

OS CONJUNTOS HABITACIONAIS VERTICAIS NO CONTEXTO SÓCIO-ECONÔMICO DE FLORIANÓPOLIS - BAIRRO DA TRINDADE

Cesar Miranda Mendes¹ e Mauricio Ruiz Câmara²

RESUMO. O presente artigo tem por objetivo apresentar brevemente algumas das facetas do processo de produção das novas formas construídas de se morar - os conjuntos habitacionais verticais do Bairro da Trindade - Florianópolis - SC - via análise das categorias Estado, Capital e Grupos Sociais, no contexto da urbanização brasileira e catarinense.

Palavras-chave: conjuntos habitacionais, verticalização e urbanização.

TRINDADE DISTRICT VERTICAL DWELLING COMPLEXES OF FLORIANOPOLIS, STATE OF SANTA CATARINA

ABSTRACT. The objective of this article is to discuss briefly some features of the production process of new housing forms - vertical housing estates of Trindade - Florianópolis - SC - by analysis of categories such as State, Capital and Social Groups on the context of "Catarinense" and Brazilian Urbanization.

Key words: housing estates, vertical housing estate, urbanization.

1. INTRODUÇÃO

"A freguesia de Trás do Morro, já nossa conhecida pela célebre romaria da Trindade, está situada entre o Monte do Pau da Bandeira e os do Córrego Grande, Rio Tavares e Lagoa, que formam entre si uma superfície ondulada de 30 a 40 quilômetros quadrados, em sua maior parte como vinhos, cultivadas com cereais, cafeeiros, cana, pastagens e vinha, para as quais terreno e clima se prestam admirável, e, como aliás toda a ilha. O solo da freguesia ocupa vasta área toda plana e cortada de culturas, que se irradiam em torno da praça, onde se acha a igrejinha, cercada de interessantes habitações, dentre os quais destacam algumas chácaras com jardins..." (VÁRZEA, 1984: 110)

A freguesia de Nossa Senhora da Santíssima Trindade de Trás do Morro, onde historiadores e poetas descreviam suas romarias no início do século, transforma-se em menos de um século num bairro totalmente urbanizado, ocorrendo neste período um violento processo de transformação e adensamento de seu espaço urbano, convertendo-se de chácaras cultivadas a um bairro residencial, abrigando atualmente sob suas casas e prédios uma população estimada em 19.048 habitantes (IPUF: 1994, 43).

Quando nos reportamos a um passado não muito distante para caracterizar um determinado espaço que teve seu traçado urbano, suas características culturais, econômicas e sociais, entre outros, substancialmente alteradas, fazemos na tentativa de compreender como ocorreu esta profunda descaracterização, que é um processo dinâmico ocorrendo em diferentes épocas e de diferentes formas, de acordo com interesses específicos e conjunturais que incidem na produção e reprodução do espaço,

¹ Docente do Departamento de Geografia da UEM.

² Aluno da UFSC, orientando de iniciação científica do CNPq, 1995/1996.

constituindo, segundo CORRÊA (1989:7), "conjuntos de diferentes usos da terra justapostos entre si".

Este processo extrapolou o nível local, é derivado de planejamentos contínuos e conduzido pelo Estado e por agentes do mercado imobiliário que atuam em diversos níveis, estadual, nacional e internacional.

Na produção e reprodução do espaço urbano da cidade de Florianópolis a ação destes diferentes agentes sociais se faz presente, CAPEL (1983: 85) cita alguns:

"En una sociedad capitalista, la ciudad y el espacio en general, no pertenecen a sus habitantes y no son modelados en función de sus intereses, sino de acuerdo con los intereses, a veces contradictorios, de una serie de agentes. En esencia estos agentes son: los propietarios de los medios de producción; los propietarios del suelo; los promotores inmobiliarios y las empresas de la construcción; y, por último, los organismos públicos, agentes y árbitros a la vez en el proceso de producción del espacio urbano - agentes en cuanto que realizan operaciones concretas que contribuyen a modelar la ciudad, y árbitros en cuanto se intervienen en los conflictos surgidos entre los otros agentes contribuyendo a superar sus contradicciones".

