertas, porque eles faziam plantações. Nós tivemos apenas que abrir as ruas e manter 30/40% da área nativa. Que era onde os agricultores não mexiam.

Pesquisadora: A Reserva Legal?

Entrevistado: Era a reserva legal, mas eles nem sabiam... eles usavam para plantar tomate, cebola...Na verdade eles iam plantando e fazendo isso a anos... Tem que pelo jeito não era interessante fazer por causa da declividade do terreno. Então, baseado nisso agente viu que para o [empreendimento X]... Nós vislumbramos um mercado de pessoas que têm interesse em ter um sítio, uma chácara, mais não podem arcar com os custos e com as despesas, que um sítio e uma chácara dá: caseiro, água, luz. Então formando um condomínio de sítios, que é a intenção do [empreendimento X], as pessoas iriam para lá pagando um condomínio apenas e manter a sua arezinha que é pequena, 3 ou 4 mil metros.

Pesquisadora: E no [empreendimento Y], como era?

Entrevistado: E o [empreendimento Y] já era propriedade da Família [nome] há muito anos.

Pesquisadora: Desde quando?

Entrevistado: Desde os anos 70.

Pesquisadora: Era uma propriedade da família já usada para lazer?

Entrevistado: Grande parte. Não só o [empreendimento Y], ali o entorno todo era da família, do pai, do avô...

Pesquisadora: E já era mais para lazer? Não era para agricultura como a outra?

Entrevistado: Não, o dele era de lazer. Eles criavam cavalo. Criavam gado nessa região...

Pesquisadora: E qual a data de lançamento do empreendimento? Do início da implantação, do final da implantação e como é está o mercado?

Entrevistado: 2003.

Pesquisadora: Que começaram a implantar?

Entrevistado: É, que começou a implantação junto com as vendas

Pesquisadora: O lançamento e a implantação deu-se em 2003?

Entrevistado: Deu-se em 2003.

Pesquisadora: O [empreendimento Y]?

Entrevistado: É, o [empreendimento Y]. Implantação e Vendas. E esse daqui foi... Nós estamos em 2009... Foi em 2006. Início de 2006. Faz três anos agora. Também, lançamento e implantação.

Entrevistado: E qual a previsão de término?

Entrevistado: Todos os dois já estão implantados e entregues. Esse daqui foi entregue três anos depois. Foi em 2006 que foi entregue o [empreendimento Y]. E esse daqui foi entregue agora, no final de 2008.

Pesquisadora: E quais os procedimentos necessários para a aprovação do projeto junto aos órgãos competentes. Quais foram esses órgãos?

Entrevistado: Eu vou dizer para ti assim ó... Eu não tenho esses dados. Eu posso saber os órgãos, mas eu não sei o que é que foi feito. Foi a Prefeitura de Rancho Queimado, foi o INCRA, foi o Registro de Imóveis, e eu não sei se esse aqui teve

FATMA, porque é mais recente. Eu acho que o [empreendimento X] teve FATMA. Mas com certeza o processo tá todo no Registro de Imóveis e pode pegar. Tá lá em Santo Amaro.

Pesquisadora: Qual é a área total ocupada pelo empreendimento?

Entrevistado: [Foi colocada a relação de áreas].

Pesquisadora: E quantos lotes são e quais as dimensões aproximadas?

Pesquisadora: [Foi colocada a relação de lotes e as áreas correspondentes].

Pesquisadora: O que o empreendimento oferece, qual é o público alvo quando vocês lançam um empreendimento desses?

Entrevistado: São dois públicos diferentes. O [empreendimento Y] é mais elitizado, certo! Agente chama ele de Jurerê da Serra. Porque lá tem casas de 300m², 600m², com heliponto, então ele é um nível mais alto que tu não consegue vender... São públicos totalmente distintos. Não pelo dinheiro, mas pela intenção pela qual ele quer comprar o negócio. Tem muita gente que tem muito dinheiro aqui, mas que não vai para cá porque quer ter um sítio e não quer ter uma casa urbana. Ele é mais urbano, o [empreendimento Y], apesar de ser em Rancho Queimado. A conotação dele tá muito para condomínio urbano. E o [empreendimento X] já não, é um condomínio rural. Ele já foi, desde o início, pensado nos que queriam ter o seu terreno lá em cima e não tinham condições ou não queriam ter a preocupação de manter um sítio ou uma chácara de 10/15 mil metros quadrados em Rancho Queimado.

Pesquisadora: Então o [empreendimento X] é mais...

Entrevistado: É mais rural.

Pesquisadora: Então o [empreendimento X] é...

Entrevistado: Focando mais a área de sítios, chácaras, de rural mesmo... As pessoas que vão para lá querem andar de bota, sabe?! Ver passarinho, ver bichinho... Aqui a pessoa quer sentar na sacada, ver a vista bonita que tem lá,

mas não quer perder o conforto que tem na cidade, que é o carro parar na frente da casa... Não quer cavalo que ande na frente... Então é outra...

Pesquisadora: Como ficou a questão do parcelamento em relação à área rural ou urbana?

Entrevistado: Acho que foi esse aqui...foi mudado a legislação...

Pesquisadora: Para o [empreendimento Y]?

Entrevistado: É, foi feito uma assembléia... Assembléia não...Como é que se diz? Junto com os vereadores lá... Foi mudado e ele passou a ser um condomínio urbano. Ele está em área urbana.

Pesquisadora: E no [empreendimento X]?

Entrevistado: Ele é rural.

Pesquisadora: E há algum regulamento próprio que defina o padrão ou modelo para as casas ?

Entrevistado: Não. Existe uma convenção do condomínio ou regimento interno...

Pesquisadora: E quantos lotes já foram vendidos e qual a origem dos compradores?

