

IV enanparq

Encontro da Associação Nacional de Pesquisa e Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo

Porto Alegre, 25 a 29 de Julho de 2016

A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO E O PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO: O CASO DE FLORIANÓPOLIS

SESSÃO TEMÁTICA: VERTICALIZAÇÃO E MATERIALIZAÇÃO DAS CIDADES
BRASILEIRAS

Amanda de Carvalho D'Ignazio Corrêa

Universidade Federal de Santa Catarina - UFSC

acarvalho.dc@gmail.com

Bruna da Cunha Kronenberger

Universidade Federal de Santa Catarina - UFSC

brunakron@gmail.com

Renato Tibiriçá de Saboya

Universidade Federal de Santa Catarina - UFSC

rtsaboya@gmail.com

A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO E O PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO: O CASO DE FLORIANÓPOLIS

RESUMO

Entre as várias formas de acumulação do capital sobre o solo urbano, o processo de verticalização tem sido uma das estratégias adotadas para atender aos interesses capitalistas, o que possibilita a multiplicação do solo urbano por meio da intensificação do capital empregado em uma mesma localização. Para maximizar o lucro de um determinado empreendimento, a principal estratégia é minimizar o custo do terreno, que é altamente associado à sua acessibilidade em relação às diferentes áreas da cidade. Sendo assim, a localização é o principal componente do valor do solo urbano e pode ser caracterizada como um dos principais motores que impulsionam o processo de verticalização. O processo de produção do espaço urbano, compreendido como uma mercadoria na sociedade capitalista torna-se desigual, favorecendo determinadas localizações em detrimento de outras e, conseqüentemente, agravando a desigualdade social – e seu reflexo no espaço, a segregação espacial – presente nas cidades capitalistas. Dessa forma, em quais locais houve o processo de verticalização residencial em Florianópolis? E, de que forma as articulações políticas provenientes de interesses imobiliários colaboraram para esse processo? Para tanto, foram identificados os edifícios residenciais verticais, construídos entre os anos de 1950 e 2000, e suas localizações no espaço urbano de Florianópolis, com o objetivo de compreender o papel do mercado imobiliário na produção do espaço urbano a partir do processo de verticalização na capital catarinense. Verificou-se que o processo de verticalização, sobretudo residencial, acompanhou o crescimento urbano que ocorreu de forma mais dinâmica a partir dos anos 1970. A localização destas edificações coincide com as áreas de concentração de investimentos públicos e de convergência da camada de alta renda, a exemplo do centro de Florianópolis e balneários ao norte da ilha, locais de lazer dessa camada da população, e de grande valor turístico para a cidade.

Palavras-chave: Verticalização. Produção do espaço urbano. Segregação socioespacial.

PRODUCTION OF URBAN SPACE AND VERTICALIZATION PROCESS: STUDY CASE IN FLORIANÓPOLIS

ABSTRACT

Among the various forms of capital accumulation on urban land, the verticalization process has been one of the strategies adopted to meet capitalist interests, which allows the multiplication of urban land through intensification of capital employed at any given location. To maximize the profit of a particular enterprise, the main strategy is to minimize the cost of land, which is highly associated with its accessibility in relation to the different areas of the city. Thus, the location is the main component of land value and can be characterized as one of the main motors that drive the verticalization process. The production process of urban space, understood as a commodity in capitalist society, becomes uneven, favoring certain locations over others and thus exacerbating social inequality - and its reflection in space, spatial segregation - in capitalist cities. Thus, in what kinds of locations did the residential verticalization process take place in Florianópolis? And how the political articulations from real estate interests have contributed to this process? To examine these questions, we mapped vertical residential buildings built between the years 1950 and 2000 in the urban area of Florianópolis, in order to understand the role of the housing market in the production of urban space from the verticalization process. We found that the vertical integration process, particularly residential, accompanied urban growth that occurred more dynamically from the year 1970. The location of these buildings coincides with the areas of concentration of public investment and the convergence of high-income classes, like the center of Florianópolis and resorts to the north of the island, leisure places occupied mostly by these classes, and of great touristic value to the city.

Keywords: Verticalization. Production of urban space. Socio spatial segregation.

1. INTRODUÇÃO

No processo de produção do espaço urbano, a busca por lucro por parte dos empreendedores imobiliários tem papel fundamental¹. Assim, dentre as várias formas de acumulação do capital sobre o solo urbano, a verticalização tem sido estratégia de interesses capitalistas^{2,3}. Tal processo possibilita a multiplicação do solo urbano através da intensificação do capital empregado em uma mesma localização e da maior relação entre área construída e área do terreno, o que equivale a uma maior “produtividade” da atividade imobiliária.

Para maximizar o lucro de um empreendimento imobiliário a principal estratégia é minimizar o custo do terreno^{1,4}. Porém este custo está altamente associado à sua acessibilidade em relação às outras partes da cidade^{4,5}. Assim, a localização é o principal componente do valor do solo e pode ser caracterizada como um dos motores que impulsionam o processo de verticalização^{5,6}.

Pensando o espaço urbano como uma produção social, imerso na lógica capitalista de acumulação do capital e do conflito de classes, seu valor de troca passa a vigorar em detrimento do seu valor de uso⁷. Assim, o processo de produção do espaço urbano, compreendido como uma mercadoria da sociedade capitalista, torna-se desigual, favorecendo determinadas localizações em detrimento de outras, e, conseqüentemente, agravando a desigualdade social – e seu reflexo no espaço, a segregação espacial – presente nas cidades capitalistas⁸.

É visível nas cidades que algumas áreas são mais atraentes aos interesses dos empreendedores imobiliários, ocorrendo a verticalização, enquanto que em outras há predomínio de residências horizontais. Portanto, em quais locais houve o processo de

¹ Krafta, Rômulo. "Spatial self-organization and the production of the city". In: *Revista Urbana*, v. 24, Caracas, 1999.

² Töws, Ricardo Luiz; Mendes, Cesar Miranda. "O estudo da verticalização urbana como objeto da geografia: Enfoques e perspectivas metodológicas". *Simpósio de estudos urbanos*, I. (SEURB), p. 1-25, 2011.

³ Ferreira, Caio de Souza. "O Edifício Sant Anna e a gênese da verticalização em Campinas". *Arquitextos* (São Paulo. Online), v. 078, p. 1-7, 2006.

⁴ Capozza, Dennis R.; Helsley, Robert W. "The fundamentals of land prices and urban growth". *Journal of urban economics*, v. 26, n. 3, p. 295-306, 1989.

⁵ Villaça, Flávio. *O espaço intra-urbano no Brasil*. São Paulo: Studio Nobel. 1998.

⁶ Villaça, Flávio. *O que todo cidadão precisa saber sobre habitação*. 16 ed. São Paulo: Global, 1986.