Optou-se pelo estudo de conjuntos habitacionais verticais existentes no Bairro da Trindade em Florianópolis, porque a existência destes conjuntos é um reflexo da ação direta destes agentes sociais, que determinam uma nova característica a este espaço urbano. Procuramos aprender, através desta pesquisa, de que forma se processou a expansão do sítio urbano de Florianópolis, os interesses que predominaram na construção dos conjuntos residenciais verticais, além de mapear os conjuntos habitacionais do Bairro da Trindade e caracterizar a atuação de alguns mecanismos que provocam a valorização e comercialização do solo urbano.

O estudo foi baseado na forma de atuação dos agentes da iniciativa privada, o Estado, os consumidores dos conjuntos habitacionais, e com estes se interagem. Na fase de estudo dos consumidores de conjuntos habitacionais nosso estudo não foi concluído, efetuou-se diversas saídas de campo na tentativa de aplicar questionários, ocorre que devido a natureza de nosso objeto, condomínios fechados, encontramos alguns empecilhos para a verificação "in loco", seja num primeiro momento, o impedimento de acesso aos apartamentos, seja num segundo momento à dificuldade de encontrar os moradores em suas residências, ou num terceiro momento a recusa dos condôminos em colaborar com o estudo.

Face as dificuldades encontradas, decidimos reformular a forma tradicional de abordagem, ou seja, ao invés de nos deslocarmos aos locais de estudo e pesquisa, enviamos correspondências aos condomínios com os questionários, explicando o porque do estudo e a importância da sua colaboração neste estudo, solicitamos também o retorno destas informações.

Este procedimento demandou muito tempo de elaboração na estratégia de abordagem, altos custos com formulários e não houve tempo útil para incluirmos os primeiros resultados nesta etapa da pesquisa.

Em virtude destes imprevistos, esta pesquisa não se esgotará neste relatório e, independente do cronograma inicial, continuaremos o estudo de verticalização nos próximos meses, onde de posse do resultado das entrevistas poderemos definir um perfil destes moradores dos condomínios verticais do Bairro da Trindade.

Para estas entrevistas foram sorteados os condomínios onde haverá coleta de dados através da aplicação de questionário escrito fechado, o qual permitirá respostas reduzidas, onde segundo BRUYNE (1982: 212), garante uma maior economia de tempo, propiciando maior informalidade, anonimato, bem como uma melhor facilidade de exame e filtragem das respostas, nesta abordagem procuraremos entender as principais dificuldades e necessidades do convívio comunitário.

Algumas visitas junto ao mercado imobiliário já foram efetuadas, foram selecionadas as incorporadoras mais atuantes no bairro em estudo e está sendo aplicado um questionário escrito aberto, que segundo BRUYNE (1982: 212) o conteúdo e a forma das respostas são deixadas à escolha e por isso são mais complexas. Neste questionário estamos verificando a origem dos capitais atuantes na construção de edifícios no Bairro da Trindade, as principais incorporadoras atuantes e seu modo de atuação.

2. MATERIAL E MÉTODOS

Efetuu-se levantamentos sobre os conjuntos habitacionais verticais localizados no Bairro da Trindade junto ao Instituto de Planejamento Urbano de Florianópolis (IPUF), onde obteve-se a Planta de Sistemas Cadastrais do Aglomerado Urbano de Florianópolis em escala 1:5.000 e, as plantas de quadra do bairro da Trindade em escala 1:1.000 e a partir destas foi possível identificar espacialmente todos os edifícios do bairro e os que foram sorteados para estudos e aplicação de questionários.

Para uma representação espacial da área de estudos, foi obtida também uma Ortofotocarta da Área Conurbada de Florianópolis em escala 1:5.000.

Obteve-se também junto à Prefeitura Municipal de Florianópolis - Secretaria Municipal de Finanças - Divisão de Cadastros Imobiliários a relação de edifícios por distrito, relatório este onde estão relacionados todos os edifícios do bairro da Trindade pelo Distrito, Setor e Quadra, nome dos blocos, endereço, número de apartamentos por bloco e total de área construída em m², por bloco. A partir desta relação foram efetuados os trabalhos de escolha dos blocos para entrevistas e a obtenção de dados oficiais sobre os objetos em estudo.

Efetuu-se um levantamento da bibliografia específica sobre verticalização e conjuntos habitacionais, e as categorias analíticas Estado e Grupos Sociais, consultou-se a Biblioteca Central da UFSC, a Biblioteca Setorial do Centro de Filosofia e Ciências Humanas, a Biblioteca Setorial do Centro de Educação, o Laboratório de Estudos Urbanos e Regionais do Departamento de Geociências - CCH/UFSC, Biblioteca do Instituto de Planejamento Urbano de Florianópolis (IPUF).