Entrevistado: A origem é a Ilha. 97% é Florianópolis. A Grande Florianópolis, vamos dizer... Desse daqui foram vendidos 70% de [total]. [empreendimento Y], 70% de [total]. E desse daqui foram vendidas 113 unidades.

Pesquisadora: A procura está se mostrando bastante grande ?

Entrevistado: Não, não... Se mostra bastante grande em virtude de ter outros condomínios lá e com publicidade muito grande. Nós não temos publicidade ao longo da 282. Mas tem dois condomínios maiores que o nosso que é o [empreendimento Z] e o [empreendimento K], e eles estão direto em televisão, jornal. E na realidade nós estamos só indo no reboque deles e eles investindo em publicidade. Então a procura é grande em virtude da publicidade que eles vêm fazendo.

Pesquisadora: E vocês estão apenas

aqui ou estão também nas imobiliárias da Região?

Entrevistado: Não. Só tem uma imobiliária que vende com exclusividade certo?! E nós temos pontos de venda na Ilha de outros empreendimentos nossos: no Ribeirão, no Rio Vermelho, na Cachoeira, no Campeche, no Floripa Shopping, no Ceisa, no Angeloni... Em todos esses pontos também agente divulga esse produto. Essa é a publicidade que agente faz.

Pesquisadora: E a maior venda é na imobiliária local ou é em Florianópolis?

Entrevistado: É lá. A maior venda é lá...

Pesquisadora: As pessoas que estão passando...

Entrevistado: Não, não... As pessoas são captadas aqui e vão para lá...A venda é feita lá, direto. Porque tu não consegues vender uma área dessas, e eu nem deixo, porque o mapa e a maquete é uma coisa, lá, *in loco*, é outra. Eu vejo que as pessoas olham ali uma área grande e o preço e: "eu quero essa". Porque o preço não está relacionado ao tamanho da área, e sim à visão do empreendedor, se aquela área é boa, com uma vista boa, se tem uma cachoeira, se tem um córrego...

Pesquisadora: E as pessoas que estão comprando... Vocês vêem que elas estão comprando para uso próprio ou para investimento?

Entrevistado: 85% é uso próprio. Principalmente o [empreendimento X]. Porque é mais rural... O salão de festas nosso aqui é um galpão grande, como se fosse um fogo de chão. Tem um fogo de chão, entendeu? Então as pessoas se sentem mais... É mais humano! E esse daqui é uma estrutura mais urbana, tu vais ver pela entrada...

Pesquisadora: E o que esses compradores têm buscado...? Há pessoas que chegam de helicóptero? Vem de outros lugares?

Entrevistado: Na verdade o helicóptero que está vindo é dos proprietários do [empreendimento Y]. Lá tem dois proprietários que tem helicóptero e eles estão pra lá e para cá andando. Eu acho que esses investidores estrangeiros estão

mais para Urubici. Lá sim, tem alemães, muito europeu... Não é o nosso caso, o europeu não veio ali ainda. Até porque eu acho que Urubici tem mais semelhança com eles, é mais frio, é mais alto, mais íngreme o terreno. Entendeu? O nosso negócio é pegar o pessoal da Ilha. A nossa visão era ocupar Rationes no início, mais Rationes ficou muito urbano. O valor terreno subiu muito, ficou muito alto, subiu demais, e daí agente resolveu procurar uma área rural. Como Santo Amaro é baixo e tem mosquito, aí as pessoas fogem do mosquito da Ilha. Então agente foi para a Serra. E lá é 1100 metros de altitude, 6 ou 7° a menos que aqui...

Pesquisadora: Então... O que eles têm buscado mais são as atividades rurais...?

Entrevistado: É descanso. São vários... Tem proprietário que diz que quer mostrar para o neto como é o bichinho que ele só vê na televisão, entendeu? Tem proprietário que ta usando isso para plantar árvores, fazer um pomar...Outro para cuidar do jardim, e que mora em apartamento aqui... Sabe que agente fez reunião de condomínio... Não querem nunca asfaltar aquilo ali, nem asfaltar nem calçar, de maneira nenhuma! Eles querem que seja rural mesmo. Estrada de chão. As cercas que tem ali, já padrão, é aquela cerquinha preta, que é comum, esses dois sarrafinhos ou três, entendeu? Não podes usar alvenaria...

Pesquisadora: O preço o Sr. não vai dizer né?!

Entrevistado: O preço eu posso dizer porque isso está em tabela...Esse aqui varia de R\$40.000 a R\$65.000, o [empreendimento X]. E o [empreendimento Y] é de R\$90.000 a R\$220.000.

Pesquisadora: Há taxa de condomínio? De quanto é essa taxa?

Entrevistado: A taxa de condomínio é a mesma para os dois. Perdão... O [empreendimento Y] é R\$97,00 e o [empreendimento X] é R\$77,00.

Pesquisadora: E o que oferece?

Entrevistado: O que o condomínio tem? Todos os dois têm salão de festas, isso é comum aos dois. Então eles têm quadra

de tênis que esse já não tem, que é mais urbano...

Pesquisadora: Que tem o heliponto...

Entrevistado: Exatamente. Não é particular... É do proprietário. É de um proprietário que comprou sete lotes e fez um heliponto para ele. Ter um heliponto comum a [total de lotes do condomínio], não é nada. Agora, só para uma pessoa... Já muda...

Pesquisadora: E poderias informar qual valor que, com a venda dos lotes, se espera?

Pesquisadora: Queres saber a margem de lucro? Isso eu não posso te revelar.

Pesquisadora: E sobre a atual situação do investimento, frente à rentabilidade. Quais observações você pode fazer e quais as perspectivas? Há perspectiva de investir novamente lá? Foi um sucesso maior que o esperado? Como está a situação?

