

UMA CIDADE À VENDA? CAPITAL IMOBILIÁRIO, PODER PÚBLICO E PRODUÇÃO DO ESPAÇO EM FLORIANÓPOLIS A PARTIR DA DÉCADA DE 1980

SAMUEL STEINER DOS SANTOS¹

Resumo

Este artigo tem como objetivo analisar algumas características do processo de reprodução do espaço urbano de Florianópolis. Mais especificamente ele busca apreender certas lógicas que impulsionam o intenso processo de expansão urbana e produção imobiliária sentidos pela cidade nas últimas décadas. Os resultados da pesquisa dão conta que, na base deste processo, está o capital imobiliário, que age de forma hegemônica tanto na produção de objetos espaciais diversos (casas, centros comerciais, hotéis, loteamentos, condomínios) como também no direcionamento das ações do poder público. Este, ao implantar infraestruturas e os instrumentos de regulação urbanística, acaba por proporcionar condições ótimas de atuação e de rentabilidade ao capital imobiliário.

Palavras-chave: capital imobiliário, urbanização, planejamento urbano, Florianópolis

Résumé

Cet article vise à analyser certaines caractéristiques du processus de reproduction de l'espace urbain de Florianópolis, Santa Catarina. Plus précisément, il cherche à appréhender certaines logiques qui

sous-tendent le processus intense de l'expansion urbaine et de la production immobilière ressentie par la ville dans les dernières décennies. Les résultats de la recherche nous disent que sur la base de ce processus se situe le capital immobilier, qui agit à la fois dans la production des objets spatiaux hégémoniques divers (maisons, centres commerciaux, hôtels, lotissements, condominiums, etc.), mais aussi dans l'orientation des actions du pouvoir public. Ceci, au moment de déployer l'infrastructure et des instruments de régulation urbaine, finit par offrir des conditions optimales de fonctionnement et de rentabilité au capital immobilier.

Mots-clés: Capital Immobilier; Urbanisation; Aménagement Urbain; Florianópolis.

JEL: R14; R140

1. Introdução

O capital imobiliário tem um papel central na definição e redefinição da estrutura de uma cidade. Ele aparece, em muitos casos, como força

hegemônica que coordena, através de lógicas e práticas próprias, o processo de ocupação do solo e a produção do espaço urbano. A produção, a gestão e o planejamento da cidade capitalista são submetidos às regras do capital imobiliário e do mercado fundiário. Estas regras imprimem um ritmo ao desenvolvimento urbano e comportam suas próprias contradições.

Se as afirmações acima parecem coerentes com a realidade que encontramos na maior parte das médias e grandes cidades brasileiras, elas são especialmente válidas para Florianópolis. A capital do Estado de Santa Catarina tem assistido nas últimas décadas a um processo intenso de produção imobiliária que transformou rapidamente a paisagem da cidade, sua estrutura urbana e sua dinâmica socioeconômica.

Paralelamente a isto, temos assistido ao florescimento de discussões, públicas e acaloradas, que dão conta de uma "crise urbana" vivida por Florianópolis. Uma crise materializada em diversas dimensões: crise de mobilidade; aumento nos índices de violência; multiplicação

¹ Doutorando em co-tutela, Programa de Pós-graduação em Geografia, UFSC e Institut d'Urbanisme de Grenoble, França. Bolsista CAPES/REUNI. Mestre em Geografia, Desenvolvimento Regional e Urbano, PPGGEO/UFSC Master em Urbanismo, Urbanisme, Habitat et Coopération Internationale, Institut d'Urbanisme de Grenoble, França (2008-2010) samuel.steiner@gmail.com

de moradias insalubres; segregação sócio-espacial; desastres “naturais”; desequilíbrio na distribuição de serviços e equipamentos coletivos públicos; entre outros.

Diversos autores (CASTELLS, 2000; LEFEBVRE 2001; e HARVEY, 1980) nos dão a noção de que esta crise urbana é também sintoma e consequência de outro tipo de crise mais abrangente que abarca a sociedade contemporânea: os sistemas de governo, as formas de planejamento e regulação, as políticas públicas existentes, os quadros teóricos de análise, surgidos e amadurecidos na longa história, parecem não oferecer mais respostas adequadas aos problemas da cidade.

Segundo ABRAMO (2007), nos países latino-americanos, a produção das cidades é o resultado da atuação de três lógicas interdependentes. A primeira delas é a lógica de mercado, onde o solo urbano é transformado em mercadoria e as formas de ocupação seguem o princípio da oferta, da procura e da lucratividade; a segunda é a lógica de Estado, que na teoria e no discurso trabalharia como agente regulador do processo de ocupação do solo, mas que, historicamente, tem servido como elemento dinamizador da lógica seletiva e desigual do mercado; e a terceira é a lógica da necessidade, imposta à boa parcela da população que, ao produzir sua alternativa de moradia, ajuda a construir as cidades a partir do habitat precário e fora da legalidade urbanística.

A produção da cidade concreta é, portanto, o resultado de intensa atividade econômica, política e ideológica. Cabe-nos questionar, enquanto profissionais do urbano, sobre a essência e os fundamentos desta dinâmica urbana. Os últimos oitenta anos de planejamento urbano no Brasil demonstram que a cidade não pode ser condicionada a pressupostos técnicos e urbanísticos. A produção do espaço responde a exigências econômicas específicas que precisam ser desveladas para serem

compreendidas e bem trabalhadas.

E no caso específico de Florianópolis, quais lógicas comandam o processo de reprodução de seu espaço urbano? O que impulsiona a intensificação de produção imobiliária sentida nas últimas décadas? De que forma age o capital imobiliário neste caso específico? Qual a relação desta dinâmica com a “crise urbana” vivida pela capital catarinense? Qual é e qual deveria ser o papel do poder público? O que pode o planejamento urbano neste contexto? É na reflexão em torno destas questões que este artigo se apresenta. Sem a pretensão de respostas conclusivas, nossa pesquisa tem um caráter exploratório e reúne dados primários e secundários de diversas fontes e pesquisas, aqui compilados de forma a corroborar com a afirmação de que o capital imobiliário detém hoje, uma posição de hegemonia na dinâmica de estruturação do espaço urbano de Florianópolis.

Neste sentido organizamos o presente artigo em três partes: 1) um breve histórico do processo de urbanização de Florianópolis e dos principais elementos que concorreram para a rápida expansão da cidade e para a transformação da antiga Florianópolis, mercantil e portuária, na atual cidade contemporânea, “irresistível” aos olhos do capital imobiliário; 2) uma breve caracterização do que entendemos por mercado imobiliário: o que é? Quais lógicas? Quais práticas; e 3) a terceira parte do artigo tentará demonstrar como a lógica do mercado imobiliário tem se materializado em Florianópolis e de que forma isto tem direcionado o “crescimento” da cidade e ajudado a estruturar o atual quadro de “crise urbana” vivida pela capital catarinense. Por fim, nas considerações finais faremos uma breve reflexão sobre as possibilidades e limites do planejamento urbano no contexto específico de Florianópolis.