Para a seleção dos conjuntos residenciais em que está sendo executado a coleta de dados através de aplicação de questionários, empregou-se a seguinte metodologia:

A escolha do condomínio foi efetuada a partir da "Relação de Edifícios por Distrito/setor/quadra", fornecido pela Secretaria Municipal de Finanças - Divisão de Cadastros Imobiliários da Prefeitura Municipal de Florianópolis, onde há informações sobre o Distrito, Setor e Quadra dos conjuntos habitacionais, nome dos blocos, endereço, número de apartamentos por bloco e total de área construída em m², por bloco. Estes dados são referentes a edifícios com mais de três andares³.

Em complemento foi utilizada a Planta de Quadra, em escala 1:1.000 fornecida pelo Instituto de Planejamento Urbano de Florianópolis - IPUF, onde há a planta dos edifícios centradas em suas respectivas quadras no bairro.

Com a relação dos edifícios, dados complementares e a planta localizando-os na quadra, partimos para a localização de todos os conjuntos da relação nas plantas de quadra, onde pode-se verificar quais dos conjuntos desta relação tinham somente um bloco, este seria excluído do sorteio porque conforme o critério estabelecido para se constituir conjunto habitacional deveria ter no mínimo 2 blocos, conforme esclarecido acima.

³ Estipulou-se que para o condomínio ser caracterizado como conjunto habitacional, deveria possuir um mínimo de dois blocos, e o edifício possuir mais de três andares.

Foram selecionados vinte conjuntos, independente do número de blocos que possuíam, ou seja, para receber a numeração bastava os blocos estarem situados no mesmo endereço, portanto, um conjunto com dois blocos ou um conjunto com seis blocos, tiveram o mesmo peso para a escolha. Optou-se por esta metodologia para que não houvesse interferência e tirar a aleatoriedade da seleção.

Para o sorteio dos edifícios utilizou-se a metodologia da Amostragem Aleatória Simples, que segundo GERARDI (1981:14) consiste na retirada casual dos elementos com o auxílio da Tabela de Dígitos Aleatórios (GERARDI, 1981:157), onde a partir da numeração dos blocos de 1 a 20, com 3 dígitos, 001, 002, 003, 004, 005, 006, 007, 008, 009, 010, 011, 012, 013, 014, 015, 016, 017, 018, 019 e 020; percorreu-se a Tábua a partir da primeira coluna. Do universo de vinte conjuntos foram selecionados seis, ou 30%, uma margem considerada representativa para amostragem. Os conjuntos sorteados foram: 002, 007, 017, 020, 009 e 011.

3. RESULTADOS E DISCUSSÕES

3.1. Florianópolis e seu desenvolvimento patrocinado pelo Estado

Florianópolis desde sua ocupação inicial então denominada Nossa Senhora do Desterro até os dias atuais, apresenta em sua história uma característica peculiar: grandes investimentos por parte do Estado, em diferentes épocas, na infra-estrutura básica (portos, rodovias, vias secundárias, escolas, hospitais, água, luz, esgoto, transporte, etc.) e na prestação de serviços. Esta injeção de capitais propiciou importantes impulsos econômicos para o crescimento da cidade.

O Estado é efetivamente um agente que participa da organização do espaço, sua atuação é complexa e variável como observamos na história de Florianópolis, onde a cada momento refletindo a dinâmica social da época, ele atua de acordo com interesses específicos.

A tradição é histórica e inicia-se com a chegada do primeiro Governador da Capitania de Santa Catarina, entre 1738 e 1770, na Vila de Nossa Senhora do Desterro foram construídas as primeiras casas e fortalezas: o Forte de Santa Cruz do Anhatomirim, o Forte de São José da Ponta Grossa, o Forte de São João, o Forte de Nossa Senhora da Conceição, a Casa do Governo, a Igreja Matriz, o Paço Municipal, os edifícios dos artigos bélicos, entre outros (PEREIRA, 1974:42).

Estes investimentos por parte da Coroa Portuguesa ocorreram por motivos estratégicos, pois Desterro situava-se entre duas cidades importantes à época, Rio de Janeiro, capital da colônia portuguesa e Buenos Aires, capital da colônia espanhola, a província de Desterro servia como entreposto para abastecimento de navios que transitavam por estas águas.