Entrevistado: Olha, tu vender 65% em um ano e meio, dois anos, é um sucesso. Aí se tu venderes 70% em três anos também é um sucesso de venda, até porque é um produto diferenciado, eu não estou vendendo um lote na Ilha. Estou criando um novo negócio em Rancho Queimado. Uma nova ideia, que as pessoas não tinham. Então...

Pesquisadora: E como é que vocês foram trabalhando isso ao longo do tempo? Propaganda direta o empreendimento não teve, mas teve algum outro trabalho de divulgação?

Entrevistado: O que agente faz sempre é folder e panfleto. Então agente vem a 4 ou 5 anos... Nesse daqui, há dois anos, direto entregando folder e passando a ideia. E, via de regra, agente faz, a cada três meses, um evento lá em cima, um churrasco. Agente convida as pessoas para conhecerem, comer uma ovelha, um javali, esse tipo de coisa. Esse tipo de evento que agente faz. Para que vá conhecer o local.

Pesquisadora: E sobre esse público que vocês chamam?

Entrevistado: É o público que tem interesse, ta. Parte-se do principio que a pessoa sai daqui, anda 75km, de carro,

para ir a um churrasco de desconhecidos e depois voltar mais 75 km... Então agente acha que esta pessoa tem interesse, então...

Pesquisadora: E como vocês chegam a essas pessoas?

Entrevistado: Nesses pontos de vendas nossos.

Pesquisadora: As pessoas que manifestam interesse...

Entrevistado: Exatamente! A internet hoje tem ajudado bastante!

Pesquisadora: E quais as observações que tu fazes sobre a implantação deste tipo de empreendimento em áreas rurais, principalmente em Rancho Queimado?

Entrevistado: Nós estamos pensando em fazer novamente alguns empreendimentos lá em cima. Mas você tem que estudar o público porque ...Tipo, no [empreendimento Y], hoje a venda já parou mais, entendeu? Esses outros 30% já tem mais dificuldade de vender. Esse nosso aqui não, ainda tem um público que compra pelo valor dele, faz um financiamento próprio, então isso já ajuda. A prestação dá R\$700,00/R\$800,00. Com isso agente ta pensando em até fazer novos investimentos lá. Agora agente vê que a concorrência... Uma já fechou. Fez um prospecto lindo e nós analisamos esse prospecto, e chegamos à conclusão que: ou ele vai vender para gente de fora, porque o mercado aqui não vai absolver isso, ou ele não vai chegar ao fim do projeto. E foi o que aconteceu. Ele não conseguiu vender, nem lá fora nem aqui, e o projeto fechou. E tem outros segmentos. Nós entramos para áreas grande. [relaciona outros empreendimentos], ele urbanizou, na nossa opinião, ele foi para outros nichos, de 800 a 2000m² o lote. Então nós vamos continuar trabalhando em lotes grandes. Para que a pessoa tenha sua casa mais exclusiva. Mais longe do vizinho. Que é isso que ela quer. Mas vamos continuar investindo lá. Só acho que o poder público não está acompanhando a iniciativa privada lá em cima.

Pesquisadora: Em que sentido?

Entrevistado: No sentido de que Rancho Queimado precisaria de um projeto urbanístico no centro, um paisagismo melhor, porque é uma terra de alemães que parece que não gostam de planta. Você vai a Joinville e Blumenau é tudo muito arrumadinho. E em Rancho Queimado são poucas as casas que você vê arrumada. Então o que eu acho é que falta mais o poder público cuidar daquela Praça, fazer um negócio para atrair mais as pessoas. Falta um restaurante em Rancho Queimado, não tem uma pizzaria. Hoje nós temos lá em torno de 3.000 chácaras, somando todas. Que já foram vendidas ou estão à venda. Não é um público consumidor muito grande, é a população de Rancho Queimado, em chácara! Considerando que em cada chácara tenha uma pessoa só. Então você multiplica por três a população de Rancho Queimado quando eles estiverem usando tudo isso. E a cidade não acompanhou essa evolução. E na realidade isso vai trazer um benefício para toda a cidade. Porque imagina que nós temos [número de chácaras], e o pessoal vai precisar de jardineiro para cuidar dessas chácaras. O caseiro não dá conta. Depois vai precisar de uma mão de obra: “ah! não vou trabalhar e vou precisar de uma empregada doméstica”, para fazer diarista, para limpar final de semana. São todos esses empreendimentos. Eu acho que o poder público já devia ter chamado os empresários para conversar e fazer um máster plano... Assim ó, vamos nos organizar e não fazer um plano diretor sozinho, entendeu? Eu acho que há um erro lá. Eles fazendo um plano diretor e não chamando os empresários para conversar.

Pesquisadora: Não teve participação da iniciativa privada?

Entrevistado: Não. Nós não fomos procurados. E sei de proprietários, por exemplo, de chácaras, que têm interesse em participar e futuramente vão querer se candidatar, inclusive vão querer morar lá em cima, estão fazendo Rancho Queimado como a cidade do futuro, entendeu? E eu não tenho dúvida que daqui a 15 ou 20 anos vai ter muita gente.

Então lá... Melhorando a 282, que está ficando cada vez melhor, eles estão melhorando bastante, as pessoas vão morar lá em cima pela qualidade de vida.

Pesquisadora: Então falta investimento?

Entrevistado: Eu acho que falta investimento, como no Brasil inteiro. Rancho Queimado não é o único. Nós temos também problemas aqui em Florianópolis, que estão bem aqui do nosso lado. Rio Vermelho não tem infraestrutura nenhuma, não tem tratamento de esgoto, né... Então... Rio Vermelho hoje, se tu fores olhar, tem pelo menos uns 700 lotes por ali sendo implantados, e eles não têm estação de tratamento para atender a comunidade...