⁷ Carlos, Ana Fani. Da "Organização" à "Produção" do Espaço no Movimento do Pensamento Geográfico. IN: Carlos, Ana Fani; Souza, Marcelo; Sposito, Maria Encarnação (org.). *A Produção do Espaço Urbano: agentes e processos, escalas e desafios*. 1. ed. 2ª reimpressão. São Paulo: Contexto, 2011.

⁸ Villaça, Flávio. *Espaço intraurbano no Brasil*. – São Paulo: Studio Nobel: FAPESP: Lincoln Institute, 2001.

verticalização residencial em Florianópolis? E, de que forma as articulações políticas provenientes da classe dominante colaboraram para esse processo?

Dessa forma, foram estudados os edifícios residenciais verticais, construídos entre os anos de 1950 e 2000, e suas localizações no espaço urbano de Florianópolis, com o objetivo de compreender o papel do mercado imobiliário na produção do espaço urbano a partir do processo de verticalização na capital catarinense.

2. A PRODUÇÃO SOCIAL DO ESPAÇO URBANO

Com efeito, o interesse do “tecido urbano” não se limita a 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”. [...]. Semelhante modo de viver comporta sistemas de objetos e sistemas de valores (Lefebvre, 2011, p. 19).

A perspectiva adotada por Lefebvre – e por tantos outros pensadores, como Harvey, Gottdiener, Santos, Villaça – ao pensar o espaço urbano, revela a relação dialética entre o espaço e a sociedade, o que significa dizer, como aponta Santos⁹, que “a essência do espaço é social”

Para Villaça¹⁰, pensar o espaço urbano a partir de uma perspectiva de “produção social”, ou seja, uma produção do próprio homem e, não algo simplesmente natural, foi o maior avanço na busca pela compreensão do espaço¹⁰.

De acordo com Carlos⁷, a produção do espaço urbano acontece espacial e socialmente, redefinindo-se sob a lógica da dominação política e da acumulação do capital. Conseqüentemente, com o surgimento do modo de produção capitalista, o espaço transforma-se em mercadoria, e tem seu valor de uso redefinido pelo valor de troca. O espaço é, portanto, social e a sua produção “expressa a prática socioespacial”, sendo materializado, como aponta autora⁷:

[...] pela concretização das relações sociais produtoras dos lugares, ou seja, a dimensão da produção/reprodução do espaço, passível de ser vista, percebida, sentida, vivida. Nesse sentido, o espaço contempla uma dupla dimensão, de um lado, a materialidade

⁹ Santos, Milton. *A urbanização Brasileira*. 5 ed. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2014.

¹⁰ Villaça, Flávio. *Reflexões sobre as cidades brasileiras*. – São Paulo: Studio Nobel, 2012.

objetiva, e, de outro, um conteúdo social dado pelas relações sociais que se realizam num espaço-tempo determinado, aquele da sua reprodução da sociedade. Desloca-se o enfoque da localização das atividades no espaço, para a análise do conteúdo da prática socioespacial como movimento de produção/apropriação/reprodução da sociedade em suas contradições e virtualidades – que escapa à realidade presentificada (Carlos, 2011, p. 70).

A produção do espaço, entretanto, não é resultado da “mão invisível do mercado”, mas, como aponta Corrêa¹¹, de “agentes sociais concretos, históricos, dotados de interesses, estratégias e práticas espaciais próprias, portadores de contradições e geradores de conflitos entre eles mesmos e com outros segmentos da sociedade”.

Corrêa¹¹, ainda que de forma mais analítica que efetivamente absoluta, define os seguintes agentes sociais: proprietários do meio de produção, proprietários fundiários, promotores imobiliários, Estado e grupos sociais excluídos^{11;12}. Importante ressaltar, ainda, que esses agentes sociais fazem parte de determinado contexto espaço-temporal capitalista, refletindo necessidades e possibilidades sociais¹¹.

A partir da atuação destes agentes, o espaço urbano se produz como materialidade – ou seja, infraestrutura viária, sanitária, energética, etc. –, impregnado de significados sociais^{7;11}.

O espaço, portanto, está em constante processo de reorganização, materializado a partir da “incorporação de novas áreas ao espaço urbano, densificação do uso do solo, deterioração de certas áreas, renovação urbana, relocação diferenciada da infraestrutura e mudança, coercitiva ou não, do conteúdo social e econômico de determinadas áreas da cidade” (Corrêa, 1993, p. 11).

Estes agentes, ao atuarem na produção do espaço urbano, o fazem dentro de um marco jurídico, servindo “ao propósito dominante da sociedade capitalista, que é o da reprodução das relações de produção, implicando a continuidade do processo de acumulação e a tentativa de minimizar os conflitos de classe, este aspecto cabendo particularmente ao Estado”¹².

¹¹ Corrêa, Roberto Lobato. “Sobre Agentes Sociais, Escala e Produção do Espaço: um texto para discussão”. IN: Carlos, Ana Fani; Souza, Marcelo; Sposito, Maria Encarnação (org.). *A Produção do Espaço Urbano: agentes e processos, escalas e desafios*. 1. ed. 2º reimpressão. São Paulo: Contexto, 2011.

¹² Corrêa, Roberto Lobato. *O Espaço Urbano*. 2. ed. São Paulo: Editora Ática. 1993.

O presente trabalho pretende focar nas ações dos proprietários fundiários e dos promotores imobiliários que, embora haja interesses conflitantes entre os mesmos, há um denominador em comum que é a apropriação de uma “renda da terra”¹².

2.1 OS PROPRIETÁRIOS FUNDIÁRIOS

Os proprietários fundiários, interessados na maior renda fundiária possível de suas propriedades, buscam o uso que seja mais lucrativo, geralmente o comercial ou o residencial de *status*¹². Inseridos, portanto, na lógica de valorização do capital, os proprietários fundiários estão mais interessados no valor de troca que no valor de uso de suas propriedades.

Junto ao Estado, os proprietários fundiários exercem pressão interferindo na definição de leis de uso do solo e de zoneamento urbano em função de seus próprios interesses. O próprio investimento público em infraestrutura urbana, em especial a viária, favorece a valorização fundiária em determinadas regiões do espaço urbano em detrimento de outras, beneficiando poucos, mas poderosos, proprietários fundiários.

A ideologia da casa própria exerce um papel fundamental na atuação destes agentes, aumentando a demanda por habitações e, conseqüentemente, por terras. Assim, a ocupação da periferia, tratando-se do uso residencial, assume um caráter de urbanização popular ou de urbanização de *status*¹². Em terras bem localizadas, os proprietários pressionam o Estado por infraestrutura, valorizando-as e criando bairros “seletivos” – nesses casos, comumente, os próprios proprietários fundiários tornam-se os promotores imobiliários. Em terras pior localizadas, que não atraem grupos “seletos”, resta aos proprietários o loteamento popular com o mínimo de infraestrutura, resultando em “monótonos conjuntos habitacionais” – não interessando a eles tornarem-se promotores imobiliários¹².