2. Florianópolis e a reinvenção da cidade²

Os anos sessenta marcam uma ação incisiva por parte do Estado na dinâmica de ocupação de Florianópolis, seja no plano regulatório (através da criação de instrumentos de gestão e planejamento), seja na estrutura física da cidade, através de profundas transformações da paisagem e da realização de obras públicas importantes: a construção de uma nova ponte, a implantação de um grande aterro, a construção de vias de ligação estruturantes. Ações que procuraram interligar e articular os núcleos tradicionais de ocupação espalhados pelo território municipal (muitos deles rapidamente transformados em estações balneárias). A ocupação neste momento respondia a demanda de novas moradias, que eram construídas ao longo das ruas já existentes. O plano inicial, de malha urbana em xadrez, foi abandonado. As colinas começaram a ser rapidamente transformadas e ocupadas.

As décadas seguintes, mas, sobretudo os anos 1980, assistiram ao surgimento e consolidação da atividade turística como elemento-chave na expansão urbana da cidade. Paralelamente, iniciou-se uma campanha midiática intensa, de repercussão internacional, que proclamava Florianópolis como “cidade-paraíso” ou “a capital com a melhor qualidade de vida do país”. A cidade testemunha então um processo voraz de urbanização, tanto nas áreas adjacentes ao centro histórico, como na maior parte das comunidades tradicionais espalhadas por seu território (Canasvieiras, Santo Antônio de Lisboa, Ingleses, Ribeirão da Ilha, Sambaqui, entre outros). A capital catarinense sofre um “boom imobiliário” e torna-se o destino preferencial não somente de turistas vindos de todos os cantos do país e do Mercosul, mas também de novos moradores de classes abastadas de outros países da Europa e das Américas.

² Título inspirado no artigo de Fernanda Sanchez, (2001)

“Este contexto faz de Florianópolis um local propício à incorporação imobiliária: grandes e luxuosos condomínios, centro comerciais e de serviços, loteamentos de alto padrão, hotéis e resorts despontam por todo o território da capital catarinense.”

Essa modernização [...] formou as novas condições materiais e as novas relações sociais que permitiram a “urbanização corporativa” no processo de expansão da cidade de Florianópolis. O capital turístico-imobiliário, que foi “eleito” como a principal atividade componente deste circuito moderno da economia, (definição por vezes enganadora, como buscaremos demonstrar adiante), é a grande força que orienta a urbanização nesta última fase (POZZO; VIDAL, 2010, p. 4).

A natureza, a infraestrutura e a qualidade de vida urbana são alguns dos aspectos vendidos pelo marketing imobiliário em Florianópolis. Vários empreendimentos e condomínios são construídos em associação com algum aspecto físico ou simbólico da natureza para atrair investidores e compradores. A cidade acusa a criação de circuitos privilegiados de investimentos privados, baseado em empreendimentos imobiliários de alto padrão. Os núcleos pesqueiros tradicionais foram rapidamente transformados em balneários, muitas das terras de uso comunal foram pilhadas em proveito de novos usos relacionados à recente condição turística de Florianópolis.³

É a partir desta base que vai despontar um elemento decisivo para as novas configurações paisagísticas da orla marítima de Florianópolis: a mercantilização da terra. A predominância do valor de troca sobre o valor de uso implicou um acentuado boom imobiliário. A verticalização, praticamente inexistente nas praias do município, expandiu-se a olhos vistos durante a década de oitenta [...]. Sinteticamente, a incidência da elevação do preço da terra ocorre quase que simultaneamente à decadência das atividades econômicas tradicionais, implicando, via de regra, a transferência da posse da terra e a expulsão das áreas de marinha de muitas famílias de agricultores e pescadores, em benefício das classes mais abastadas de Florianópolis e outros lugares (OURIQUES, 2007, p. 75).

Junto a isso se percebe um cenário macroeconômico propício, caracterizado pela estabilidade econômica, pelo crescimento constante do PIB brasileiro, pelas políticas públicas de fomento e pela disponibilidade de crédito imobiliário que dinamizam o setor da construção civil. Este contexto faz de Florianópolis um local propício à incorporação imobiliária: grandes e luxuosos condomínios, centro comerciais e de serviços, loteamentos de alto padrão, hotéis e resorts despontam por todo o território da capital catarinense.

3. Qual lógica e práticas do capital imobiliário?

Conforme Corrêa (2003), a cidade oferece condições para que a acumulação capitalista aconteça e, por outro lado, a acumulação capitalista transforma o espaço urbanizado através de uma concentração geográfica de diversos tipos de capital, dentre os quais está o capital imobiliário. Este capital apresenta como interesse particular na estruturação do espaço a obtenção de ótimas condições de

acumulação e lucratividade através da manipulação dos objetos espaciais, sejam eles terrenos, prédios, residências, condomínios, centros comerciais, entre outros. Quais são, no entanto, os fundamentos de sua rentabilidade e sua função no interior do capital social?

Cabe ressaltar, as formas de atuação do capital imobiliário não são as mesmas para todas as cidades. Embora a lógica de atuação seja semelhante, o conteúdo das ações é bastante diferente e está relacionada às características físicas, sociais, culturais, políticas e econômicas específicas de cada localidade. Este raciocínio justifica, pois, a importância de estudarmos cada caso em específico e justifica também a existência deste artigo. Florianópolis é um caso emblemático onde o capital imobiliário é elemento fundamental na compreensão dos caminhos trilhados pela sua recente, voraz e seletiva urbanização.

Inicialmente cabe precisar que o capital imobiliário não realiza nenhum trabalho produtivo, não cria nenhuma mais-valia. Ele trabalha no nível do imobiliário: comprar para vender ou, mais exatamente, comprar para vender mais caro. Ele se distingue do capital investido na indústria da construção, tendo em vista que esta produz um bem concreto, a edificação, enquanto o capital imobiliário realiza somente a metamorfose na forma de dinheiro.

Os lucros do capitalismo imobiliário se explicam unicamente pelo direito exercido sobre uma parte do espaço urbano. Este direito lhe confere o poder de cobrar de seus compradores, por vantagens locais que são totalmente externas. Assim os moradores da Beira-Mar ou Jurerê Internacional pagam caro pelos imóveis devido a beleza da paisagem ou a concentração de equi-

³ Para mais informações sobre este tema, sugerimos a leitura da obra “Terras Comuns na Ilha de Santa Catarina” de autoria do prof. Nazareno José de Campos, Editora da UFSC, 1991.

pamentos e serviços urbanos. Grande parte destas “vantagens” não é, no entanto, criada pelos empreendedores imobiliários.

Podemos dizer globalmente que, mais o capitalismo imobiliário se desenvolve em grande escala, mais ele cria condições de sua própria rentabilidade. Por exemplo, através da integração geográfica de equipamentos comerciais e residenciais, o capital imobiliário lucra duas vezes: de um lado ele embolsa o preço pago pelos residentes por estarem na proximidade de serviços comerciais e, de outro, ele tributa os comerciantes pelo acesso facilitado a um mercado consumidor de proximidade.