Pesquisadora: E no caso ali de Rancho Queimado, o Sr. acha que as empresas, teriam interesse de investir também na Cidade?

Entrevistado: Eu acho que antes de falar em investir é chamar para conversar, certo? Para discutir. Porque para investir é muito fácil dizer: “ó, me dá tanto...”, entendeu? Na realidade chamar os proprietários dos empreendimentos que estão sendo feitos ali e discutir o Plano Diretor, conversar sobre isso, e trocar ideia. Depois de trocar ideia sim, começar: “então vamos investir, vocês ajudam com o investimento, a Prefeitura ajuda nisso, a iniciativa privada faz aquilo”, entendeu? Acho que isso precisa ser feito, uma aproximação das partes. É uma administração muito para dentro. Eu acho que têm que ser chamadas as pessoas do entorno para agente conversar.

Pesquisadora: Também têm uma preocupação lá com a agricultura familiar...

Entrevistado: Pois é, qualquer efeito de crise... E o que é que eles têm de procurar? Uma alternativa! Porque a maioria deles usa terra própria. Lá em Rancho Queimado são poucos os que arrendam terra para fazer agricultura. Então eles vão continuar com a terra deles, mas a esposa deles pode trabalhar em algum lugar, porque vai gerar economia! Quando começa a ter esse tipo de pessoas, e pessoas com

qualificação, porque não é a primeira casa... De todos aqui é a segunda casa, a segunda morada. Então já são pessoas estabelecidas, pessoas com remuneração boa, que vão comprar no mercadinho, que vão comprar na farmácia, que vão almoçar em Rancho Queimado... Isso tudo vai gerar mais economia e vai trazer mais emprego. Então eu acho que é isso que falta.

Entrevistado: E o que tem que fazer...? Antes de combater os condomínios eu acho que tem que controlar os condomínios... E não combater... É combater o pinus lá em cima... Lá em cima principalmente, porque está acabando com a fauna deles, de Rancho Queimado... Então quando agente põe aquela área toda, famílias aqui fazendo uma casa... imagina o que não vai gerar de mão-de-obra, o consumo para construir: material de construção e depois para mobiliar a casa. Tudo isso vai gerando economia, muita gente quer comprar lá porque é mais prático! Então o mercado de Rancho vai crescer... O mercadinho que eu quero dizer, o material de construção... Os restaurantes vão crescer... Estás entendendo...? É isso que eu acho que está faltando, unir os empresários, fazer reunião, e trocar mais idéias.

(...)

Entrevistado: E aí o que acontece é que as pessoas começam a ir para aquele local, que é um local mais abandonado... É só tu olhares a grande Florianópolis, onde é que vai dar problema de segurança? Vai ser Biguaçu. Porque São José expandiu, Palhoça expandiu, e Biguaçu agora que vai querer começar a expandir. Então onde é que está mais barato o terreno? Está lá! Para onde é que vai o pessoal de menor poder aquisitivo? Para Biguaçu! Não que o menor poder aquisitivo seja (sinônimo de) violência, mas é o que agente têm notado, já com droga, está entendendo? Eu sou de Biguaçu, e lá a região está ficando terrível, os bairros... Quando eu era guri lá, eu jogava bola e brincava. Hoje tu não podes passar mais à noite! Então com isso que tem que tomar cuidado... Então é essa a nossa preocupação com Rancho Queimado. Principalmente porque ele é cortado pela 282. E isso não é bom! Entendeu...? Tanto que os nossos condomínios você não vê da 282. E eu jamais compraria uma chácara que quem passa na 282 estivesse vendo o condomínio...

Pesquisadora: Visibilidade...

Entrevistado: Exatamente! Eu não faria isso porque isso diminui a segurança...

ANEXO II

EMPREENDEDOR B

Realizada em janeiro de 2009

Identificação e início da entrevista¹²⁰.

Pesquisadora: Foi criada uma empresa para o empreendimento?

Empreendedor: Foi, claro!

Pesquisadora: E a origem dos proprietários? O Sr. é um dos sócios?

Empreendedor: Sim. Sou um dos sócios. A origem é uma pessoa de São Paulo e o restante é daqui.

Pesquisadora: São quantos ao total?

Empreendedor: Quatro. São três de Florianópolis.

Pesquisadora: E essa pessoa de São Paulo, como ela entrou na sociedade?

Empreendedor: Por amizade mesmo.

Pesquisadora: E quando é que vocês começaram a se interessar e a investir em Rancho Queimado?

Empreendedor: Nós já tínhamos a propriedade lá há muitos anos. Há uns 25 anos.

Pesquisadora: E o que era feito na propriedade antes de virar condomínio?

Empreendedor: Era um sítio, né. Tinha gado, ovelha, cavalo, um sítio né. Uma parte era minha, outra parte do meu pai.

Pesquisadora: O sítio produzia?

Empreendedor: Não. Era mais para o lazer. Tinha um gado, alguma coisa lá. Mas lá não é propício para criação de gado.

Pesquisadora: E quando é que vocês começaram a querer implantar os condomínios?

Empreendedor: Faz uns três anos atrás.

Pesquisadora: E o que levou vocês a tomarem esta decisão?

Empreendedor: Ah... Estava saindo bastante condomínio lá e agente tinha um terreno bastante bonito, com um declive... Um terreno muito bonito! E daí a gente pensou em fazer, em lançar...

Pesquisadora: E vocês chegaram a fazer alguma pesquisa de mercado antes?

Empreendedor: Não fizemos nenhuma pesquisa de mercado não... Só lançamos... Claro, nós contratamos uma pessoa que foi desenvolver todo o projeto, para fazer tudo direitinho, uma arquiteta... A parte ambiental nós também contratamos a [nome da empresa], uma empresa para (cuidar das) liberações...