Concluindo brevemente as conseqüências da atuação dos proprietários fundiários no espaço urbano capitalista: temos, de um lado, o resultado da valorização fundiária: periferias urbanas marcadamente de *status*, e do outro: loteamentos populares com precária infraestrutura; sendo essa disparidade o resultado “de uma ação espacialmente diferenciada dos proprietários fundiários”¹².

2.2 OS PROMOTORES IMOBILIÁRIOS

Dentre os promotores imobiliários pode-se considerar os agentes responsáveis pelas operações de: incorporação, financiamento, estudo técnico, construção ou produção física do imóvel e comercialização¹². Dentro deste conjunto, o próprio Estado e grandes bancos também atuam como promotores imobiliários.

Em convergência aos interesses dos proprietários fundiários, os promotores imobiliários, também inseridos na lógica da valorização do capital, buscam “produzir habitações com inovações, com valor de uso superior às antigas, obtendo-se, portanto, um preço de venda cada vez maior, o que amplia a exclusão das camadas populares”¹².

A partir desta perspectiva, a produção de habitação direcionada aos grupos de baixa renda interessa aos promotores imobiliários apenas em casos de superocupação, de baixa qualidade construtiva com custo reduzido, ou de escassez habitacional¹². Assim, a construção de conjuntos populares torna-se de interesse dos promotores imobiliários a partir do momento em que contam com a ajuda do Estado: créditos imobiliários, facilidades de desapropriação de terras, créditos para os compradores, etc.¹². No Brasil, foi o caso da criação do Banco Nacional da Habitação (BNH), das Cooperativas de Habitação (COHABs)¹², e mais recentemente, a criação do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV). Todos visando a acumulação de capital, por parte dos promotores imobiliários e dos proprietários fundiários, a partir da construção de habitações¹².

Dessa forma, tanto a ação dos proprietários fundiários como dos promotores imobiliários “se faz de modo desigual, criando e reforçando a segregação residencial que caracteriza a cidade capitalista”¹².

No caso de Florianópolis, o processo de verticalização residencial, através das ações do mercado imobiliário, será analisando a fim de identificar se contribuiu e/ou sofreu com as alterações espaciais urbanas.

3. ESTUDO DE CASO: FLORIANÓPOLIS

O espaço urbano de Florianópolis passou por intensas transformações no início do século XX, sofrendo um rápido adensamento urbano, quando o rural começou a dar lugar à cidade. Embora as normas para seu crescimento tenham sido tímidas, a cidade se adensou, colaborando para um aumento no valor da terra das aglomerações urbanas e suas bordas. Aos poucos os primeiros bairros começaram a tomar forma e diversas modificações foram possíveis graças à construção civil^{13;14}.

¹³ Campos, Édson Telê. *A expansão urbana na região metropolitana de Florianópolis e a dinâmica da indústria da construção civil*. 2009. 212 p. Tese (Doutorado em Geografia). Programa de Pós-Graduação em Geografia. Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 2009.

¹⁴ Veiga, Eliane Veras da. *Florianópolis: Memória Urbana*. 3. Ed. Florianópolis: Fundação Franklin Cascaes, 2010.

Em 1926 foi construída a primeira ligação entre ilha e continente, a Ponte Hercílio Luz, que até então era feita por meio de balsas e *ferry boats*. Com a construção da ponte houve alteração na dinâmica urbana da cidade, não somente em relação ao transporte, que se tornaria mais ágil, mas principalmente pela relação comercial¹⁵.

A partir dos anos de 1950, é expressiva a expansão de Florianópolis, que passa a ter um crescimento acelerado. O número de loteamentos aprovados na área continental de Florianópolis na década de 1950 foi bastante superior aos da área central da Ilha, no entanto, desenvolveu-se nessa área todo tipo de empreendimento imobiliário, legais ou clandestinos, principalmente no bairro do Estreito e nas periferias entre Florianópolis e o núcleo urbano de São José. Os empreendimentos legais na área do Estreito, em sua maior parte, eram dirigidos para as classes médias. Já a população de baixa renda, composta por muitos migrantes, constituía a imensa maioria que ocupava as áreas periféricas, que sofriam a completa ausência do Estado. Entretanto, as áreas residenciais das elites mantiveram-se na Ilha e concentrou-se no sentido norte-nordeste da área central, devido aos interesses do capital imobiliário^{16;17}.

Na década de 1960 a instalação de diversos órgãos do governo, sobretudo a Universidade Federal de Santa Catarina (UFSC), atraiu uma população significativa de funcionários, professores e estudantes, favorecendo o crescimento e desenvolvimento urbano. Segundo Sugai¹⁷, as polêmicas em relação à localização do Campus da UFSC estavam baseadas em embates políticos e divergências de interesses das elites detentoras do capital fundiário e imobiliário pelo controle da organização do espaço urbano, em prol da possibilidade de mudanças na economia e dinâmica imobiliária da capital catarinense.

Com um crescimento lento, porém, definitivo, é neste momento que tem início a expansão vertical na área central da cidade, graças também às diversas melhorias urbanas feitas pelo governo do Estado, dentre elas a Avenida Rubens de Arruda Ramos, Beira-mar Norte, onde desde seu surgimento, vários edifícios de apartamentos, com média de doze pavimentos, foram construídos. A construção da Avenida Beira-Mar Norte ao longo do aterro da orla da

¹⁵ Bortoluzzi, Silvia Delpizzo. *Características das funções e padrões de uso e ocupação do solo no centro de Florianópolis (SC)*, 2004. 176 p. Dissertação (Mestrado em Engenharia Civil). Curso de Pós Graduação em Engenharia Civil. Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 2004.

¹⁶ Coelho, Kellen da Silva. *A Resistência à nova proposta de Plano Diretor apresentada pela Prefeitura Municipal de Florianópolis: uma análise das práticas alternativas de organizar*. 2012. 358 p. Tese (Doutorado em Administração). Curso de Pós Graduação em Administração. Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 2012.

¹⁷ Sugai, Maria Inês. *Segregação silenciosa: investimentos públicos e dinâmica socioespacial na área conurbada de Florianópolis (1970-2000)*. Florianópolis: Editora da UFSC, 2015.

baía norte, além de garantir a acessibilidade e a consequente valorização de seus lotes adjacentes, foi a intervenção viária que procurou diferenciar e definir a marca da modernidade ao setor residencial^{13,15,17}.