Os lucros realizados pelo direito de propriedade no espaço urbano são apresentados sob a forma de rendas. A renda apresenta-se como certa soma de dinheiro que o proprietário retira da ocupação de uma parcela da cidade. É considerando as diferentes formas de atuação do capitalismo imobiliário na retenção da renda, que é possível melhor compreender o papel hegemônico e “planificador” deste último no desenvolvimento da cidade contemporânea. O trabalho de LENZ (2007) traz alguns elementos importantes do pensamento de MARX que nos ajudam a compreender os fundamentos que configuram a rentabilidade do capital imobiliário:

a. *Renda diferencial I*: é o resultado das vantagens que oferece a localização de uma propriedade, e que não dependem diretamente da iniciativa do proprietário. Esta renda é dita diferencial porque as vantagens de localização que a fundamentam não estão igualmente repartidas pelo espaço. Ela constitui-se em um “a mais” no valor de venda dos empreendimentos, que não pertencem ao proprietário do terreno. Esta renda se dá,

“ *A partir destes elementos é mais fácil compreender o papel planificador do promotor imobiliário, pois mais o capital especializado se desenvolve em grande escala, mais ele se concentra em mãos pouco numerosas, mais as rendas diferenciais contam na rentabilidade de seus investimentos.* ”

normalmente, via três elementos principais: os atributos naturais do local; proximidade a serviços e equipamentos privados; ou através dos investimentos públicos.

b. *Renda diferencial II*: baseada principalmente nas vantagens contidas no interior da propriedade, que dependem, sobretudo, da natureza dos ocupantes. Pode-se dizer que esta renda corresponde aos lucros obtidos pelo promotor das vantagens que oferece a “vizinhança” formada entre os demais “compradores” desta propriedade. Esta situação é clara nos empreendimentos de alto padrão, onde o empreendedor imobiliário obtém lucro pelo “prestígio” ou pelo estatuto social que determinado empreendimento confere a quem ali habita. Esta renda é também importante para os espaços comerciais e administrativos, pois as atividades recíprocas dos proprietários poderão ser vantajosas para cada um deles.

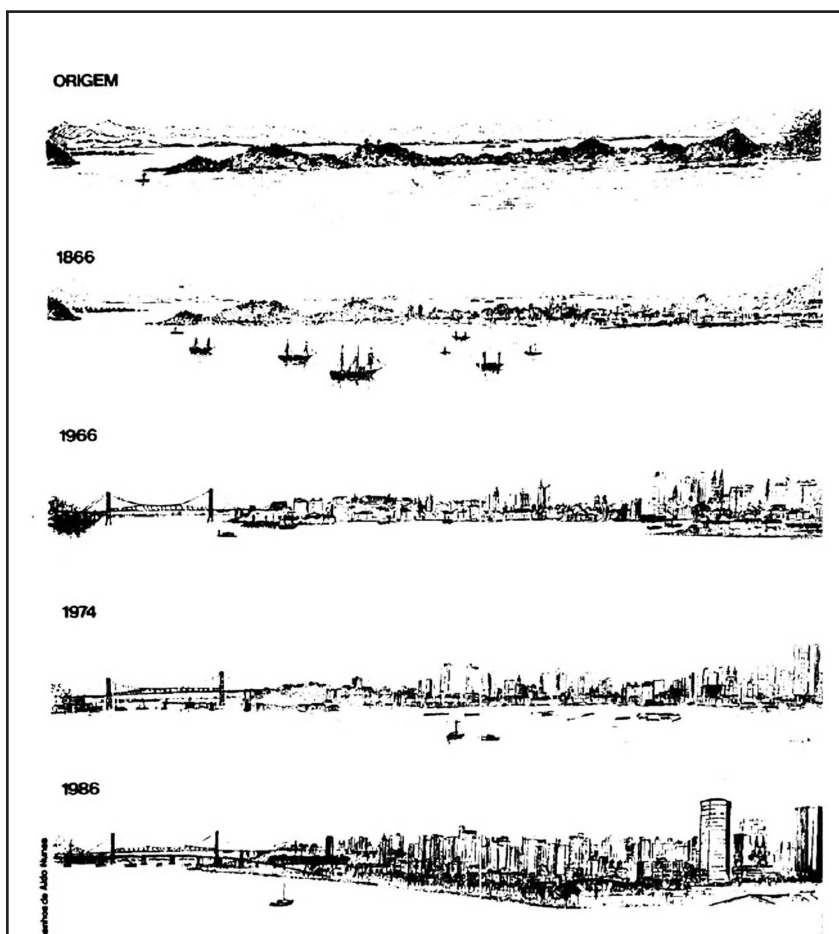
c. *Renda absoluta*: é o direito de propriedade dos terrenos, ou seja, o direito jurídico de reter uma determinada parcela de terra fora do mercado (fora da livre circulação e da livre utilização) durante um tempo mais ou menos longo: o tempo de desenvolvimento geral da cidade aumenta a importância deste lugar em vistas do capital imobiliário e dá assim a possibilidade ao proprietário de aumentar o seu preço. Estes lucros antecipados, que possibilitam o direito de retenção sobre a terra, se apresentam sob forma de renda absoluta. Diferentemente das rendas diferenciais, este terceiro tipo de renda não procura beneficiar imediatamente o proprietário fundiário. Esta renda se estrutura ao longo do tempo e resulta da ação do proprietário, que ao reter a exploração do terreno, favorece o aumento das rendas diferenciais esperadas.

A partir destes elementos é mais fácil compreender o papel planificador do promotor imobiliário, pois mais o capital especializado se desenvolve em grande escala, mais ele se concentra em mãos pouco numerosas, mais as rendas diferenciais contam na rentabilidade de seus investimentos. Este é uma fórmula muito utilizada em Florianópolis, como veremos no decorrer do texto.

4. Florianópolis: uma cidade à venda?

A ilustração a seguir contém uma série de croquis que representam as transformações na paisagem da área central de Florianópolis com o passar dos anos. Destacamos as modificações ocorridas a partir da segunda metade da década de 60, onde é possível observar um processo intensivo de urbanização e verticalização do centro histórico e das áreas adjacentes.

Figura 1: Croquis do Centro Histórico de Florianópolis



Fonte: Aldo Nunes, apud SÁ (2005)

A dinâmica de urbanização demonstrada por esta figura não é, certamente, um fato natural. O trabalho de SUGAI (2002) é provavelmente um dos mais representativos no que tange à análise da lógica de expansão urbana de Florianópolis. Neste trabalho a autora faz um estudo sobre como os investimentos públicos influenciaram na distribuição sócio espacial na área conurbada de Florianópolis. Uma das conclusões importantes trazidas pela pesquisa diz respeito a articulação profunda entre as ações do poder público e a criação de circuitos privilegiados para a atuação do capital imobiliário.

Durante a década de 80 foram observadas em Florianópolis intensas repercussões espaciais decorrentes

dos grandes investimentos viários executados desde o início da década de 70. Entre outras consequências espaciais deve-se destacar a consolidação dos eixos das áreas residenciais das elites, o processo de periferização no interior da Ilha, a expansão do mercado imobiliário e da construção civil nas áreas centrais e nos balneários, as alterações na dinâmica imobiliária e os deslocamentos espaciais das instituições estatais na direção dos bairros ocupados pelas elites (SUGAI, 2008).