Pesquisadora: Para fazer os estudos de impacto...

Empreendedor: O nosso foi pioneiro. Foi o primeiro a fazer os estudos. Esse nosso sócio aí, ele quis que fosse... Que desenvolvesse o projeto mas que tivesse a licença ambiental. Para não se incomodar futuramente tem que fazer tudo de uma maneira diferenciada, um negócio controlado, um negócio bem... E que a maioria acho que não tem essa

¹²⁰ Procurou-se, na escrita da entrevista, manter a transcrição fiel das palavras do entrevistado e, para preservação de sua identidade, foram suprimidas palavras ou dados a partir dos quais ele pudesse ser identificado.

parte ambiental, não se preocupou com isso. Agente definiu... Não podia arrancar nenhuma árvore. Nós fizemos os lotes onde já estava 100% sem as árvores, e nas partes de preservação foi feito uma área de preservação muito grande, até tem de ser plantado umas árvores, o condomínio vai ficar com quase 70% de área de preservação. Que eu acho que tem de se preocupar com essa parte ambiental né. Por que senão vai jogando as árvores tudo para o chão, arrancando tudo, daí acaba com o terreno. Aí vai ver não tem nada. E agente se preocupou muito com isso. Com essa área de preservação. Não conheces essa empresa [nome da empresa]? E ficou tudo bem legal... Perto de nascente tem que dar não sei quantos metros. Ter cuidado para não derrubar mais nada, foi tudo catalogado. As árvores que existem, ninguém pode mexer em nada... Se comprar um lote lá já está definido onde vais fazer tua casa...

Pesquisadora: E quando foi que o Sr. adquiriu, há mais ou menos 25 anos, mas quando?

Empreendedor: 1970.

Pesquisadora: E por quanto comprou a área? O Sr. lembra?

Empreendedor: Não Lembro.

Pesquisadora: E sobre a terra na época. O que você destacaria... Algum diferencial, alguma coisa...

Empreendedor: Na época foi o meu pai quem comprou. Ele queria um lugar com um clima mais ameno, gostoso, um clima melhor, para dormir á noite.

Pesquisadora: E como era?

Empreendedor: Era tudo bem precário né! Antigamente não existia nada, era tudo jogado, as pessoas tinham terra lá mais nem cuidavam, botavam uma cabeça de gado lá e esqueciam. Não tinham nada. Agora, hoje já fizeram aquele asfalto...

Pesquisadora: O Sr. lembra quando a BR-282 foi asfaltada?

Empreendedor: Foi feito agora, ano passado. Em frente ao condomínio foi

ano passado, estão terminando agora.

Pesquisadora: Foi o Sr. quem fez ou foi a Prefeitura?

Empreendedor: A Prefeitura. O Governo do Estado é quem fez, né. Ali foi asfaltado tudo agora. Tanto é que, não tem ali, no lado da estrada... Tava até falando com o Prefeito... Para plantar bastante hortência, dos dois lados, fazer um negócio bem humanizado, bem bonito né. Mas o asfalto começou agora, em 2008. Antes era tudo estrada de chão.

Pesquisadora: E a BR-282? O Sr. lembra quando é que foi feita? A via que chega em Rancho Queimado?

Empreendedor: Ah! Isso aí já faz muitos anos! Quando nós compramos as terras lá, já tinha a estrada, a 282 já tinha sido pavimentada, mas faz muitos anos.

Empreendedor: É... Rancho Queimado vai crescer muito agora que, se a Prefeitura se concentrar ali naquela parte central, desenvolver bem, dá para fazer uma mini Gramado ali naquela região, ali né? Um negócio bem legal.

Pesquisadora: O Sr. sabe quem ocupava a terra antes do seu pai comprar? Se era algum agricultor? O que produzia?

Empreendedor: Não, ele só criava gado. Ele não produzia nada. Só criava gado.

Pesquisadora: E era um pequeno agricultor? Como era?

Empreendedor: Ele morava em outro município e tinha aquelas terras ali. Ele era agricultor.

Pesquisadora: Qual é a data de lançamento do empreendimento? Quando foi que vocês lançaram?

Empreendedor: Faz uns três anos agora. Não... Vai fazer dois anos agora. Em março de 2007.

Pesquisadora: E quando foi que vocês lançaram as obras de implantação? Já está finalizado o condomínio ou...?

Empreendedor: Não. Não está finalizado ainda. Nós estamos fazendo. Agora em

março nós vamos continuar. Em março agora nós vamos continuar a construir o primeiro chalé. E nós vamos fazer o contrário do que eles estão fazendo. Porque ali houve um problema que todo mundo lançou e aí daqui a pouco lançaram os preços tudo lá para baixo. Aquele condomínio lá [nome do empreendimento], começou a vender a R\$20.000,00 e aí nós paramos. Trancamos as nossas vendas para não vender barato... Porque eles estão jogando tudo de graça para os outros, aí nós dissemos – não, então vamos parar o nosso, e agora vamos fazer outra política. Vamos construir um chalé, a arquiteta já fez uma proposta, já aprovou na Prefeitura já. E agora nós vamos fazer os chalés antes de vender, vamos fazer o contrário do que eles fizeram. E aí nós tivemos que parar as vendas, porque daí ninguém ia comprar. Agente pedia R\$100.000,00/ R\$110.000,00 e eles vendendo a R\$20.000,00, foi daí que eles estavam estragando todo o mercado.

Pesquisadora: E qual é o tamanho dos lotes de vocês?

Empreendedor: Os nossos são de [área do lote]... No meio deles só pode construir [área máxima da edificação]. Não pode usar todo o lote. Só pode uma casa. Tem tudo já definido, já na hora da compra no cartório. Tudo direitinho. Ali só pode fazer uma casa unifamiliar, porque senão uma pessoa compra um terreno desses e quer encher de casebre, e fazer um puxado aqui, outro ali... Não tem nada disso. Tem que ser unifamiliar, para não ficar feio, né. Não estragar as coisas.