Como em outras cidades do país, na década de 1970, Florianópolis experimentou seu primeiro *boom* imobiliário. Surgiram os primeiros grandes empreendimentos residenciais implantados no centro da cidade, Avenida Beira-mar Norte e nas áreas próximas ao bairro Trindade¹³.

O cenário que se instalava nas grandes e médias cidades brasileiras na década de 1970, a crescente miséria em oposição à concentração de renda, intensificada pelo grande fluxo das camadas populares em direções às cidades em busca de melhores condições de vida, teve características particulares em Florianópolis. O grande contingente populacional pertencente às camadas de baixa renda se fixou nos morros das áreas centrais da Ilha e na parte continental da Área Conurbada de Florianópolis (ACF), principalmente, em São José e Palhoça, ao longo da BR-101. Parte expressiva da mão de obra da capital, portanto, se instalou nestes outros municípios, o que significou a ausência de investimentos, por parte do governo municipal e estadual, em escolas, postos de saúde, infraestrutura, etc., com exceção do esforço concentrado no sistema viário de Florianópolis¹⁷.

Somente a partir da década de 1970, com a construção da BR-101 e posterior construção da BR-282, ocorreu a efetiva integração rodoviária de Florianópolis à rede urbana nacional. Quanto à integração do interior da Ilha, a construção de rodovias conectando as praias ao centro da cidade foi determinante para a valorização das terras das praias¹⁸. Para o autor¹⁸ a integração viária, associada ao aumento da classe média urbana, promoveu o desenvolvimento do turismo na Ilha.

A década de 1970 foi marcada, portanto, pelos investimentos viários, desde a construção da BR 101, das novas pontes, até a execução dos aterros norte e sul^{13,19}. Foram investimentos com grande impacto sobre a estruturação do espaço urbano de Florianópolis e dos municípios vizinhos, destacando-se a consolidação da Beira-Mar Norte e dos balneários do norte da Ilha como áreas de residência e de lazer das elites.

¹⁸ Reis, Almir. *Ilha de Santa Catarina: Permanências e Transformações*. Florianópolis: Editora da UFSC, 2012.

¹⁹ Coelho, Kellen da Silva. *A Resistência à nova proposta de Plano Diretor apresentada pela Prefeitura Municipal de Florianópolis: uma análise das práticas alternativas de organizar*, 2012. 358 p. Tese (Doutorado em Administração). Curso de Pós Graduação em Administração. Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 2012.

Entre outras implicações desses investimentos, Sugai¹⁷ destaca o incentivo e a consolidação do veículo motorizado como meio de transporte dominante; o direcionamento e a polarização da estrutura viária na área central da Ilha, assim como o direcionamento também para a metade norte da Ilha; a contribuição para a separação espacial Ilha-Continente e os consequentes desequilíbrios de investimentos; a intensificação do processo de ocupação de áreas urbanas sem a infraestrutura necessária com graves danos ao patrimônio ambiental e cultural; a abertura de imensas frentes para o capital imobiliário e a especulação imobiliária, e; a ocorrência de vias expressas e rodovias nas áreas urbanas, afetando a continuidade do tecido, a segurança e a qualidade paisagística e ambiental¹⁷.

Com a estrutura urbana consolidada na década de 1980, o sistema viário da ACF conformava-se por vias e rodovias da Ilha, em especial a Via de Contorno Norte-Ilha e as SC-401 e SC-404, que se conectavam a BR-101, principal eixo viário do continente, formando “um eixo estruturador e de interligação entre as áreas de residências das elites e os bairros onde pretendia expandir suas áreas residenciais e de veraneio”¹⁷.

A consolidação do sistema viário da maneira como aconteceu deu suporte para a expansão do mercado imobiliário na área central da Ilha e nos bairros próximos ao Campus da UFSC, além dos empreendimentos turísticos localizados nos balneários ao norte e a leste da Ilha. Da mesma forma, além dos intensos investimentos viários destinados à Avenida Beira-Mar Norte (trecho da Via de Contorno Norte-Ilha) e à criação do Campus, a concentração de empresas estatais nos bairros próximos à universidade pode ser considerada fator de concentração de riqueza ao dirigir empreendimentos, serviços e comércio, e benfeitorias urbanas às camadas de mais alta renda¹⁷.

A partir da década de 1980, foi possível observar o fortalecimento dos eixos da riqueza e a expansão da pobreza, o que se confirmou com a concentração das camadas de mais alta renda em Florianópolis e, principalmente, a concentração das elites na Ilha, integradas pelo sistema viário através do “eixo privilegiado das elites”¹⁷. Esse eixo viário (Figura 1) conectou os bairros das elites, desde o condomínio Bosque das Mansões (município de São José) no entroncamento entre a BR-101 e a Via Expressa, passando pelos bairros localizados ao sul da Via Expressa (Bom Abrigo, Itaguaçu e Coqueiros), pela Via Contorno Norte-Ilha (Centro, Agrônômica, Santa Mônica, Córrego Grande), e pelas SC-401 (Itacorubi, João Paulo, Cacupé, Canasvieiras, Praia Brava, Ingleses Norte), SC-402 (Jurerê Internacional) e SC-404 (Lagoa da Conceição).

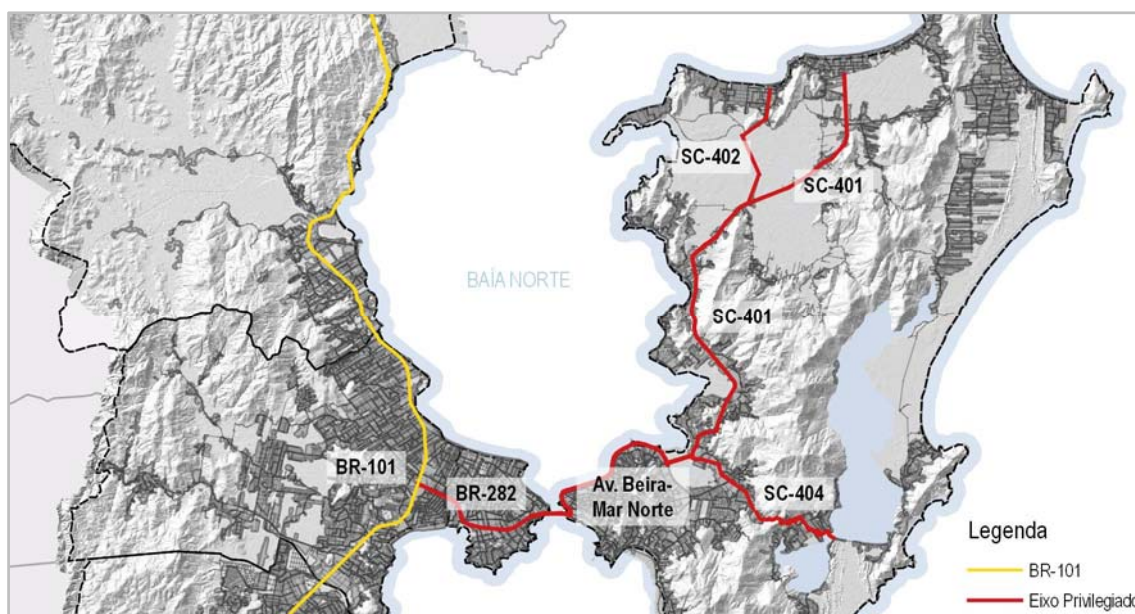


Figura 1 - Eixo Privilegiado das Elites. Fonte: elaboração própria a partir de Sugai (2015)

