



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

Leonardo Rover

A dinâmica da construção civil no município de Palhoça

Florianópolis
2020

Leonardo Rover

A dinâmica da construção civil no município de Palhoça

Dissertação submetida ao Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Federal de Santa Catarina para a obtenção do Grau de Mestre em Geografia.

Orientador: Prof. Dr. José Messias Bastos.

Florianópolis

2020

Ficha de identificação da obra elaborada pelo autor,
através do Programa de Geração Automática da Biblioteca Universitária da UFSC.

Rover, Leonardo

A dinâmica da construção civil no município de Palhoça /
Leonardo Rover ; orientador, José Messias Bastos, 2020.
116 p.

Dissertação (mestrado) - Universidade Federal de Santa
Catarina, Centro de Filosofia e Ciências Humanas, Programa
de Pós-Graduação em Geografia, Florianópolis, 2020.

Inclui referências.

1. Geografia. 2. Construção Civil. 3. Urbanização. 4.
Poder Público. 5. Palhoça (SC). I. Bastos, José Messias.
II. Universidade Federal de Santa Catarina. Programa de Pós
Graduação em Geografia. III. Título.

Leonardo Rover

A dinâmica da construção civil no município de Palhoça

O presente trabalho em nível de mestrado foi avaliado e aprovado por banca examinadora composta pelos seguintes membros:

Prof. Edson Telê Campos, Dr.
Centro Universitário Municipal de São José

Prof. Gabriel Bertimes Di Bernardi Lopes, Dr.
Universidade Federal de Santa Catarina

Prof. Carlos Cassemiro Casaril, Dr.
Universidade Federal da Integração Latino-Americana

Certificamos que esta é a versão original e final do trabalho de conclusão que foi julgado adequado para obtenção do título de Mestre em Geografia.

Coordenação do Programa de Pós-Graduação

Prof. José Messias Bastos Dr.
Orientador

Florianópolis, 2020.

AGRADECIMENTOS

Agradeço à minha família pela compreensão e por estar ao meu lado sempre com muito carinho e apoio, não medindo esforços para que eu concluísse mais uma etapa da vida acadêmica. Agradeço aos meus pais pela minha existência, por me passarem meus primeiros ensinamentos de vida e por me possibilitarem tornar-me a pessoa que sou hoje.

Ao meu orientador, José Messias Bastos, agradeço pela confiança, parceria, por suas indicações, correções, saídas de campo e viagens, aspectos que foram primordiais ao longo do processo de realização deste trabalho.

À Universidade Federal de Santa Catarina por todo o suporte e aos demais professores do curso de Pós-Graduação em Geografia por todo o aprendizado.

À minha esposa, Tally, agradeço pela compreensão e incentivos, não apenas para a realização do trabalho, mas também na vida. Você é muito importante para mim, te amo demais.

Por fim, agradeço a todos que de alguma forma apoiaram, incentivaram ou contribuíram para a realização deste trabalho acadêmico.

RESUMO

Estudo que analisa a dinâmica econômica e geográfica presente no processo de desenvolvimento do município de Palhoça/SC, relacionando-a com as transformações ocorridas na cidade no setor da construção civil. O objetivo geral da pesquisa foi analisar a dinâmica da construção civil no município de Palhoça. Para tanto foram analisados como objetivos específicos, o papel do Plano Diretor Municipal e do Programa Minha Casa Minha Vida, além do estudo comparativo dos casos das construtoras MRV e Pedra Branca. Esse movimento sempre esteve fortemente ligado aos processos socioeconômicos manifestados nos últimos anos na dinâmica de toda a Região Metropolitana de Florianópolis e, portanto, para melhor compreensão, aborda-se o tema de maneira temporal linear, pois se tem a ideia de que os eventos anteriores têm o poder de influência. A pesquisa parte da explicação do processo de urbanização do litoral catarinense, da região e do município. Em seguida é identificada a relação entre o setor da construção civil e o desenvolvimento social e econômico da região de estudo, analisando também a função do poder público e a utilização de diversos recursos. Ao final o estudo destaca duas das inúmeras empresas que atuam no setor da construção civil no município e que se sobressaem, com base na importância nacional, regional e municipal, contribuindo para o protagonismo do crescimento da cidade de Palhoça.

Palavras-chave: Construção Civil. Urbanização. Poder Público. Palhoça (SC).