O que vemos na figura 1 é, portanto, a materialização da dinâmica apresentada pela autora. A área central de Florianópolis transformou-se, a partir da década de 1970, em um setor privilegiado aos olhos do capital imobiliário. Esta

dinâmica foi amplamente influenciada pela ação do poder público, que ao implantar a infraestrutura, os equipamentos e instituições públicas proporcionou condições excepcionais de rentabilidade aos promotores imobiliários:

A valorização imobiliária e o afluxo de capitais e os constantes investimentos públicos e privados nas áreas urbanas situadas no eixo privilegiado de Florianópolis espelham, sob o ponto de vista da classe dominante, o sucesso de seu projeto de auto-segregação espacial e a eficiência daquelas ações do Estado [...] este conjunto de investimentos, principalmente os de caráter viário, determinaram repercussões na área intraurbana favoráveis à ampliação dos processos segregativos e à transferência, desde meados da década de 90, de milhares de famílias de alta renda para Florianópolis (SUGAI, 2008).

Se as décadas de 60 e 70 marcam uma expansão urbana assentada em novos equipamentos e instituições públicas bem como na produção de áreas residenciais de médio e alto padrão nas áreas contíguas ao centro histórico, as décadas de 80 e 90 acusam o surgimento de um novo e importante fenômeno: a dinamização da atividade turística. O turismo e a valorização dos atributos naturais de Florianópolis modificaram as formas de atuação do capital imobiliário, que passou a concentrar a maior parte de seus interesses nas áreas balneárias da ilha de Santa Catarina. Nestes setores específicos foram implantadas áreas residenciais de luxo direcionadas a uma clientela seletiva de altíssimo poder aquisitivo. A rápida transformação dos balneários é o resultado de um processo claro de fragmentação da propriedade tradicional. Os moradores mais antigos venderam parcelas de suas glebas, antes usadas para plantio (valor de uso), que foram inseridas no mercado imobiliário, ganhando valor especulativo (valor de troca).

Figura 2 : A distribuição espacial das famílias por extratos de renda.



Fonte : (SUGAI, 2002)

A lógica inicial de apropriação das áreas de comunidades tradicionais não é única. Outras áreas “vazias” passaram a ser interessantes assim que o poder público gerou melhores condições de acesso. Praia Brava, Jurerê e Daniela, foram rapidamente transformadas em estações balneárias de alto padrão a partir do momento em que o capital imobiliário viu ali condições excepcionais de atuação em larga escala. A paisagem destas localidades foi

sumariamente transformada. Ao longo das últimas décadas, o capital imobiliário sustentado pela atividade turística, vem absorvendo violentamente os antigos espaços tradicionais de produção.

Sinteticamente, a incidência da elevação do preço da terra ocorre quase que simultaneamente à decadência das atividades econômicas tradicionais, implicando, via de regra, a transferência da posse da terra e a expulsão das áreas de

marinha de muitas famílias de agricultores e pescadores, em benefício das classes mais abastadas de Florianópolis e outros lugares (OURIQUES apud POZZO; VIDAL, 2010, p. 7).

Através de um breve passeio pelos balneários da ilha podemos compreender que o capital imobiliário atua de forma concentrada delimitando áreas de valorização e diferenciação no produto-habituação para atrair demanda. Surge daí, o importante papel da dinâmica imobiliária na estruturação do espaço, através investimentos capazes de deslocar a demanda e influenciar decisões, tanto públicas quanto privadas. Neste caminho, os condomínios horizontais tornam-se um produto especial aos olhos do capital imobiliário, o que pode ser auferido pela quantidade de projetos de condomínios residenciais horizontais aprovados na década de 80. Segundo estudos de GEBARA (2008), dos sessenta e oito projetos de condomínio aprovados neste período, 80% a estão localizados em áreas de interesse turístico.

Um dos exemplos mais bem elaborados das estratégias do capital imobiliário de delimitação de áreas extensas de valorização é o de Jurerê Internacional. Do ponto de vista político este empreendimento é também emblemático na explicitação da relação quase orgânica entre a economia imobiliária e a atuação do Estado. O que é hoje uma das zonas mais valorizadas da cidade era, até poucas décadas atrás, uma área de uso comum. A obra de CAMPOS (1991) traz um breve relato deste processo de transformação. Ali consta que as terras que abrangem as atuais localidades da Daniela, Praia do Forte, Jurerê Internacional e Jurerê eram áreas de uso comum para a criação de gado e a retirada de lenha pelos moradores da região. Esta grande gleba teria sido privatizada ao ser dada como moeda de troca ao Sr. Antônio Amaro pela desapropriação das terras próximas à cabeceira insular

“

Jurerê Internacional é um exemplo de como o capital imobiliário atua de forma a rentabilizar seus investimentos através da maximização excepcional da renda diferencial II.

”

da recém construída Ponte Hercílio Luz, que necessitava de espaço para a construção de suas vias de acesso.

Após alguns percalços, em 1935 a terra é finalmente adquirida pelo político local, o Sr. Aderbal Ramos da Silva que em 1957, já como ex-governador do Estado, cria a Imobiliária Jurerê. Existia naquele momento um plano diferenciado de desenvolvimento do lugar, ilustrado pelas palavras do renomado arquiteto Oscar Niemeyer, que declarava seu compromisso em desenvolver o projeto urbanístico do que seria o primeiro loteamento planejado da Capital:

Conhecendo a encantadora natureza de que é dotada a Ilha de Santa Catarina e as reais possibilidades de que dispõe o seu Estado para transformar-se em ponto de atração turística, foi efetivamente com prazer que comprometi os meus serviços com essa empresa. (NIE-MEYER, apud SOUZA, 2008, p. 34).

Neste momento a relação entre o capital imobiliário e poder público era praticamente indissociável. Os interesses particulares e públicos se fundiam tal como um todo orgânico, conforme nos apresenta Souza, 2008:

Aproveitando as redes políticas do PDS em todo o Estado e a capilaridade da Companhia Hoepcke, então a principal empresa privada do Estado, os títulos de seu novo empreendimento eram oferecidos aos partidários pelo interior do Estado. Segundo Aluísio Dobes, morador de Jurerê Internacional, que trabalhou em 1982 no lançamento das vendas de Jurerê Internacional, o doutor Aderbal: “mandou, para oferecer, para aqueles cabos eleitorais, o comerciante que o apoiava, o farmacêutico, o dono da venda”. Por vários motivos, muitos adquiriram títulos de propriedades que sequer chegaram a conhecer. É importante ressaltar este ponto: a situação transformava o PSD numa espécie de imobiliária. Numa Época em que as comunicações eram difíceis e não haviam artifícios mercadológicos consolidados para a comercialização de imóveis, a política misturava-se às ações empresariais: praticamente não havia distinção entre as duas atividades. Segundo Elisabete Tesser, que residia no oeste do estado “eles distribuíam no Oeste todo, pros caciques políticos, cada três cotas dava direito a um terreno” (SOUZA, 2008, p. 35).

Posteriormente, em 1978, o terreno é adquirido pelo grupo Habitasul, um grupo de origem gaúcha que atua tanto na área imobiliária como também no ramo industrial. Esta empresa foi responsável por trazer o conceito de “comunidade planejada” para Jurerê Internacional, um modelo de ocupação inspirado em visitas realizadas pelo presidente da companhia a cidades dos Estados Unidos, da costa espanhola e italiana.