Com o processo de recessão econômica que atingiu o Brasil na década de 1980, Campos¹³ afirma que algumas grandes construtoras da cidade deram lugar às construtoras de menor porte. Desta forma, os edifícios que antes se concentravam no centro da cidade e possuíam em média 12 pavimentos, neste novo cenário, migram para bairros periféricos e passam a ser construídos edifícios com até 4 pavimentos, iniciando a expansão horizontal do município.

Após esta crise dos anos de 1980, foi observado um aumento da riqueza em Florianópolis na década de 1990, com o aumento dos rendimentos médios maior que no restante do país. Para Sugai¹⁷, o fato significou a ampliação das classes médias e altas, assim como a redução das camadas populares, o que não significou a redução das desigualdades de renda, ao contrário, foram reforçadas nas últimas décadas a partir da desigual distribuição dos investimentos públicos na ACF. No setor imobiliário, ocorreu uma retomada da construção civil na década de 1990, quando muitos prédios de mais de 12 pavimentos começaram a ser novamente construídos na capital catarinense.

A partir dos anos 2000 ocorreu na região metropolitana de Florianópolis uma grande “explosão imobiliária”. A cidade passou a ser um sonho de consumo para diversas classes sociais, tanto nacionais quanto internacionais, atraindo principalmente pessoas vindas dos estados do Rio Grande do Sul, Paraná e São Paulo, em busca de qualidade de vida. No entanto, a divulgação de Florianópolis como “Floripa” ou “Ilha da Magia”, enquanto capital moderna e tecnológica, colocou em cheque sua realidade urbana e a ideologia dominante. Para Sugai¹⁷, a disseminação de Florianópolis como referência de qualidade de vida e “Paraíso Internacional”

vinha sendo desenvolvida por poderes locais e grupos empresariais desde a década de 1980 como forte estratégia de marketing para ampliar o turismo e atrair investimentos nacionais e internacionais, a fim estabelecer-se como polo internacional de turismo. Porém, segunda a autora, este ideário nada mais é que uma referência enganosa, já que, primeiro, Florianópolis não constitui apenas a Ilha, contendo grande parte de sua extensão territorial na área continental. E segundo, os dados fantásticos sobre a qualidade de vida Florianopolitana não condizem com a realidade “escondida” pelo Estado, segregada da riqueza e dos investimentos públicos. A difusão de que Florianópolis é apenas uma Ilha faz parte de uma estratégia ideológica da classe dominante que cumpre papel importante na estruturação urbana, na distribuição dos investimentos públicos e no processo de segregação espacial.

Este cenário acabou por impulsionar ainda mais a indústria da construção civil, colaborando para uma grande expansão urbana, que deu início a uma verticalização generalizada da cidade¹³. Assim, fica evidente que o setor da construção civil teve grande influência para o desenvolvimento da capital catarinense, resultando em importantes reflexos na área econômica, social e urbana.

3.1 CARACTERIZAÇÃO GERAL DO PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO EM FLORIANÓPOLIS

Grande parte do dinâmico processo de produção do espaço urbano de Florianópolis ocorre por meio do papel do mercado imobiliário em conjunto com os interesses dos detentores fundiários que fazem parte da classe dominante. O espaço urbano é, portanto, produzido pelo conflito social, na disputa pelo controle da produção e estruturação interna do espaço, e é onde se estabelece a disputa entre as classes sociais para o consumo de localizações privilegiadas⁵.

Os dados que serão apresentados a seguir mostram o crescimento do processo de verticalização residencial em Florianópolis ao longo das décadas de 1950 e 2000. Foram utilizados apenas os dados oficiais fornecidos pela Prefeitura de Florianópolis, através do cadastro imobiliário, não fazendo parte deste estudo as edificações irregulares que reforçam o processo de segregação socioespacial da cidade.

Florianópolis possui, segundo registros do banco de dados do cadastro imobiliário municipal de 2012, 110.942 lotes localizados por todo o seu território. Destes, 3.051 possuem edifícios verticais. Restringindo apenas ao uso residencial, Florianópolis possui 2.218 lotes com Edifício Residencial Vertical (ERV), o que representa 2% do número total de lotes. Vale ressaltar que foram considerados apenas os edifícios a partir de 3 pavimentos. O recorte

temporal de análise desse estudo restringe-se aos ERVs construídos entre as décadas de 1950 e 2000, resultando em 2.064 lotes com ERVs.

Em linhas gerais, pode-se dizer que o processo de verticalização residencial em Florianópolis está intimamente relacionado aos interesses da classe dominante, que é detentora do poder de escolha da localização privilegiada das áreas residenciais da elite, definida pela acessibilidade intraurbana e serviços públicos disponíveis. A localização é produto das disputas entre as classes sociais e pode determinar o preço da terra, que, por sua vez, repercute na dinâmica da produção imobiliária e é fundamental às ações segregativas no espaço¹⁷.

O Gráfico 1 sustenta essa afirmação, já que a maior parte dos ERVs de Florianópolis está implantada em uma localização privilegiada, dentro do distrito sede na Ilha, mais especificamente no polígono central como mostra a Figura 2.

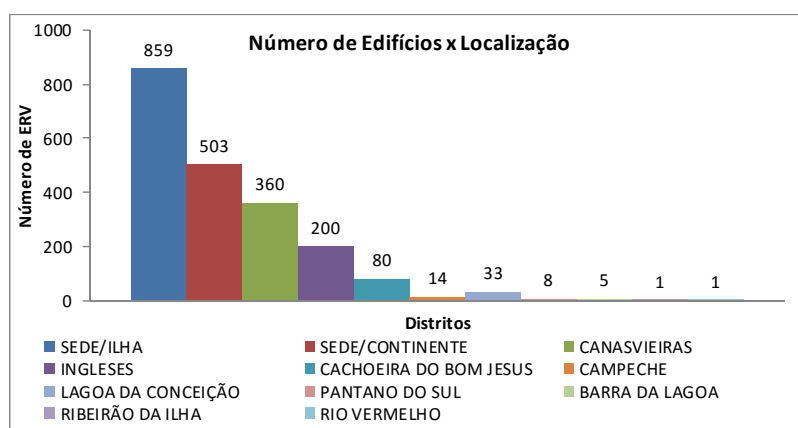


Gráfico 1 - Número de Edifícios x Localização (1950-2000).