Pesquisadora: Então as obras começaram em março de 2007? E qual a previsão de término?

Empreendedor: Não sei, acho que mais uns cinco anos. Lá para 2014, por aí. Por que ninguém está a fim de jogar fora as terras, sabe como é! Nós estamos capitalizando, fazendo as obras, agora a partir de março vamos fazer os chalés, o campinho de futebol, já temos uma área grande que foi construída. Tem muito coisa já feita. Agora agente está mantendo e, a partir de março nós vamos começar a construir de novo.

Pesquisadora: E quais foram os procedimentos necessários para aprovar o projeto. Por quais órgãos vocês tiveram que passar?

Empreendedor: Tivemos que fazer os projetos. Depois passaram no INCRA, na Prefeitura, na [nome da empresa que fez os estudos ambientais], no cartório, registro no cartório...

Pesquisadora: Vocês chegaram a transformar aquela área em área urbana?

Empreendedor: Não. Ali, pela Prefeitura, já tem uma parte de área urbana, nós estamos no perímetro urbano.

Pesquisadora: Então já é área urbana, não precisou fazer mais nada?

Empreendedor: É, não precisou. Mas teve que ser aprovado na Prefeitura, na [nome da empresa que fez os estudos ambientais], passou na FATMA, aí depois deve a fase do cartório, teve a parte de divisão das áreas... Como um projeto normal.

Pesquisadora: E qual a área total do empreendimento?

Empreendedor: A área total é [área].

Pesquisadora: E quando vocês passaram pelo INCRA, vocês tiveram que provar que aquela área não era mais agricultável?

Empreendedor: E, agora eu não sei, não sei do processo assim. Foram as pessoas que levaram. O cartório também levou a documentação lá... Só sei que o INCRA liberou, né. Por que a área de Rancho Queimado não tem muito valor econômico para a agricultura. Algumas regiões né. E a nossa lá é muito ... Não é um terreno agricultável. Lá para baixo... Lá tem terras boas para agricultura, agora o nosso ali é muito morro, não é muito agricultável...

Pesquisadora: E o que é que o empreendimento oferece? O que vocês estão oferecendo no condomínio que seja um diferencial...?

Empreendedor: A água. Nós temos um veio de água lá, que é água mineral potável de mesa, analisada pela

Universidade Federal e tudo né. Nós temos oito apartamentos de apoio ao condomínio. A pessoa enquanto ta construindo a sua casa pode usar os oito apartamentos. Nós temos um galpão criolo, com fogo de chão, fogão a lenha, nós temos projeto para piscina, sauna, campo de futebol suíço, quadra de tênis.

Pesquisadora: Com qual público vocês estão trabalhando?

Empreendedor: Trabalhamos com a classe A. Tanto é que nós estamos calçando lá no condomínio. Já tem uma parte calçada lá, com aquele criquete, aquele quadradinho, 10x20x8cm, de cimento. Nós estamos calçando algumas partes do condomínio, fazer melhor né?! Um empreendimento em que a pessoa possa ir melhorando e os lotes vão saindo. E agente vai começar a fazer os chalés já para agregar isso. Agente vai agregando o tipo de arquitetura que vai ter. Nós estamos tentando fazer um negócio bem diferenciado.

Pesquisadora: E para isso vocês estão definindo um outro padrão, além de ser pelo preço? Vocês estão cobrando R\$100.000 o terreno?

Empreendedor: R\$ 110000. Não. É como eu te falei... Ninguém está se lançando no mercado assim, aviltado e ficando maluco, sabe como é! Nós estamos assim ò... Pegamos 4 lotes e vendemos 4 lotes. Pegamos o dinheiro, aplicamos e melhoramos. Depois, com o tempo, agente vê mais ou menos que dá para subir... Mais uns 10% e põe mais R\$10.000 em cima, sabe como é? Fazemos um negócio com calma para fazer bem. Vai valorizando a propriedade. Nós não estamos naquela correria, de se lançar que nem doido, ninguém quer fazer isso. E depois que vendeu, ta vendido, foi jogado fora. E Rancho Queimado ainda tem muita coisa para fazer, a Prefeitura tem que também investir lá, para chamar as pessoas para lá. Não tem estrutura nenhuma ainda né.

Pesquisadora: E o Senhor, teria interesse em investir na cidade, fazer alguma coisa?

Empreendedor: Não. Por enquanto só no empreendimento. Agora o que eu estava dizendo... Tem uma área ali, antes de chegar ao condomínio, tem uma baixada grande, até dei ideia para eles fazerem um lago grande, que nem tem assim em Gramado, Canela. Que tinha que ter... Nesses lugares tem que ter água, para botar aqueles cisnes, pedalinho, até tava dando ideia assim para eles... É a curva antes de chegar ao condomínio, mas dá de fazer... Aí tava dando ideia para eles... Desapropriar aquela área ali, investir nisso. Por que em Gramado tem né. Um lago, aquelas coisas ao redor, para as pessoas caminharem, um lugar plano né. Onde as pessoas possam caminhar... Porque as pessoas de mais idade não podem ficar caminhando em lugares de sobe e desce, por causa de joelho, essas coisas...

Pesquisadora: E se fosse necessário fazer uma parceria com a Prefeitura? Uma parceria público-privada para melhorar a cidade, vocês estariam dispostos para participar?