O modelo de ocupação de Jurerê é, pois, diferente de tudo o que havia na cidade na década de 1980. Baseada na baixíssima densidade demográfica e nas moradias de alto padrão, o condomínio contou desde o início com uma gestão própria da água, da limpeza pública, do monitoramento da balneabilidade e segurança pública. Com o passar do tempo Jurerê Internacional transformou-se em uma grife que

agrega valor ao empreendimento e confere aos seus frequentadores e moradores uma marca de distinção econômica e social.

Jurerê Internacional é um exemplo de como o capital imobiliário atua de forma a rentabilizar seus investimentos através da maximização excepcional da renda diferencial II. Aqui a Habitasul obtém a maior parte do seu lucro a partir do “prestígio” e do estatuto social que o empreendimento adquiriu. A baixa densidade da área não resultou na diminuição da taxa de lucros na comercialização dos lotes: ela atuou como um atrativo, como um diferencial.

Além do poder publicitário a Habitasul lançou mão de outros instrumentos, e focou na construção de uma comunidade ideal, a partir do planejamento urbano a construção de um modelo de cidade idealizada e artificial.[...]o principal produto comercializado em Jurerê Internacional, segundo inclusive depoimentos de dois de seus diretores, Carlos Leite e Andrea Druck, não é o espaço, ou um lote, mas sim um conceito, portanto, trata-se de um produto subjetivo, que opera com elementos culturais contemporâneos que vêm afetando a conformação de cidades e relações sociais (SOUZA, 2008, p. 51).

Segundo HARVEY (2000), dinâmicas como estas são reflexos de uma ‘Disneyficação’ da cidade contemporânea. Estes grandes empreendimentos buscam oferecer um cenário irrealista, um espaço sem conflito, harmônico e limpo, onde a suposta felicidade está ancorada em um passado mítico criado e em construções feitas para entreter: “*uma perpetuação do fetiche pela cultura da mercadoria*”.

A partir da última década, com o relativo esgotamento dos terrenos disponíveis no norte da ilha, o capital imobiliário iniciou a procura por novas áreas. Segundo estudos de GEBARA (2008), no período de 2000 a 2007 os projetos de condomínios aprovados em Florianópolis saltaram de 36 a 137. Ao analisar a localização

destes empreendimentos, percebe-se uma distribuição generalizada por toda a ilha, em uma dinâmica diferente das décadas anteriores, mas seguindo uma lógica de valorização das áreas balneárias. Neste período recente surgem novas localidades que concentram um número importante de novos empreendimentos: Pântano do Sul, Campeche, Cachoeira do Bom Jesus e Cacupé, todas elas áreas balneárias.

No Campeche, por exemplo, temos uma reprodução da dinâmica ocorrida no norte da ilha. Mesmo que os recursos naturais da localidade não tenham se tornados mais sedutores nos últimos anos, a região passou a ser bastante atrativa aos olhos do mercado imobiliário após a conclusão da Via Expressa Sul. Os dados GEBARA (2008) dão conta de que no período de 2000 a 2007 foram aprovados 16 projetos na localidade, contra os 07 que haviam sido aprovados ao longo das décadas de 1980 e 1990.

Este processo generalizado de produção imobiliária está ancorado, pois, na formação de um capital "imobiliário-turístico" como modalidade que o capital imobiliário tem de explorar, seja com capital local ou externo, as características especiais que Florianópolis proporciona. Sua forma de atuação não envolve apenas a construção de condomínios residenciais, mas também de resorts (Costão do Santinho é um exemplo), campos de golfe, centros comerciais e hotéis de alto padrão.

A afirmação de CORREA (2003) de que os proprietários de terras bem localizadas, valorizadas por amenidades físicas, como o mar, lagoa, sol, sal, verde, etc., agem pressionando o Estado visando à instalação de infra-estrutura urbana, é confirmada pela análise crítica do processo de expansão urbana de Florianópolis, como vimos. Mas a proximidade entre ambos é também bastante clara quando observamos mais atentamente a lógica de

“**Entre outras acusações, estavam crimes contra a ordem tributária, falsificação de documento, uso de documento falso, formação de quadrilha, corrupção e tráfico de influência. Diversos empreendimentos imobiliários de grande porte da cidade foram citados nesta investigação.**”

produção/modificação das legislações urbanísticas e ambientais. O trabalho de FAGUNDES (2009) nos apresenta uma importante análise sobre as modificações impostas ao Plano Diretor de Florianópolis desde 1997. Ao todo foram encontradas noventa e seis alterações de zoneamento. A maior parte delas está inserida no que a autora define como "contexto político de favorecimentos corporativistas"

Em entrevista concedida para esta pesquisa, Acácio Garibaldi⁴ relatou que muitas destas leis (de caráter menos restritivo) foram criadas para atender pedidos particulares e excusos, envolvendo interesses corporativos com troca de benefícios financeiro, material, ou político. Entre os maiores solicitantes da categoria foram encontrados os grandes empresários, construtores civis e comerciantes. Com o auxílio das entrevistas e saídas de campo foi possível constatar que tais alterações trouxeram prejuízos para a estrutura urbana da cidade: infra-estrutura, paisagística e entorno (FAGUNDES, 2009, p. 01).

Das 96 modificações, 70 (73%) são de caráter menos restritivo, ou seja, proporcionam condições para um maior aproveitamento da gleba, através do adensamento e da verticalização das construções. Além da quantidade, a pesquisa de FAGUNDES (2009) destaca também uma ligação entre estas modificações e operação Moeda Verde - deflagrada no mês de abril de 2007.

Esta operação resultou no indiciamento do atual prefeito Dário Berger (PMDB), de três ex-secretários da Prefeitura de Florianópolis, de ex-diretores e funcionários de órgãos ambientais estaduais e municipais, de dez empresários e de dois vereadores que foram responsáveis pela maior parte das modificações impostas ao Plano Diretor. Entre outras acusações, estavam crimes contra a ordem tributária, falsificação de documento, uso de documento falso, formação de quadrilha, corrupção e tráfico de influência. Diversos empreendimentos imobiliários de grande porte da cidade foram citados nesta investigação.

A operação Moeda Verde e a prisão de políticos e empresários conhecidos movimentou a cidade e provocou os mais diversos tipos de reação. O governador de Santa Catarina na época, Luiz Henrique da Silveira (PMDB), afirmou, por intermédio de nota de sua assessoria de comunicação, que a ação da Polícia Federal "espanta investidores interessados em implantar projetos ou empreendimentos no Estado". O prefeito de Florianópolis, Dário Berger, afastou todos os sete servidores envolvidos e em entrevista coletiva culpou a administração anterior, da hoje deputada federal Ângela Amin, como a responsável pela emissão de licenças.