Há quatro áreas bem delimitadas de concentração de ERVs em Florianópolis: 1) Distrito sede Ilha; 2) Distrito sede Continente; 3) Canasvieiras (inclui Jurerê) e 4) Ingleses.

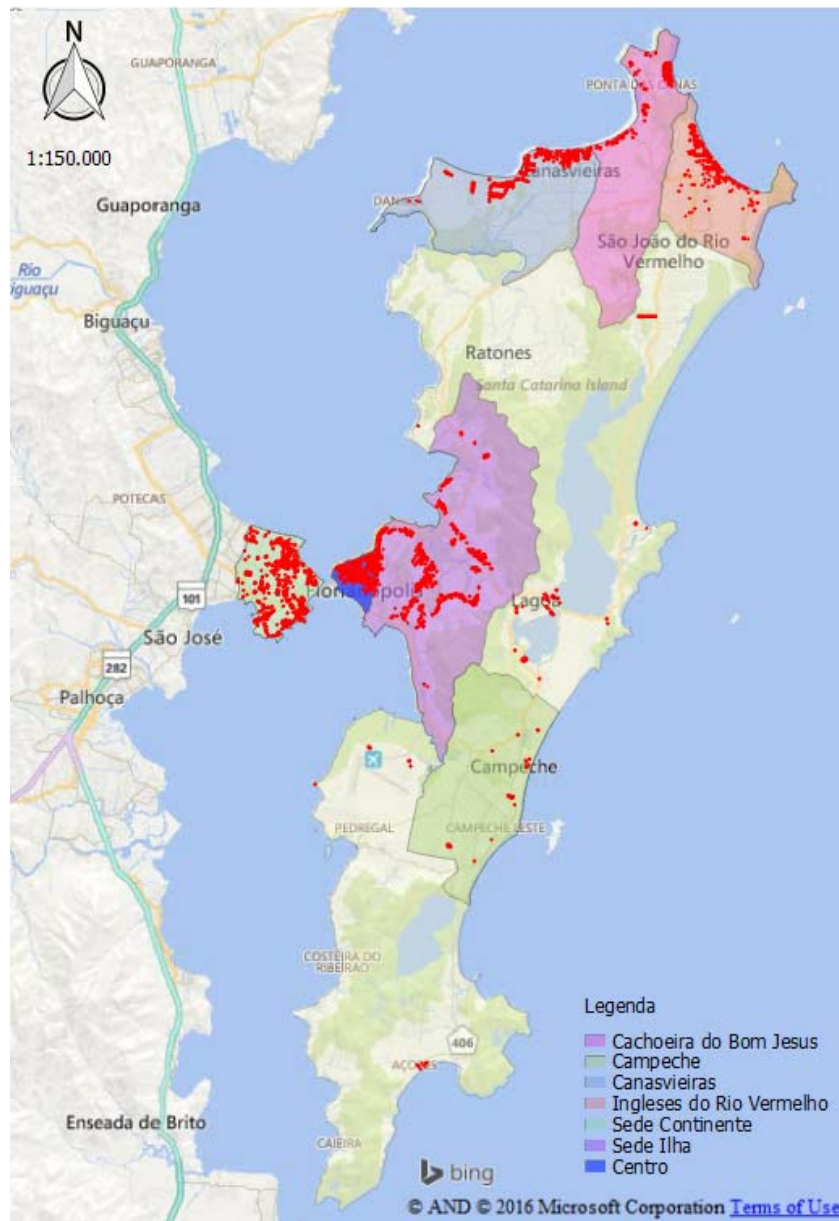


Figura 2 – Edifício Residencial Vertical, Florianópolis (1950-2000). Fonte: elaboração própria.

De 1950 a 2000 o processo de verticalização deu-se principalmente na área central, que é a localização com maior e melhor infraestrutura urbana, além de ser palco de grande interesse da classe dominante, que durante o processo de urbanização de Florianópolis articulou sua produção em benefício próprio.

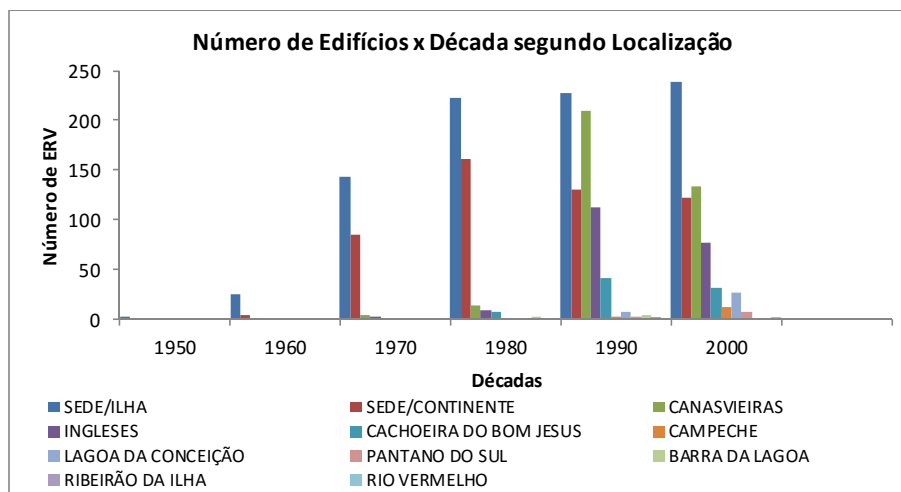


Gráfico 2 - Número de Edifícios x Década segundo Localização.

Durante a década de 1970 ocorreu um crescimento significativo na produção imobiliária em Canasvieiras, como mostra o Gráfico 2, que praticamente alcançou o número de construção na área central. Estes períodos de crescimento vertical estão relacionados aos investimentos feitos em infraestrutura, principalmente no sistema viário.

Na década de 1970, período de maior crescimento vertical, ocorreu a construção da Rodovia Federal BR 101 e da Ponte Colombo Salles facilitando o acesso à Ilha de Santa Catarina. Na mesma época rodovias estaduais foram implantadas no interior do município com o intuito de integrar as diversas áreas da cidade¹⁶. Destas rodovias destaca-se a SC 401, ligando o Centro ao distrito de Canasvieiras. Durante a década de 1990 demais áreas da cidade sofreram o processo de verticalização residencial, em virtude destas conexões. Claramente essa estruturação urbana teve interesse da classe dominante na reprodução das relações de dominação no espaço urbano, já que muitos políticos eram proprietários fundiários de terras nestas áreas localizados no norte de Florianópolis. Estes interesses tiveram inclusive respaldo legal, a partir da aprovação do Plano Diretor dos Balneários de 1985, que priorizava a urbanização dessas áreas para fins de desenvolvimento turístico. Assim muitos investidores aproveitaram esse incentivo para expandir seus empreendimentos.