Empreendedor: Depende o tipo de investimento né. Esse negócio com a iniciativa, o negócio público é meio complicado. Agente não sabe até onde isso dá certo... Agora, Rancho Queimado, essa parte de planejamento, eles têm de ter pessoas interessadas, inteligentes, que consigam planejar bem a cidade, porque senão daqui a pouco eles acabam com tudo. Até em termos de arquitetura, não sei se tu notasse na Praça, devia ser incentivado aquele enxaimel... Soube que tem um pessoal querendo fazer um hotel grande ali em Rancho Queimado. Eles estão querendo fazer. Aí vai chamar mais gente, turista pra caramba! E o turismo da serra dá mais dinheiro do que de praia. Sabe por quê? Tu utiliza o ano inteiro. Na praia tu não utiliza. Pode ver, a nossa temporada praticamente acabou. Pode ir nas praias aí, a temporada de verão é de 30 dias, 40 dias, quer dizer. É muito custo para tu colcares um empreendimento para trabalhar 30/40 dias bem assim lotado. É complicado né. E aí na serra tu consegues lotar mais né. Pegou dinheiro se lascou. Mas dá de fazer alguma coisa planejada que usa um

tempão lá. Até no verão dá movimento. Aquelas pousadas. Porque nem todo mundo quer praia né.

Pesquisadora: E tem algum regimento do condomínio?

Empreendedor: A pessoa, quando compra um lote lá tem que, antes de construir, passar o projeto pela nossa arquiteta, a arquiteta do condomínio. Tem uma arquiteta acompanhando o nosso condomínio, tudo, dá sugestões... Porque montanha o que é...? Usa mais madeira, pedra... E ela traz para esse estilo, leva para esse caminho, sabe como é! Aí ela apresenta as coisas que ela tem. Só que é como eu te falei... Nós estamos indo com pé no chão, sem jogar lote nenhum fora, sem queimar mercadoria. Cada coisa que agente vai fazendo lá, cada investimento lá, agente sabe que está valorizando o condomínio, e agora nós estamos só com mais duas vendas para R\$110.000,00. Depois nós paramos em R\$110.000,00 e aí pegamos esse dinheiro e investimos, faremos um chalé, o campinho de futebol suíço, a piscina, e tal... Aí no próximo ano nós já queremos R\$120.000, entendeu? É tudo a valorização da mercadoria.

Pesquisadora: Sempre tiveram só o [estabelecimento ligado ao ramo de negócios da família]? Só há dois anos atrás que ampliaram o ramo de atuação?

Empreendedor: O leque de opções... Até no começo, ainda bem que agente fez uma coisa assim que para futuro. Um negócio bem planejado, e que daqui a pouco o "retorno" vem. Esses investimentos assim não é de uma hora para outra... E no mais dá tudo certo, é muita quantidade né. Muita gente né. Nós também, é obrigatório fazer... Nós contratamos um engenheiro uma pessoa que é um engenheiro para fazer as fossas, tudo aquela zona de raiz... Já temos né. Nossa parte lá é uma fossa de zona de raiz que acho que é metade disso aqui, é grande! Bem Grande! Aí tudo com zona de raiz para não ter contaminação que aquilo ali depois vai para as plantas...

Pesquisadora: Toda a casa então tem

que ter tratamento?

Empreendedor: Ah! Toda a casa tem tratamento...

Pesquisadora: Quantos lotes já foram vendidos?

Empreendedor: Se eu não me engano uns 10/12 lotes. Acho que 12.... Ah! Porque se for vender a R\$20/30 mil eu já tinha vendido umas cinco vezes...

Pesquisadora: Agora vocês só estão vendendo para terminar o empreendimento? Aí depois que terminar é que vocês vão...

Empreendedor: Depois é que vem o... Daí o lote não pode estar mais nesse preço...

Pesquisadora: E qual é a origem dos compradores? Tem muita procura do pessoal daqui ou está vindo gente de fora comprar?

Empreendedor: Tem muita gente de fora né. Por exemplo, nós temos aí senador... São catarinenses, senadores catarinenses... Aí tem turista de São Paulo, de Curitiba.

Pesquisadora: O Sr. sabe quantificar quantos são de São Paulo? Quantos são de Curitiba?

Empreendedor: Quatro são de São Paulo. Desses quatro, um tem dois lotes, aí ficam 5 lotes... Daí tem esse senador que tem dois lotes, ficam 7 lotes...

Pesquisadora: O Senhor sabe dizer se ele é de Florianópolis?

Empreendedor: É do interior do Estado, mora aqui agora. Um outro médico de Curitiba, um de Blumenau... Eu sei que no total são 12.

Pesquisadora: E o que vocês observaram que eles estão buscando?

Empreendedor: Ah! Eles estão investindo para fazer um chalé... São pessoas que ou estão aposentadas ou chegando perto da aposentadoria, para ter mais uma opção para lazer...

Pesquisadora: Não como investimento? Mais para uso pessoal?

Empreendedor: Mais para uso pessoal. É, Nós estamos numa área rural, mas vai ter todo o conforto de uma área urbana. Por isso é que nós estamos calçando as ruas. Ninguém quer fazer aquele negócio para ter vaca, galinha... Na verdade é uma área rural, mas (tem) toda a segurança... Ali agente vai botar câmera de segurança... Visse aquela entrada do condomínio ali! Cada um tem o seu controle do portão para entrar, para sair, vai ter vigilância ali, vai ter guarda,

Pesquisadora: E qual o preço dos lotes?

Empreendedor: Hoje está em R\$110.000,00 mesmo.

Pesquisadora: O Sr. começou a vender por quanto?

Empreendedor: Nós começamos vendendo por R\$75.000,00, já está em R\$110.000,00 né.

Pesquisadora: E tem taxa de condomínio? Ou está prevista?

Empreendedor: Ainda não. Está prevista, mas ainda não estamos cobrando não.

Pesquisadora: Por quanto vai ficar?