Junto com a construção destas edificações houve o deslocamento de contingentes militares para ocuparem as fortalezas, e posteriormente entre 1748 e 1756, a fixação através da doação de terras, de imigrantes açorianos e madeirenses (CABRAL, 1970: 63). Esta foi outra política estratégica da Coroa Portuguesa de transferência do excedente destas ilhas para garantir a expansão/ou manutenção de suas fronteiras (MORETTO NETO, 1993:124).

A ocupação inicialmente centrou-se próximo à igreja matriz, e ainda hoje a cidade é marcada pelas características deste traçado. O porto, segundo PELUSO Jr. (1991:312):

"foi o elemento de formação de Nossa Senhora do Desterro... oferecia abrigo às embarcações, constituindo o porto que Francisco Dias Velho utilizou para chegar ao sítio que escolhera, e com o qual contava para manter relações com a comunidade que se destacara para lançar as bases da sua função".

O lento crescimento da província deve-se ao fato de que Desterro tinha limitações físicas com o mar, encontrava-se isolada do continente, havia também uma condicionante fundamental que era a sua economia, basicamente a agricultura de subsistência, a pesca e um pouco ou insignificante desenvolvimento da construção civil.

Em meados do século XIX, entre 1830 e 1880, quando então a vila é elevada a categoria de cidade, ocorrem outros investimentos por parte do Governo Imperial, onde construiu-se uma estrada que ligou a capital a Lages, facilitando o processo de colonização alemã e integração da cidade ao Estado. Neste período há uma reforma no porto e em 1851 um dos primeiros prédios da capital: o Mercado Público Municipal.

Alguns aspectos também caracterizaram esta época, como a visita da Família Imperial à capital, o aparecimento do primeiro jornal "O Catarinense", em seguida há em 1857 a construção do Teatro Santa Isabel, hoje Teatro Álvaro de Carvalho e a abertura do Clube XII de Agosto.

Após a Guerra do Paraguai e posterior advento da República até a Primeira Guerra Mundial, a cidade conheceu um relativo crescimento em seus equipamentos urbanos onde entre 1901 e 1915 são implantados:

O serviço público de abastecimento de água (1906), o serviço público de esgoto sanitário (1906/1913), a usina hidrelétrica abastecendo a cidade (substituindo o sistema de iluminação pública a gás (1910), a construção de um mercado (1895), a montagem de linhas de bonde de tração animal (1906/1910), a instalação do Liceu de Artes e Ofícios, a abertura da avenida Hercílio Luz, a instalação do Ginásio Catarinense pelos Jesuítas (1906), a construção dos Asilos Irmão Joaquim (1911) e das Órfãs (1916), a ampliação do Colégio Coração de Jesus, a construção da Maternidade Carlos Correa e da Escola Normal do Estado, em 1922 (PEREIRA, 1974:50).

Estes serviços são determinantes tanto para os habitantes da cidade como para os agentes de deste processo se favorecem.

A partir de 1920 ocorreram outras implementações na estrutura através de obras públicas, como a implantação de serviço de telefone, a água encanada, luz elétrica, linhas de bonde, cinema, entre outros. A maior obra da época, que seria outro investimento por parte do Estado, seria a construção da Ponte Hercílio Luz (1924), que custou ao Estado o montante de aproximadamente dez vezes sua receita orçamentária, com recursos captados por empréstimos externos, e atribuiu uma nova configuração do espaço urbano, onde se observa uma valorização do solo urbano, nas palavras de MORETTO NETO (1993:128) "... a transformação do solo urbano em mercadoria".

Segundo ele, PELUSO Jr. Já observara este processo:

"A construção da ponte Hercílio Luz, inaugurada em 1926, teve grande importância para Florianópolis. Abriu nova área às construções, numa cidade em que muitas chácaras se mantinham intactas, produzindo alta nos terrenos para edificações à medida que crescia a população" (PELUSO Jr. Apud MORETTO NETO, 218).

A construção da ponte foi fundamental para a ligação da Capital ao continente, concomitantemente com a anexação do distrito de João Pessoa, hoje bairro do Estreito, a capital (PEREIRA, 1974:55). Os ônibus começaram a circular e um maior fluxo de automóveis foi observado, ou seja, os deslocamentos e o fluxo a procura de bens e serviços na capital foram facilitados, bem como a procura por moradias nos novos bairros continentais Estreito, Abraão, Coqueiros e o centro de Florianópolis aumentaram (PELUSO Jr., 1991:331).