O inquérito da Polícia Federal, presidido pela delegada Julia Vergara, foi concluído em 15 de

⁴ Vereador no período de 2001 a 2004 e presidente do Instituto de Planejamento Urbano de Florianópolis no período de 1997 a 2000. Entrevista realizada em 17 de janeiro de 2008.

outubro de 2007 de onde seguiu para o Ministério Público Federal. Mesmo que as prisões de empresários, políticos e servidores públicos tenham sido decretadas com o objetivo de garantir as investigações, sem presumir culpa, a manifestação de determinados atores importantes, entre eles o Governador do Estado e o Prefeito Municipal, sugerem a existência de situações escusas entre o poder público e o capital imobiliário.

Em entrevista concedida à TVBV, que foi ao ar no dia 03 de abril de 2007, poucos meses antes da Operação Moeda Verde, o então governador do Estado exprime o seu ponto de vista em relação à legislação ambiental e as dificuldades que estas criam para a implantação de empreendimentos imobiliários em Florianópolis:

Eu acho que nós vamos ultrapassar este período negro, que não é possível que nós não possamos ter numa ilha como esta, maravilhosa, marinas para receber turistas estrangeiros de muito dinheiro, que venham gastar aqui e gerar emprego. Que nós não consigamos fazer um campo de golfe, meu Deus do céu. Em Marbella você viu (se referindo ao entrevistador, Vânio Bossle, que acompanhou a comitiva do Governador em viagem pela Europa) tem 50 campos de golfe e por isso aquela vila pobre de pescadores foi transformada em um dos maiores pólos bilionários de turismo (SILVEIRA, 2007).

No discurso do ex-governador podemos perceber a presença de um conteúdo ideológico forte ao unir três elementos como se estes formassem uma tríade virtuosa: turismo, geração de renda e desenvolvimento local. Diversos estudos apontam para o fato de que dinâmica econômica não significa melhoria das condições de vida - e de repartição igualitária dos benefícios - pois são condicionadas por formas diversas de inclusão e exclusão que as relações de poder na produção do espaço urbano implicam. A contradição no discurso do ex-governador é evidente quando

ele, um representante do poder público, exime-se da culpa em relação à incapacidade do Estado em garantir o acesso à moradia para a população de baixa renda, conforme rege a Constituição do país. Ele se coloca, sem acanhamento, ao lado dos interesses do empreendedor imobiliário:

Agora você me diz, a Favela do Siri ali, do lado do campo de golfe que não querem deixar o Fernando Marcondes fazer. Por que não se proíbe? A proliferação de favelas que, me permitam a expressão irada, joga cocô para a praia provocar doença nas nossas crianças. Por que não se atua nisso aí para se impedir? Por que não se atua nisso aí para se impedir? A favela pode poluir a praia, agora um Resort, um Hotel, um Campo de Golfe, para atrair turista e gerar emprego e renda, não pode (SILVEIRA, 2007).

Em outra passagem o ex-governador cita países e comunidades que deveriam servir de modelo para o desenvolvimento turístico de Florianópolis, incluindo o que ele chama de “países pobres da América Central”:

Meu deus do céu, eu vejo aqui a Ponta do Coral. A Ponta do Coral poderia ter um Caesar Park, poderia ter um hotel internacional seis estrelas. Tá embargado a quantos anos? Aquilo ali é um local privilegiado para ter um hotel com marinas. Eu vi agora na Bahia, um hotel que eles estão vendendo para milionários do mundo todo, um hotel não, um condomínio em que o cidadão sai do apartamento, pega o elevador e já entra no barco, entendeu? [...] hotel internacional daqueles que a gente vê em Hong-Kong, que a gente vê em Shangai, que a gente vê na Indonésia, que a gente vê na Tailândia, que a gente vê aqui nos países pobres da América Central, que a gente vê no Peru, que a gente vê no Equador (SILVEIRA, 2007).

Neste ponto a fala do ex-governador desvela, no nosso entendimento, algumas importantes intenções encobertas pelo discurso pacífico de geração de emprego e renda através da atividade turística. Seu discurso

contém uma compreensão de Estado enquanto instrumento político de legitimação das ações das classes hegemônicas. O Estado apresenta-se assim como um instrumento de atuação desigual e seletivo. Esta situação nos remete a MARX, que afirmava que o Estado aparece onde e na medida em que os antagonismos de classes não podem objetivamente ser conciliados.

A economia do turismo e a economia imobiliária não podem ser compreendidas como atividades virtuosas, pois elas carregam a essência das contradições presentes no modo de produção capitalista. Essa relativização é importante, sobretudo no contexto de Florianópolis, como bem aponta POZZO & VIDAL (2010). Na capital catarinense grande parte do capital imobiliário investido, setor que mais se beneficia da dinamização da atividade turística, é extra-local, gerando mais-valia que não permanece na cidade.

O impacto social do turismo depende, assim, do cruzamento de uma ampla quantidade de fatores. [...] Os efeitos problemáticos do desenvolvimento do turismo em pelo menos alguns países são bastante bem conhecidos. São resultados do número elevado de turistas e sua demanda sazonal de serviços, os efeitos sociais deletérios, que resultam, sobretudo da mão-de-obra disponível, da concentração geográfica dos visitantes, da falta de uma política coerente para o setor, das diferenças culturais entre hóspedes e hospedeiros, da exigência, por parte de muitos visitantes, de se fecharem em caras „bolhas ambientais (URRY apud SILVA; FERREIRA, 2011, p. 8).

As palavras do ex-governador Luis Henrique ilustram também a lógica dos recentes empreendimentos imobiliários de Florianópolis, que utilizam o marketing sobre a paisagem e direcionam investimentos na formatação de produtos para uma clientela externa e bastante seletiva. Este processo gera um profundo impacto sócio-espacial: novos atores

“*Ocorre, portanto, um alinhamento do capital financeiro ao capital imobiliário, o que tem produzido conseqüências importantes em vários centros turísticos do país, e Florianópolis não foge à regra.*”

e processos, novas tipologias construtivas, novos “hábitos”; a expulsão “branca” de moradores tradicionais; a gentrificação de certas áreas; o aumento do preço do solo urbano, o impacto na estrutura de emprego e renda, entre outros.

Não somente os consumidores dos produtos imobiliários são externos, os próprios capitalistas imobiliários são, muitas vezes, de outras regiões do país e do mundo. Esta estrutura é relativamente recente. Há alguns anos o cenário econômico internacional tem colocado o setor imobiliário como um dos mais atrativos ao capital financeiro. Ocorre, portanto, um alinhamento do capital financeiro ao capital imobiliário, o que tem produzido conseqüências importantes em vários centros turísticos do país, e Florianópolis não foge à regra. Aqui existe uma forte relação entre o capital imobiliário e as atividades do setor turístico, principalmente com a atração de investimentos estrangeiros no setor residencial. Além de alterar as lógicas e estratégias locais do mercado, este fenômeno engendra novas relações espaciais.

Tais fenômenos acirram a segregação espacial e exclusão social a partir de dois processos: (a) expulsão

“branca” dos moradores das áreas “de interesse turístico”, e a “periferização” desses aglomerados, onde a população de baixa renda busca sua nova moradia. b) rearranjo socioeconômico nesses “territórios do turismo” com a desestruturação da economia local baseada na pesca, no pequeno comércio e no artesanato e o surgimento de novas modalidades na oferta de emprego como o de prestador de serviço (mal remunerado e mal qualificado) aos novos moradores e às empresas administrativas dos resorts e condomínios fechados (SILVA; FERREIRA, 2011, p. 15).