Empreendedor: Não sei. A gente vai fazer uma experiência, mas não deve passar de R\$100,00/150,00. R\$150,00 acho que é o máximo.

Pesquisadora: Relação entre o preço inicial da terra e o final, tem?

Empreendedor: No final eu vou ver. Nós não temos condições de prever nada agora porque o cimento quando agente compra para fazer, por exemplo, 400 metros de piso para calçamento é um valor, daqui a um mês e pouco o preço do cimento já é outro valor na?! Daqui a pouco tu compras fio por R\$10,00 reais, mas depois é R\$100,00. É conforme a época né... Por isso que ninguém está se aviltando, ficando todo maluco em ir vendendo, sabe como é! Nós temos [valor que possui em caixa], então nós vamos fazer um chalé mais um campinho, a quadra disso, a quadra daquilo, então nós vamos indo ver no que dá... Então nós vamos fazendo desta

forma... Então por R\$110.000,00 ninguém vende mais, daí é por R\$120.000,00... Ah! Vamos vender mais 4 lotes então fazemos mais... Daí já calçamos lá trás, arrumar lá, fazer o jardim... Que já ta tudo planejado, sabe como é... A arquiteta orça tudo... E assim nós vamos. Então não é nada que seja "òh"! Esse negócio de correr atrás de vender tudo, não tem condições né. Agora se tu vai embelezando, é que nem carro velho, vai trocando pneu, faz uma pinturinha, limpa ele todinho, daqui a pouco faz mais uma coisinha, vai valorizando né. Vai ser mais fácil de vender depois. Se não arrumar, tu não vendes.

Pesquisadora: Quando o seu pai comprou, se comparar o valor com carro, com moto...

Empreendedor: Não tem comparação. Por que se já tivesse a mercadoria pronta, mas não, a terra valoriza... a melhor valorização é comprar terra, não existe valorização mais segura que isso ...

Pesquisadora: Mas assim, se fosse comparar ... Era possível comprar um carro ou não?

Empreendedor: Ah! Dava para comprar sim... Hoje? Acho que na época dava uns 100 mil dólares...bota uns US\$100.000. Só que claro! Hoje US\$50.000,00 é um lote. Entendeste? R\$110.000,00...Só que hoje, se tu fores fazer as contas... US\$50.000 cada um...dá uma diferença né. Coloca US\$50.000,00 dólares vezes 100, dá 5 milhões.

Pesquisadora: E sobre a situação atual do investimento frente à recessão, rentabilidade... Achas que está valendo a pena ou ainda é um mercado que pode ser que cresça mais? Como?

Empreendedor: É como eu te disse... Agente fazendo com pé no chão, lá no final vai ter lucro né. Só tem que esperar né. Ninguém sabe o que está vindo nessa crise financeira aí, como é que ela está, se as pessoas vão comprar mais, tudo depende do mercado né. Agora acho que a coisa vai complicar mais! Acho que agora a situação econômica para

investimento não vai ser muito fácil não... Não se sabe o que vem... É complicado... Por isso que eu digo... Tem que fazer tudo com o pé no chão... Porque cada investimento que agente está fazendo agora... E se vier uma crise de três/ quatro anos...? Daí ninguém está devendo nada para ninguém... Dorme tranquilo... Agora se estivesse todo endividado... Já não tem nem mais lucro... Só vê ação judicial... Isso tudo tem que botar na ponta do lápis...

Pesquisadora: Então as perspectivas...?

Empreendedor: É, a longo prazo, perspectiva para 10 anos... a longo prazo é positiva....

Pesquisadora: A curto prazo tem a interferência da crise...

Empreendedor: É, e depois também tem o seguinte... Depende muito do planejamento que a Prefeitura vai contratar, o arquiteto, as pessoas que têm visão... Como eu tava dizendo ali, aqueles casos, as casas antigas, tem muito a ver com a Prefeitura também. E não pegar aquela área ali e acabar com tudo. Naquela praça ali, tem que fazer alguma coisa que chame atenção, planejada, não deixar qualquer um pegar um pedacinho de terra ali, dividir a terra e fazer favela, daqui a pouco vão fazer uma favela em Rancho Queimado, isso é que é perigoso,

Pesquisadora: E quais as observações que o Senhor pode fazer sobre esses empreendimentos em áreas rurais?

Empreendedor: No nosso condomínio agente se preocupou em deixar uma área de 2000 metros para não deixar a tua casa e a casa do vizinho quase se encostando, sabe como é?! Tanto é que em dois mil metros nós separamos com uma área no meio para você fazer a casa e deixar plantar, fazer plantas, né. Botar bastante planta ao redor da tua casa para não deixar ficar em contado com aquela favelinha que tu táis encostado, um do lado do outro. No nosso agente se preocupou sempre, tanto é que ninguém mexe mais nada né. Os lotes já estão tudo em cartório, tudo registrado, tudo.

Agente se preocupou com esse..., Agora teve gente lá que fez lotes de 400 metros... Aí eu não sei até onde é interessante isso, ou não é... Só que o futuro a Deus pertence como diz o outro. Vamos ver o caminho que vai... Na cidade tu já moras em apartamento, encostado uma porta na outra, né. Eu acho que na área rural tu não vais querer ficar encostado na porta do vizinho... Queres ter um espaço ali para planta a tua verdura, o teu tempero, né. Alguma coisa ali... Plantar tuas arvorezinhas, o teu jardim... É diferente, quando a gente se preocupou em fazer calçamento, tudo isso para ficar um negócio mais... Não que eu vou criar uma vaca aqui do lado da minha casa... Tanto é que não pode ter cerca, muro, não pode ter nada, tipo aquelas casas americanas, só que claro, mais distantes uma da outra. Só que ninguém vai deixar fazer muro, fazer cerca, isso não pode não...