Até a década de 60 algumas construções ocorreram no perímetro urbano, como o primeiro edifício com elevador, o Hotel de La Porta (4 andares), posteriormente vieram o prédio do Banco do Brasil (1943, 2 pisos), o edifício Ipase (1945, 4 andares), o Lux Hotel (1951, 5 andares), o edifício das secretarias (1955, 5 andares) e o Banco Nacional do Comércio (1959, 10 andares). Neste impulso, são criadas as faculdades de Filosofia, Farmácia e Bioquímica, Medicina e Serviço Social e posteriormente a criação da Universidade Federal de Santa Catarina que será a grande impulsora do crescimento da cidade de Florianópolis (PEREIRA, 1974: 58).

O governo estadual também investiu com o Palácio das secretarias, o Instituto Estadual de Educação, o asfaltamento da ponte Hercílio Luz, a avenida de acesso ao aeroporto, é organizado o primeiro plano diretor da capital e instituído um novo código municipal (PEREIRA, 1974: 60).

PELUSO Jr. (1991:319) aponta que com o aumento da população da capital, iniciam-se os loteamentos em grandes áreas na ilha e o aparecimento de edifícios de oito andares e mais, conforme os gabaritos aprovados pela Prefeitura Municipal de Florianópolis, prédios destinados a escritórios e apartamentos no centro e somente apartamento em outras áreas.

Observando-se este crescimento percebe-se que a verticalização altera significativamente a dinâmica espacial da cidade e sua função original, da mesma forma como ocorreu no município de Maringá-PR, ou seja, os primeiros edifícios eram destinados principalmente ao comércio e atendiam às novas necessidades da divisão do trabalho e da concentração de atividades, atualmente a verticalização responde as necessidades habitacionais. MENDES (1992:90) considera alguns elementos responsáveis pelo desenvolvimento da indústria da verticalização:

"Não se deve atribuir aos aspectos como a utilização de energia elétrica, do elevador e das grandes estruturas de aço, o fator determinante do surgimento do crescimento vertical. É certo que esses aspectos realmente impulsionaram (e impulsionam) o processo de construção de edifícios, mas podemos encontrar a resposta à esta questão no próprio desenvolvimento da tecnologia, ligada a acumulação do capital".

3.2. A Universidade Federal de Santa Catarina impulsiona o crescimento do Bairro da Trindade

A Universidade Federal de Santa Catarina instalou-se em 1960 no Bairro da Trindade, a partir da incorporação das faculdades particulares e fomentou um processo de fragmentação no plano urbano. PELUSO Jr. (1991: 319) cita que

"a decisão de fazê-la funcionar no bairro da Trindade, em área de antiga fazenda do Estado, doada para esse fim, atraiu para o bairro numerosa população. A divisão de chácaras na encosta do morro do Antão, intensificada nos anos cinqüenta com a instalação das dependências do 5º Distrito Naval, inclusive a vila de oficiais dessa unidade da Marinha de Guerra, estendeu-se ao redor do morro. As baixadas começaram a ser aterradas e loteadas".

A UFSC foi um impulso preponderante para a cidade, pois atraiu recursos humanos qualificados e estabeleceu um novo padrão social e de consumo com os novos profissionais: professores, servidores e alunos. Propiciou crescimento da indústria da construção civil, ampliação dos serviços públicos e crescimento dos bairros vizinhos, Agronômica, Itacorubi, Córrego Grande, Pantanal e Saco dos Limões.

Para pensarmos no desenvolvimento acelerado destas áreas devemos buscar subsídios na lógica da verticalização também, como ela valoriza o espaço onde se instala, a canalização de recursos que ela propicia e de como ela pode se realimentar