Esta condição é bem exemplificada novamente pelas palavras do ex-governador Luis Henrique, que ao criticar as dificuldades impostas pelas legislações ambientais e pelo que ele chama de “burrocracia”, elucida as intencionalidades de seu discurso e a articulação dos grandes empreendimentos imobiliários de Florianópolis ao capital internacional:

Se privatizar amanhã a Ponta do Coral, os donos, que não sei quem é, poderão fazer um leilão internacional, por que as grandes cadeias vão se bater para fazer um empreendimento ali. [...] e eu vou dizer mais...eu vou dizer mais. Nós estamos em uma situação de perder o bonde da história. [...] Chegou, no início do meu primeiro governo, o presidente de uma grande cadeia americana. Queria fazer um empreendimento maior que Jurerê Internacional no sul da Ilha. Ele disse: Governador, o senhor consegue ultrapassar, o senhor consegue vencer, o senhor consegue revogar aquela norma do CONAMA que impede que meu hotel seja construído na beira do mar, que obriga que eu tenha que construí-lo à trezentos metros do mar? Eu disse: não consigo, não consigo (SILVEIRA, 2007).

Em suas publicidades, as empresas imobiliárias dão conta que investir em imóveis em Florianópolis é garantia de um retorno seguro e rentável. A valorização de imóveis na cidade tem sido de 15% ao ano, em média. Segundo dados do Sindicato

da Habitação SECOVI de Florianópolis, o preço do valor médio do metro quadrado na capital está em R\$ 2.615. Em algumas áreas como Jurerê Internacional e Beira Mar Norte o valor chega a ser multiplicado por seis (até R\$ 15.690,00 o m²). Estas áreas apresentam preços similares aos das áreas mais nobres do Rio de Janeiro. Copacabana, por exemplo, tem o preço do metro quadrado em torno de R\$ 12 mil de acordo com o Conselho Regional dos Corretores de Imóveis do Rio de Janeiro (CRECI).

Assim o capital imobiliário consegue encontrar em Florianópolis ótimas condições de rentabilidade, à semelhança do que ocorre em outros centros turísticos do país. Em Natal – RN, segundo estudos de SILVA & FERREIRA (2007), o setor de serviços ligado ao turismo tem possibilitado uma diversificação das opções de obtenção de lucro e de recuperação dos investimentos do setor imobiliário: venda, administração imobiliária, sinergia de atrativos com a infraestrutura turística, diminuição de custos, fidelização de clientes com alta renda, entre outras alternativas. Fenômeno semelhante ocorre na capital catarinense.

Assim, acreditamos que em Florianópolis a atual dinâmica imobiliária está assentada sobre cinco elementos principais: 1) no afluxo importante de capitais nacionais e internacionais dispostos a investir em novos produtos imobiliários baseados na seletividade e exclusividade; 2) na atuação incisiva por parte do poder público na criação de condições ótimas de atuação e lucratividade ao capital imobiliário; 3) na forte demanda de imóveis por parte de turistas nacionais ou estrangeiros de altíssimo poder aquisitivo, que procuram por novos produtos como flats, apartamentos a beira-mar, casas em condomínios, seja para investir, seja para consumir; 4) na disponibilidade de solo urbano bem localizado, acessível e que apresenta ótimos atrativos naturais e paisagísticos; e 5) de uma dinâmica

turística que estrutura um setor específico de equipamentos e serviços complementar ao capital imobiliário e que potencializa suas condições de acumulação.

5. Considerações finais

Se nós observamos a morfologia concreta da cidade, podemos compreender que a atividade do capital imobiliário em Florianópolis tem se desenvolvido segundo movimentos lógicos e sucessivos: é nos setores geográficos propícios à implantação de espaços de comércio, escritórios e moradias de luxo que ele é mais ativo, pois é neste tipo de organização que ocorre uma maximização de seus lucros. Neste sentido é menos difícil compreender o papel planejador acordado pelo capitalismo imobiliário, pois mais o capital especializado se desenvolve em grande escala, mais ele se concentra em mãos pouco numerosas, fazendo-se valer de ganhos extraordinários proporcionados pela exploração da renda da terra, sobretudo das rendas diferenciais I e II. A concentração e extensão do controle do capital imobiliário sobre o espaço urbano seguem a lógica de aumento das vantagens recíprocas e da maximização dos lucros.

Concretamente, é ao redor do centro da cidade, dos centros secundários, ao longo das vias de comunicação estruturantes, mas principalmente, nas áreas balneárias, que o capital imobiliário tem encontrado os lugares mais favoráveis para atuar e influenciar a estrutura urbana de Florianópolis em prol da rentabilidade de seus investimentos.

Podemos dizer que o boom imobiliário e a atual dinâmica de expansão urbana da capital catarinense estão mais intimamente ligados à capacidade de atrair capitais nacionais e estrangeiros - segundo a lógica da exploração de produtos imobiliários e turísticos - do que com o crescimento demográfico ou com o giro de capital da economia local.

Mesmo que a cidade sinta claramente a atuação das duas outras

lógicas apontadas por ABRAMO, 2007 - a lógica de Estado e a lógica da necessidade - é a lógica de mercado que tem comandado as ações no território da capital catarinense nas últimas décadas. Em Florianópolis, as condições geográficas e paisagísticas excepcionais unidas a um trabalho ideológico forte e às atitudes complacentes do poder público, têm possibilitado que o capitalismo imobiliário se desenvolva e garanta, em grande escala, as condições de sua própria rentabilidade e reprodução.

Este cenário nos faz questionar sobre os limites do planejamento urbano que se pratica. Um breve passeio pelas cidades brasileiras demonstra que após um século de debates sobre como planejar a cidade, depois de reiteradas tentativas de pôr idéias em prática, tem sido necessário retornar sempre as mesmas questões: Como intervir nas cidades? Como acompanhar suas mudanças? Como pensar e projetar o seu futuro? O planejamento urbano é capaz de enfrentar a "crise" vivida pelas cidades? Em suma, o que pode o planejamento urbano no contexto da cidade capitalista?

Para HARVEY (1980) uma das respostas possíveis a estas questões envolve necessariamente a compreensão da cidade e de urbanização enquanto espaço privilegiado de resistência ao capitalismo e campo de luta de classes contra os princípios desiguais de sua organização. De acordo com o pensador britânico a urbanização é muito importante para o sistema capitalista em termos de acúmulo de riqueza, e deve ser também importante para os atores sociais que buscam fórmulas alternativas ao capitalismo.

Neste contexto a participação social assume um lugar privilegiado. Se hoje não existe mais a pretensão de resolver os problemas da cidade através de instrumentos técnicos e de modelos ideais é por que se sabe que mais do que gerir coisas e objetos espaciais, gerir uma cidade significa gerir relações sociais. SOUZA (2007).

Hoje são poucas as políticas públicas urbanas que não se auto-intitulam "participativas". Assistimos a uma verdadeira profusão de instâncias e instrumentos de participação. A participação social é aspecto amplamente aceito, seja no imaginário técnico, no ambiente acadêmico, no meio político ou nas diversas esferas sociais.