ABSTRACT

This work analyzes the economic and geographic dynamics present in the development process of the municipality of Palhoça - SC, relating it to the transformations that took place in the city in the civil construction sector. The general objective of the research was to analyze the dynamics of civil construction in the municipality of Palhoça. Therefore, the role of the Municipal Master Plan and the Minha Casa Minha Vida Program were analyzed as specific objectives, in addition to the comparative study of the cases of the construction companies MRV and Pedra Branca. These movements have always been strongly linked to the socioeconomic processes manifested in recent years in the dynamics of the entire Metropolitan Region of Florianópolis and, therefore, for a better understanding, the theme is approached in a linear temporal manner, as it is believed that previous events have the power to influence. Thus, the research begins by explaining the urbanization process of the Santa Catarina coast, the region and the municipality. It also identifies the relationship between the civil construction sector and the social and economic development of the region under study, also analyzing the role of the government and the use of different resources. In the end, the present work highlights two of the countless companies that stand out due to their national, regional and municipal importance, which operate in the civil construction sector in the municipality and which contribute to the protagonism regarding the growth of the city of Palhoça.

Keywords: Civil Construction. Urbanization. Government. Palhoça (SC).

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 - Área conurbada de Florianópolis	24
Figura 2 - Localização do município de Palhoça/SC	26
Figura 3 - Centro do município de Palhoça em 1938	27
Figura 4 - Levantamento aéreo do ano de 1957 da cidade de Palhoça, com destaque em vermelho para a área onde posteriormente o empreendimento Cidade Universitária Pedra Branca viria a se instalar ...	28
Figura 5 - Levantamento aéreo da cidade de Palhoça do ano de 1978, com destaque em vermelho para a área aonde posteriormente o empreendimento Cidade Universitária Pedra Branca viria a se instalar ...	30
Figura 6 - Levantamento aéreo de 2000, com destaque em vermelho à área onde o empreendimento já está consolidado	42
Figura 7 - Bairro Cidade de Deus no Rio de Janeiro (construção feita na época do BNH).....	59
Figura 8 - Empreendimento <i>Moradas da Palhoça</i> em Palhoça/SC	60
Figura 9 - Número de domicílios construídos por região do País.....	85
Figura 10 - Nicho de mercado da empresa MRV Engenharia	85
Figura 11 - Número de funcionários e terceirizados da MRV em 2020	89
Figura 12 - Empreendimentos da MRV Engenharia no município de Palhoça.....	90
Figura 13 - Planta do Residencial Azaleias	90
Figura 14 - Planta do Residencial Bromélias.....	91
Figura 15 - Planta do Residencial Flores do Oriente.....	91
Figura 16 - Instalação do campus da UNISUL	95

Figura 17 - Projeto da área central do empreendimento96

Figura 18 - Área central do bairro Pedra Branca Cidade Criativa atualmente97

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1 - População rural x urbana no município de Palhoça.....	33
Gráfico 2 - Pirâmide etária de Palhoça em 2010.....	38
Gráfico 3 - Crescimento populacional do município de Palhoça a partir dos anos 2000	41
Gráfico 4 - Relação do PIB nacional com o PIB do setor da construção civil.....	45
Gráfico 5 - Evolução da inflação do Brasil.....	51
Gráfico 6 - Local de moradia dos trabalhadores do setor da construção civil na Grande Florianópolis	54
Gráfico 7 - Valores dos financiamentos concedidos pela CEF na área conurbada de Florianópolis entre os anos de 1996 e 2006	56
Gráfico 8 - Evolução da população urbana nas cidades de Florianópolis, São José, Palhoça, Biguaçu e Santo Amaro da Imperatriz entre os anos de 1970 e 2010	57
Gráfico 9 - Número de lançamentos da MRV Engenharia por ano (2006 - 2019).....	87
Gráfico 10 - Evolução das vendas da MRV contratadas por ano (2007 – 2019).....	87

LISTA DE QUADROS

Quadro 1 - Construtoras locais em atuação na Região Metropolitana de Florianópolis	53
Quadro 2 - Propostas do Projeto de Lei n. 704/2016 do município de Palhoça/SC ..	77
Quadro 3 - Percentual aproximado de obra de cada empresa por região na Grande Florianópolis	79
Quadro 4 - Principais construtoras atuando no município de Palhoça/SC em 2019 ..	81