periodicamente. Segundo MENDES (1992:114), os empreendedores imobiliários, que são os incorporadores não efetivam políticas que leve a uma ocupação racional da terra, em proporção com a capacidade de infra-estrutura de serviços urbanos instalados, que conduziria a uma estabilização em níveis razoáveis desse crescimento do preço, pressionam o poder público para que se construa cada vez mais nos terrenos centrais (reivindicando) alterações nas leis de zoneamento, dividindo e instalando um número maior de pessoas. Assim, levam os edifícios a possuírem uma área construída cada vez maior, e conseqüentemente, um maior número de edifícios numa mesma área, provocando um adensamento. Desta forma satura-se a rede de infra-estrutura existente no bairro e exige-se do poder público sua substituição por outra de maior capacidade, a custos públicos e sociais crescentes, que são repassados, via impostos e taxas, para o conjunto da população. Diante desse contexto, os poucos recursos públicos disponíveis são assim majoritariamente canalizados nas áreas que já possuem infra-estrutura, mantendo-se portanto, assim a população da periferia (as mais baixas) em precária situação, recebendo apenas melhorias ocasionais e alguma infra-estrutura em alguns poucos bairros. Assim talvez conseguimos responder o porque da expansão de determinadas áreas urbanas. Em Florianópolis, além dos bairros supra citados, outros também mantêm certos "privilégios" frente a este poder público.

3.3. Florianópolis nas décadas de setenta, oitenta e noventa e o fomento da atividade turística

Na década de setenta através de Planos Governamentais, houve o fomento da atividade turística em Florianópolis por parte do governo estadual, onde são implantados novos meios de consumo coletivo, ampliou-se a estrutura do aeroporto Hercílio Luz, construiu-se a segunda ponte ligando a capital ao continente, foi efetuado o aterro na baía sul que propiciou o acesso ao sul da ilha, a construção da via expressa norte que facilitou o acesso aos bairros da Trindade e região e norte da Ilha de Santa Catarina (MORETTO NETO, 1993:132).

Nas décadas de oitenta e noventa, a economia de Florianópolis é consolidada nas atividades pesqueira, as indústrias de pequeno porte, o comércio e serviços aliados a atividade turística.

Verificamos então que a atuação do Estado foi decisiva para o crescimento da cidade, SANSON (1980) apud CORRÊA (1988:25) aponta outras formas típicas de controle do Estado além do investimento em infra-estrutura, destacamos a elaboração de Legislação e normas vinculadas ao uso do solo, leis de zoneamento e código de obras, e também dispõe de um conjunto de instrumentos que pode empregar em relação ao espaço urbano:

“direito de desapropriação e precedência na compra de terras; regulamentação do uso do solo; controle e limitação dos preços de terras; limitação da superfície da terra de que cada um pode se apropriar; impostos fundiários e imobiliários que podem variar segundo a dimensão do imóvel, uso da terra e localização; taxação de terrenos livres, levando a uma utilização mais completa do espaço urbano; mobilização de reservas fundiárias públicas, afetando o preço da terra e orientando especialmente a ocupação do espaço; investimento público na produção do espaço, através de obras de drenagem, desmontes, aterros e implantação de infra-estruturas; organização de mecanismos de crédito à habitação; pesquisas, operação - tese sobre materiais e procedimentos de construção, bem como controle de produção e do mercado deste material”.

MENDES (1992:84) avança, dizendo que a influência do Poder Público no Processo de Verticalização, ocorre em função de decisões e acordos político-econômicos locais, regionais associados à política econômica nacional (anos oitenta e noventa: década

dos planos/pacotes - cruzado, Bresser, Verão [e real]), e a criação do extinto BNH e da C.E.F.

3.4. Os agentes produtores do solo urbano interagindo na produção e reprodução da cidade de Florianópolis

Devido a tradição colonizadora de Florianópolis, o parcelamento do solo da cidade é caracterizado por minifúndios, o que facilitou a fragmentação, o “boom” imobiliário e consequentemente o adensamento, principalmente nos balneários e na zona central. Nestes locais as atividades de compra, venda, loteamento, incorporação imobiliária, arrendamento e locação de imóveis proporcionam grandes negócios e lucros para seus agentes (MORETTO NETO, 1993:147).

A atuação dos agentes se efetiva dentro da legislação, onde são respaldados. Observa-se que a legislação não é neutra e sim fruto de tensões e exigências dos diferentes grupos que desta se beneficiam, ela tende a privilegiar os interesses daquele segmento ou segmentos da classe dominante que, a cada momento, estão no poder.

Percebemos assim em Florianópolis a atuação estratégica destes agentes casando a falta de habitação e o espaço limitado da ilha de Santa Catarina.

CORRÊA (1989: 13-24) explicita alguns destes agentes e as características de atuação:

- **Proprietários Fundiários:** Estes proprietário têm como característica principal a reserva de grandes extensões de terras nos bairros periféricos, mas próximo aos balneários, e com amenidades físicas como o Sol, o mar, a lagoa, o verde, etc., pressionam o Estado para a instalação de infra-estrutura para maior valorização, estas terras também tendenciam a tornar-se experiferias urbanas enobrecidas, existem exemplos no Rio de Janeiro, Salvador, Recife, Fortaleza, entre outros.