Quanto ao número de pavimentos, o Gráfico 3 aponta que os ERVs possuem em sua maioria até 4 pavimentos, sendo preponderante no Continente e em Canasvieiras, devido principalmente aos instrumentos legais de produção do espaço urbano. No entanto, na área central a maior parte dos edifícios possui mais de 9 pavimentos, inserindo nesta área uma concentração de edifícios altos. Isto deve-se ao valor da terra, que nesta área é mais cara e para que o empreendedor possa extrair seus devidos lucros sobre o preço da terra é necessário que haja a multiplicação do solo urbano por meio do processo de verticalização.

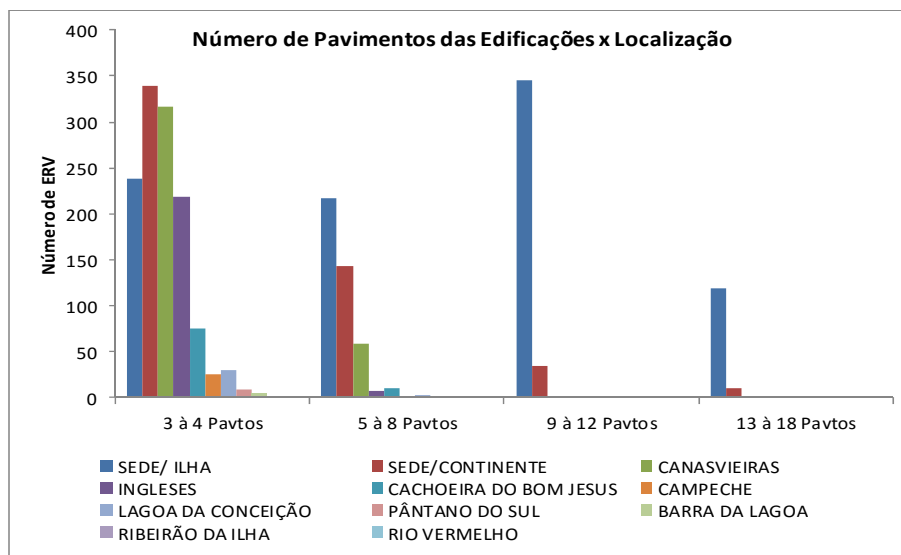


Gráfico 3 - Número de pavimentos das Edificações x Localização.

A localização dos empreendimentos imobiliários não foi escolhida ao acaso por seus incorporadores, mas sim pela burguesia dominante, que vêm fazendo essa escolha desde muito antes de existir não só qualquer incorporação, mas o próprio setor imobiliário⁸. Tanto as terras localizadas no norte de Florianópolis, quanto às da área central, são altamente valorizadas, porque desde o princípio do processo de urbanização do espaço eram de propriedade de importantes agentes fundiários, que mobilizaram ao longo do tempo investimentos públicos em detrimento de uma maior valorização de suas terras, contribuindo para uma segregação socioespacial.

A Figura 3 evidencia a segregação socioespacial na ACF, onde os pontos em azul representam os empreendimentos do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) do Governo Federal.

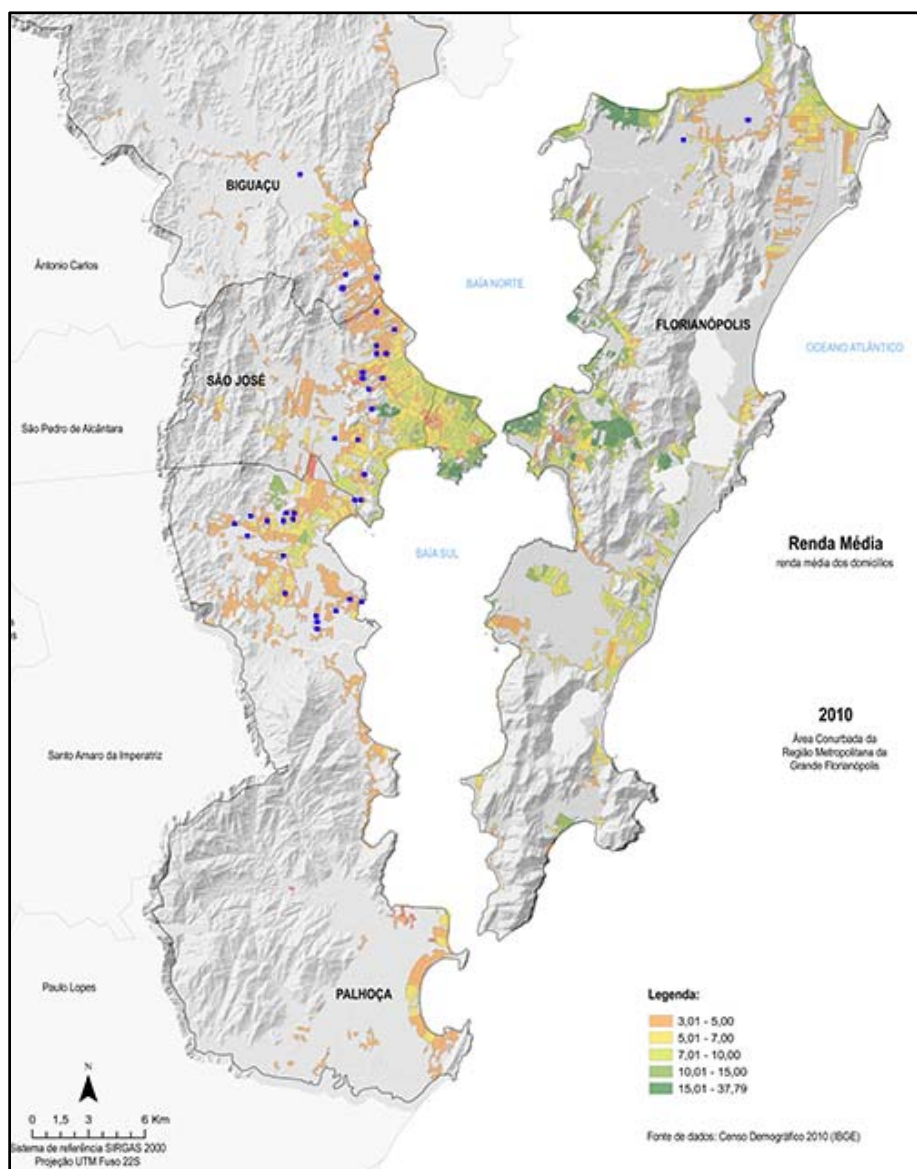


Figura 3 - Localização dos empreendimentos MCMV – ACF e Renda média (2010). Fonte: elaboração própria a partir do Censo Demográfico 2010 (IBGE, 2010) e Pereira (2015).