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 - População economicamente ativa por setor da economia no município de Palhoça/SC.....	37
Tabela 2 - População total e urbana dos municípios de Palhoça e Biguaçu a partir de 1970	39

LISTA DE MAPAS

Mapa 1 - Mapa dos empreendimentos MCMV na área conurbada de Florianópolis em 2018	62
Mapa 2 - Empreendimentos MCMV no município de Palhoça em 2015	65
Mapa 3 - Empreendimentos imobiliários por número de andares	69
Mapa 4 - Empreendimentos imobiliários das empresas Cidade Pedra Branca e MRV Engenharia no município de Palhoça/SC	103

LISTA DE ABREVIATURA E SIGLAS

ACI	Área Comunitária Institucional
AER	Áreas de Exploração Rural
AMC	Área Mista Central
AMS	Área Mista de Serviços
APL	Áreas de Preservação com Uso Limitado
APP	Área de Preservação Permanente
ARP	Área Residencial Predominante
ATR	Áreas Turísticas e Residenciais
BNDES	Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social
BNH	Banco Nacional da Habitação
CBIC	Câmara Brasileira da Indústria da Construção
CEF	Caixa Econômica Federal
COHAB	Companhia de Habitação
CREA	Conselho Regional de Engenharia e Agronomia
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
IPTU	Imposto Territorial Urbano
ISS	Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza
ITBI	Imposto de Transmissão de Bens Imóveis
MCMV	Programa Minha Casa Minha Vida
ONU	Organização das Nações Unidas
PAC	Programa de Aceleração do Crescimento
PIB	Produto Interno Bruto
SINDUSCON	Sindicato da Indústria da Construção Civil
UNISUL	Universidade do Sul de Santa Catarina

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO	16
2	FORMAÇÃO SOCIOESPACIAL DO LITORAL CATARINENSE E A INSERÇÃO DO MUNICÍPIO DE PALHOÇA NO CONTEXTO ECONÔMICO REGIONAL	19
2.1	O PROCESSO DE URBANIZAÇÃO DO LITORAL CATARINENSE	19
2.1.1	A pequena produção mercantil e a praça exportadora	19
2.1.2	A decadência da pequena produção mercantil e a condição de praça importadora.....	20
2.1.3	O novo pacto de poder e a inserção do litoral catarinense na dinâmica industrial nacional	21
2.2	A INSERÇÃO DO MUNICÍPIO DE PALHOÇA NO CONTEXTO ECONÔMICO REGIONAL.....	24
2.2.1	O desenvolvimento urbano do município de Palhoça na década de 1970	28
2.2.2	O desenvolvimento urbano de Palhoça na década de 1980	30
2.2.3	O desenvolvimento urbano na década de 1990	34
2.2.4	O desenvolvimento urbano do município no novo milênio	37
3	A DINÂMICA DA CONSTRUÇÃO CIVIL NO MUNICÍPIO DE PALHOÇA/SC.....	44
3.1	A IMPORTÂNCIA DA CONSTRUÇÃO CIVIL E O DESENVOLVIMENTO DA REGIÃO.....	46
3.2	O PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA E O MUNICÍPIO DE PALHOÇA A PARTIR DE 2010	58
3.3	O PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO.....	70
3.3.1	As alterações do Plano Diretor Municipal	73
3.4	OS AGENTES DO SETOR DA CONSTRUÇÃO CIVIL NO MUNICÍPIO	78
4	O DESENVOLVIMENTO GEOECONÔMICO ATUAL DAS EMPRESAS NO SETOR DA CONSTRUÇÃO CIVIL NO MUNICÍPIO DE PALHOÇA	84
4.1	MRV ENGENHARIA	84
4.2	PEDRA BRANCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS.....	92
4.3	A SEGREGAÇÃO SOCIOESPACIAL A PARTIR DA CONSTRUÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS	102

5	CONSIDERAÇÕES FINAIS	105
	REFERÊNCIAS	108
	Anexo A - Tabela de zoneamento do município de Palhoça.....	114
	Anexo B - Mapa de zoneamento urbanístico de Palhoça.....	115

1 INTRODUÇÃO

Essa pesquisa analisa a dinâmica da construção civil no município de Palhoça/SC, a partir da atuação das empresas do setor na Região Metropolitana de Florianópolis, levando em conta a perspectiva de formação do espaço urbano, considerando a legislação municipal para a construção de empreendimentos e também a configuração empresarial e geoeconômica das construtoras. A região de estudo se destaca devido ao acelerado desenvolvimento econômico e social nos últimos anos, o que imprimiu rápida valorização da terra e extraordinário adensamento populacional e empresarial. Palhoça assim, transformou-se em ponta de lança do aglomerado urbano da capital catarinense. Para alcançar tais objetivos, foram criadas inúmeras infraestruturas e distritos industriais, acompanhadas de políticas públicas municipais para atrair investimentos.