Quando estas terras situam-se no perímetro urbano, a estratégia é a mesma, podendo ocorrer casos em que o proprietário desfaz-se dos lotes de acordo com crescimento da cidade. Verificou-se no Bairro da Trindade um caso em que o proprietário aguardava a aprovação do novo Plano Diretor de Florianópolis, pois com a alteração do gabarito para elevação do número de andares nos prédios residenciais este poderia também elevar o preço do terreno e consequentemente obter maiores margens de lucro em negociação com agentes do mercado imobiliário.

- **Proprietários dos Meios de Produção:** Estes, ainda segundo Corrêa, são os grandes industriais e empresas comerciais que atuam no sentido de destinar lotes para a instalação de seus empreendimentos. No caso específico de Florianópolis, estes agentes podem estar sediados na própria capital e cujos capitais são provenientes da pequena burguesia local, distribuídos entre famílias tradicionais que atuam nas esferas políticas, comércio e serviços, indústria pesqueira, construção civil e funcionalismo público.

Os capitais também podem ser provenientes de outras regiões do Estado de Santa Catarina e do Brasil, onde destacamos grupos econômicos que investem principalmente nos setores da atividade turística, via construção de condomínios residenciais de médio e alto nível, principalmente nos balneários de Ingleses, Canavieiras e Praia Brava, condomínios horizontais (Jurerê Internacional), hotéis de diversos portes, no centro de Florianópolis e nos balneários, em marinas de diversos portes, entre outros.

Nos últimos anos, verificou-se uma grande demanda de residências de alto padrão, situadas também nos principais balneários e que atraem capitais de investidores internacionais, principalmente dos países do cone sul. Estas residências têm propósitos de reserva de valor, aluguel na alta temporada e recreação-lazer no verão.

- **Promotores imobiliários:** São agentes que realizam, parcial ou totalmente, as seguintes operações:

- **Incorporação:** é a operação chave da incorporação imobiliária, o incorporador realiza a gestão do capital-dinheiro na fase de sua transformação em mercadoria, em imóvel;
- **A localização:** o tamanho das unidades e a qualidade do prédio a ser construído são definidos na incorporação, assim como a decisão de quem vai construí-lo, a propaganda e as vendas das unidades;
- **Financiamento:** a partir de recursos monetários provenientes de pessoas físicas e jurídicas, verifica-se de acordo com a incorporadora o termo visando a compra do terreno e a construção do imóvel;
- **Estudo técnico:** realizado por economistas e arquitetos, visa verificar a viabilidade técnica dentro dos parâmetros definidos anteriormente pelo incorporador e dentro das especificações do código de obras;
- **Construção e produção física do imóvel:** onde se verifica a atuação de firmas especializadas nas mais diversas etapas do processo produtivo;
- **Comercialização ou transformação** do capital mercadoria em capital-dinheiro, agora acrescido de lucros, os corretores, os planejadores de venda e profissionais de propaganda são responsáveis por esta operação.

A construção de um edifício portanto, encontra-se diluída em operações diversas e numa seqüência de ações de caráter técnico e burocrático. ALMEIDA (1983:177) cita que esta complexidade aumenta conforme o porte do empreendimento, nos descreve sucintamente uma seqüência lógica:

- Confecção da planta - Aprovação na Prefeitura - Construção do edifício - Processo de Habite-se - Ocupação.

Como nos referimos anteriormente, com o tempo passou-se a incorporar novos agentes nesta cadeia, TOPALOV (1974) citado por ALMEIDA (1983:178) mostra que houve modificação nos elementos da cadeia, onde se incorporou uma complexa combinação de financistas, incorporadores, construtores, arquitetos, economistas, planejadores de vendas, advogados e corretores, cada um desempenhando determinadas funções.

ALMEIDA (1983:178) conclui ainda que o número de elementos participantes do processo de construção de edifícios reflete o estágio que esta operação se encontra e com o aumento de associados aumenta-se também a margem de risco destes investidores.