Verifica-se que praticamente todos os empreendimentos do PMCMV estão localizados fora da Ilha, implantados inclusive após a BR-101, em situação periférica. A localização destes empreendimentos evidencia a dificuldade de acesso de seus moradores aos equipamentos públicos – escolas, hospitais, etc., concentrados no distrito Sede de Florianópolis –, que é agravada, ainda, pelo deficiente transporte público, característico das grandes e médias cidades brasileiras. Essa situação ressalta o processo segregatório que faz parte da dinâmica urbana, não apenas da ACF, mas das cidades capitalistas em geral, em maior ou menor intensidade.

4. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O processo de verticalização faz parte de uma dinâmica de interesses capitalistas, que visa sobretudo a obtenção de uma maximização do lucro através do solo urbano enquanto matéria prima. Essa maximização do lucro, tão requerida pelos empreendedores, tem como estratégia principal minimizar o custo com o terreno. No entanto, este custo, dentre outros fatores, está condicionado à sua localização, que se torna o principal componente na valorização do edifício.

Em Florianópolis, o processo de verticalização, sobretudo residencial, acompanhou o crescimento urbano que ocorreu de forma mais dinâmica a partir dos anos 1970. A localização destas edificações coincide com as áreas de concentração de investimentos, principalmente a área central e as praias do norte. Quando consideradas as regiões onde ocorreram uma verticalização mais intensa, e a localização das camadas de maior renda da população, observamos uma forte relação entre ambas situações. A verticalização concentrou-se nas regiões de residência da camada de alta renda, a exemplo do centro de Florianópolis, e nas praias ao norte, locais de lazer dessa camada da população, e de grande valor turístico para a cidade.

Existe, portanto, um interesse por parte do mercado imobiliário – proprietários fundiários e promotores imobiliários – em verticalizar regiões mais valorizadas da cidade – regiões que também contam com mais infraestrutura –, buscando constantemente maiores lucros, e evidenciando, assim, a produção do espaço urbano sob a lógica do modo de produção capitalista, que visa a acumulação do capital e, conseqüente, materializa a disputa de classes no espaço através da segregação socioespacial.

BIBLIOGRAFIA

Bortoluzzi, Silvia Delpizzo. *Características das funções e padrões de uso e ocupação do solo no centro de Florianópolis (SC)*, 2004. 176 p. Dissertação (Mestrado em Engenharia Civil). Curso de Pós Graduação em Engenharia Civil. Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 2004.

Campos, Édson Telê. *A expansão urbana na região metropolitana de Florianópolis e a dinâmica da indústria da construção civil*. 2009. 212 p. Tese (Doutorado em Geografia). Programa de Pós-Graduação em Geografia. Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 2009.

Capozza, Dennis R.; Helsley, Robert W. "The fundamentals of land prices and urban growth". *Journal of urban economics*, v. 26, n. 3, p. 295-306, 1989.

Carlos, Ana Fani. Da "Organização" à "Produção" do Espaço no Movimento do Pensamento Geográfico. IN: Carlos, Ana Fani; Souza, Marcelo; Sposito, Maria Encarnação (org.). *A Produção do Espaço Urbano: agentes e processos, escalas e desafios*. 1. ed. 2º reimpressão. São Paulo: Contexto, 2011.

Coelho, Kellen da Silva. *A Resistência à nova proposta de Plano Diretor apresentada pela Prefeitura Municipal de Florianópolis: uma análise das práticas alternativas de organizar*. 2012. 358 p. Tese (Doutorado em Administração). Curso de Pós Graduação em Administração. Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 2012.

Coelho, Kellen da Silva. *A Resistência à nova proposta de Plano Diretor apresentada pela Prefeitura Municipal de Florianópolis: uma análise das práticas alternativas de organizar*, 2012. 358 p. Tese (Doutorado em Administração). Curso de Pós Graduação em Administração. Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 2012.

Corrêa, Roberto Lobato. "Sobre Agentes Sociais, Escala e Produção do Espaço: um texto para discussão". IN: Carlos, Ana Fani; Souza, Marcelo; Sposito, Maria Encarnação (org.). *A Produção do Espaço Urbano: agentes e processos, escalas e desafios*. 1. ed. 2º reimpressão. São Paulo: Contexto, 2011.

Corrêa, Roberto Lobato. *O Espaço Urbano*. 2. ed. São Paulo: Editora Ática. 1993.

Ferreira, Caio de Souza. "O Edifício Sant Anna e a gênese da verticalização em Campinas". *Arquitextos* (São Paulo. Online), v. 078, p. 1-7, 2006.

IBGE. *Censo Demográfico 2010. Resultados do Universo*. IBGE, 2010.

Krafta, Rômulo. "Spatial self-organization and the production of the city". In: *Revista Urbana*, v. 24, Caracas, 1999.

Lefebvre, Henri. *O direito à cidade*; Tradução Rubens Eduardo Frias. São Paulo: Centauro, 2001.

Pereira, Elson M. *Indicadores de urbanidade como aprimoramento para o Programa Minha Casa Minha Vida*. Laboratório Cidade e Sociedade, CFH, UFSC. Florianópolis, 2015.

Reis, Almir. *Ilha de Santa Catarina: Permanências e Transformações*. Florianópolis: Editora da UFSC, 2012.

Santos, Milton. *A urbanização Brasileira*. 5 ed. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2014.

Sugai, Maria Inês. *Segregação silenciosa: investimentos públicos e dinâmica socioespacial na área conurbada de Florianópolis (1970-2000)*. Florianópolis: Editora da UFSC, 2015.

Töws, Ricardo Luiz; Mendes, Cesar Miranda. "O estudo da verticalização urbana como objeto da geografia: Enfoques e perspectivas metodológicas". *Simpósio de estudos urbanos, I. (SEURB)*, p. 1-25, 2011.

Veiga, Eliane Veras da. *Florianópolis: Memória Urbana*. 3. Ed. Florianópolis: Fundação Franklin Cascaes, 2010.

Villaça, Flávio. *Espaço intraurbano no Brasil*. – São Paulo: Studio Nobel: FAPESP: Lincoln Institute, 2001.

Villaça, Flávio. *O espaço intra-urbano no Brasil*. São Paulo: Studio Nobel. 1998.

Villaça, Flávio. *O que todo cidadão precisa saber sobre habitação*. 16 ed. São Paulo: Global, 1986.

Villaça, Flávio. *Reflexões sobre as cidades brasileiras*. – São Paulo: Studio Nobel, 2012.