A questão que surge com especial força é: como fazer com que a participação social institucionalizada torne-se um instrumento efetivo de democratização do planejamento, de explicitação das contradições presentes na cidade, de conformação de uma arena pública e acessível de discussão e de atuação política. Como articular a prática real de construção da cidade e sua lógica mercadológica, ao embate político em torno do direito à cidade (segundo a concepção trazida por Lefebvre, 1991)? As respostas têm sido pouco numerosas e convincentes.

Cabe afirmar, no entanto, que acreditamos que a prática atual não é a única possível. Autores, como CORAGGIO (1993) nos lembram que o "desenvolvimento local" para além da capital, deve conter princípios como a justiça social e condições crescentes de igualdade. Um desenvolvimento que leve em consideração não somente os aspectos econômicos, mas também componentes culturais e subjetivos como a afirmação da auto-estima dos habitantes, das comunidades, dos bairros; a legitimidade e a afirmação de entidades com identidade histórica.

Para o autor, o sentido de comunidade deve ser reforçado através de valores como solidariedade, tolerância e justiça, o que passa necessariamente pelo desenvolvimento de componentes políticos como: a transparência, a legitimidade e a responsabilidade dos representantes; e a participação direta, responsável e informada dos cidadãos nas grandes decisões coletivas e na gestão do público. Florianópolis - e o seu modelo de desenvolvimento - parecem estar muito distantes desta compreensão.

Referências

ABRAMO, Pedro. A cidade com-fusa: a mão inoxidável do mercado e a produção da estrutura urbana. **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais**, v. 9, n. 2, 2007b.

CAMPOS, Nazareno J. de. **Terras comunais na Ilha de Santa Catarina**. Santa Catarina: Ed. da UFSC, 1991. 162p.

CASTELLS, Manuel. **A questão urbana. 1ª reimpressão**. São Paulo: paz e Terra, 2000. (v. 48).

CORREA, Roberto L. **O espaço urbano**. 4. ed. São Paulo (SP): Atica, 2003. 94p.

FAGUNDES, Júlia R. As mudanças de zoneamento urbano em Florianópolis: processos, atores e contradições. In: ENCUESTRO DE GEÓGRAFOS DE AMÉRICA LATINA, MONTEVIDEO, 12., , 2009. **Anais...** 2009. Disponível em: < http://egal2009.easyplanners.info/area05/5198_Fagundes_Julia.doc>. Acesso em: 13 dez. 2011.

GEBARA, Marila Filártiga. **A difusão espacial dos condomínios residenciais horizontais fechados em Florianópolis - SC. Florianópolis**. UFSC, 2008. 1 v.,. Disponível em: < <http://www.tede.ufsc.br/teses/PARQ0094-D.pdf>>. Acesso em: 12 dez. 2011.

HARVEY, David. **A Justiça Social e a Cidade**. São Paulo: Hucitec, 1980.

_____. **A Produção capitalista do espaço**. São Paulo, Anna Blume, 2005.

LEFEBVRE, Henri. **O direito à cidade**. São Paulo: Centauro, 2001a.

LENZ, Maria Heloisa. A evolução do conceito de renda da terra no pensamento econômico: Ricardo, Malthus, Adam Smith e Marx. In: CONGRESSO BRASILEIRO DE HISTÓRIA ECONÔMICA. 7., 2007, Aracajú-SE. **Anais...** Aracajú-SE, 2007.

MARCON, Maria T. de R. **A metropolização de Florianópolis o papel do estado**. 2000. 319 f. Dissertação (Mestrado) - Centro de Filosofia e Ciências Humanas, Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis - SC, 2000.

NEUMANN, Clóvis; **O processo de intensificação urbana do centro de Florianópolis**. Florianópolis, 1998. 186 f. Dissertação (Mestrado) - Centro de Filosofia e Ciências Humanas, Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis - SC, 1998.

OURIQUES, Helton R. Turismo, Meio Ambiente e Trabalho em Florianópolis, SC. **Caderno Virtual de Turismo**, v.7, n. 2, 2007.

POZZO, Renata R., & VIDAL, Leandro M. A cidade contra a ilha: aspectos da urbanização contemporânea de Florianópolis. In: SIMPÓSIO NACIONAL DE GEOGRAFIA URBANA, 13., 2011, Belo Horizonte. **Anais...** Belo Horizonte, 2011. Disponível em: <<http://xiisimpurb2011.com.br/home>>. Acesso em: 11 dez 2011.

ROSSETTO, C. R. **Adaptação Estratégica Organizacional: Um estudo multi-caso na indústria da construção civil** – Setor de edificações. 1998. Tese (Doutorado). - Centro de Filosofia e Ciências Humanas, Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis - SC, 1998.

SÁ, Kátia Fernanda Castro de. **O comportamento dos incorporadores imobiliários e os instrumentos de uso e ocupação do solo**. Florianópolis, 2005. 202 f. Dissertação (Mestrado) - Centro de Filosofia e Ciências Humanas, Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis - SC, 2005.

SANCHEZ, Fernanda. A reinvenção das cidades na virada do século: agentes, estratégias e escalas de ação política. **Revista de Sociologia Política**, Curitiba, v. 16, p. 31-49, jun. 2001.

SILVA, Alexsandro F. C.; FERREIRA, Angela L. de A. F. Dinâmica imobiliária e turismo: novas relações, novos riscos. **Cadernos Metrópole**, 18, 2º semestre de 2007;

SILVA, Alexsandro F. C.; FERREIRA, Angela L. de A. F. **Para além do muro alto: “turismo imobiliário” e novas configurações sócio-espaciais na Região Metropolitana de Natal – RN, Brasil**. Disponível em: <<http://cchla.ufrn.br/mn natal/artigo/artigo11.pdf>>. Acesso em: 18 fev. 2012;

SUGAI, Maria Ines. **Segregação silenciosa: investimentos públicos e distribuição sócio-espacial na área conurbada de Florianópolis**. São Paulo, 2002. 2 v. Tese (Doutorado) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2002.

_____. **Os investimentos públicos na produção da segregação urbana**, 2008. Disponível em: <<http://nucleo-planodiretorufsc.blogspot.com/2008/05/artigo-sobre-segregao-em-florianopolis.html>>. Acesso em: 13 dez 2011.

VILLAÇA, Flávio. **O que todo cidadão precisa saber sobre habitação**. São Paulo: Global Editora, 1986. Disponível em: <www.flaviovillaça.arq.br/livros01.html>. Acesso em: 13 dez. 2011.

WOLFF, Doris de Souza. **Avaliação de empreendimentos imobiliários a partir do ecodesign: estudo de caso - Jurerê Internacional**. Florianópolis, 2004. 102 f. Dissertação (Mestrado) - Centro de Filosofia e Ciências Humanas, Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis - SC, 2004. Disponível em: <<http://www.tede.ufsc.br/teses/PEPS4130.pdf>> Acesso em: 12 jan. 2012.

SILVEIRA Luiz Henrique. Entrevista concedida à Vanio Bossler. **TVBV**. 27 abr 2007. Disponível em: <<http://video.google.com/videoplay?docid=-8286208201407673708>> Acesso em: 12 jan. 2012.