Assim sendo, observamos que o espaço reflete a cada momento, as características da organização de uma sociedade e isto influi na sua ordem espacial, ou seja, sua estruturação urbana, "cada novo momento da organização social traz consigo novas funções e novas formas (geográficas ou não), que exemplificam no espaço, os conflitos das classes existentes na sociedade no momento (ABREU, 1981 apud MENDES, 1992: 104).

4. CONCLUSÕES

Nesta pesquisa, tentamos abordar apenas alguns elementos que atuam no contexto sócio-econômico de Florianópolis, obviamente este estudo não se esgota neste relatório, mesmo porque este foi um dos primeiros estudos sobre o processo de verticalização em Florianópolis, e estes estudos dentro da área de Geografia Urbana também são recentes, e estão ainda ganhando seu corpo teórico com a colaboração de cientistas que estão envolvidos com este objeto.

Gostaríamos de salientar que esta primeira etapa da pesquisa foi deveras produtiva, pois partimos da estaca zero e com poucas referências bibliográficas sobre o município de Florianópolis, poucos materiais de suporte para a pesquisa, bem como a proposta de se trabalhar com os órgãos de planejamento municipal, que não dispõem de

nenhum tipo de informação disponível e com os moradores dos conjuntos habitacionais, que pouco colaboraram para o término do estudo.

Entretanto, acreditamos ter alcançado nosso objetivo, conseguimos avançar na discussão sobre os conjuntos habitacionais verticais em Florianópolis bem como fazer uma retrospectiva sobre o processo de verticalização na cidade, estamos apresentando um produto final, o relatório final de pesquisa e participamos de três eventos internos na Universidade Federal de Santa Catarina:

- II Semana da Pesquisa da UFSC - 21-25/11/1994
 - XVI SEMAGEO - Semana da Geografia da UFSC - 29/05-03/06/1995
 - V Seminário Catarinense de Iniciação Científica - 17-18/08/1995.
- Os resumos destas apresentações encontram-se em anexo.

5. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- ALMEIDA, R.S., 1980. **Alternativas da Promoção Imobiliária em Grandes Centros Urbanos: um exemplo do Rio de Janeiro**. In: Repensando a Habitação no Brasil. Rio de Janeiro, Bertrand.
- BRUYNE, P.de, HERMAN, J. e SCHOUTHEETE, M. de., 1982. **Dinâmica da Pesquisa em Ciências Sociais: Os pólos da prática metodológica**. 2ª ed. Rio de Janeiro: F. Alves.
- CABRAL, O.R., 1970. **História de Santa Catarina**. 2ª ed. Rio de Janeiro: Ed. Lourdes S.A.
- CAPEL, H., 1983. **Capitalismo Y Morfologia Urbana en España. Realidad Geografica**. Barcelona: Ed. Los Libros de la Frontera, vol. 4.
- CORRÊA, R.L., 1989. **O Espaço Urbano**. São Paulo: Ed. Ática (Série Princípios).
- GERARDI, L.H. de A. e SILVA, B.-C.N., 1981. **Quantificação em Geografia**. São Paulo: Difel.
- FLORIANÓPOLIS, 1994. **Plano Diretor da Cidade de Florianópolis: Uso e Ocupação do Solo - Distrito Sede**. Instituto de Planejamento Urbano de Florianópolis-IPUF. Vol. I, Florianópolis.
- FLORIANÓPOLIS, 1994. **Informativo Municipal: Dados demográficos nº 1**. Instituto de Planejamento Urbano de Florianópolis - IPUF, 1ª ed., Florianópolis.
- MENDES, C.M., 1992. **O Edifício no Jardim: um plano destruído. A Verticalização de Maringá**. São Paulo: DG/USP, (Tese de Doutorado).
- MORETO NETO, L., 1993. **A Atividade Turística e o Desenvolvimento Sustentado. Estudo de caso: O balneário de Ingleses e o Projeto Costa Norte na Ilha de Santa Catarina no Período 1960-1990**. Florianópolis: CFH/UFSC, (Dissertação de Mestrado).
- PELUSO JR., V.A., 1991. **Estudos de Geografia Urbana de Santa Catarina**. Florianópolis: Ed. da UFSC.
- PEREIRA, N. do V., 1974. **A Modernização em Florianópolis**. Florianópolis, CSO/UFSC, (Tese de Livre Docência).
- VARZEA, V., 1984. **Santa Catarina - A Ilha**. (Ed. comemorativa dos 50 anos da Imprensa Oficial do Estado). Florianópolis: IOESC.