O estudo socioeconômico aqui proposto tem a necessidade geográfica de condensar e assimilar as relações entre espaço e sociedade, portanto requer um referencial teórico-metodológico que possibilite a compreensão da esfera política, econômica, natural e cultural, ou seja, “múltiplas determinações”. A partir dessa ideia, torna-se indispensável a utilização da categoria de “Formação Econômica e Social”, de Karl Marx e Friedrich Engels, disposta no Brasil por Milton Santos, chamando-a de “Formação Socioespacial”.

Essa análise também requer o entendimento das relações sociais entre as múltiplas escalas, uma vez que as ações tomadas na esfera global influenciam as escalas regionais e locais, sendo assim, o trabalho faz uma retomada histórico-social da formação espacial do litoral catarinense, a fim de entender as relações atuais no local de estudo, mostrando como toda a evolução regional influenciou no seu desenvolvimento. A partir disso, buscou-se mostrar como os as empresas, o poder público e a própria população fazem parte da construção do espaço urbano de Palhoça/SC.

A estruturação desta pesquisa consiste em uma revisão bibliográfica e investigações de campo, além da análise de relatórios, planos diretores e da legislação urbana do município de Palhoça. Também foram analisadas conversas informais com representantes comunitários, corretores de imóveis, moradores dos empreendimentos estudados e funcionários de construtoras, tendo a categoria de Formação Socioespacial como método de mediação entre teoria e prática.

Desta forma, este trabalho se divide em três capítulos. No primeiro capítulo destaca-se a Formação Socioespacial do litoral catarinense e a inserção do município de Palhoça no contexto econômico regional. Para essa, análise é de extrema importância a utilização dos estudos sobre geografia econômica e urbana desenvolvidos na linha de pesquisa “Formação Socioespacial – Mundo, Brasil e Regiões”, a fim de elucidar e comparar os dados da região de estudo, dando destaque para a pesquisa com o título *O Comércio de Múltiplas Filiais em Florianópolis – SC* (BASTOS, 1997), em que o autor desenvolve um método de análise da formação socioespacial da Região Metropolitana de Florianópolis, a partir das relações comerciais. Bastos ainda contribui com a periodização da urbanização do litoral catarinense, dividindo o processo a partir da condição econômica em que a capital se encontrava na época.

Ainda contribuindo para o estudo da formação espacial da região, destacam-se os trabalhos de Mamigonian, que estuda a fundo como as relações econômicas e sociais catarinenses foram se modificando ao longo do desenvolvimento capitalista brasileiro. Nesse mesmo contexto, a abordagem de Cholley (1964) fica perfeitamente contextualizada, a fim de compreender a formação histórico-geográfica da área de estudo, o município de Palhoça, inserido na Região Metropolitana da Grande Florianópolis, visto que a percepção da teoria requer a combinação dos elementos humanos, físicos e biológicos, indispensáveis para a caracterização dos lugares, suas particularidades e adaptações espaciais.

No segundo capítulo aborda-se a evolução do setor da construção civil na Região Metropolitana de Florianópolis e a inserção do município de Palhoça na dinâmica atual. Para contribuir com o entendimento da evolução urbana na Região Metropolitana de Florianópolis nas últimas décadas, torna-se relevante a discussão proposta por Edson Telê Campos, que compreende a divisão histórico-geográfica temporal de Florianópolis e seus municípios vizinhos, de acordo com a expansão do setor imobiliário na região. O aumento das relações econômicas e dos fluxos produtivos e comerciais são aspectos intrinsecamente ligados à evolução urbana na área de estudo.

São também abordadas as mudanças ocorridas nas relações sociais públicas e privadas, portanto, fez-se necessário o estudo do Plano Diretor do município de Palhoça e as mudanças legislativas no âmbito do uso da terra nas últimas décadas. A partir dessa relação e da utilização das ideias de Lopes, mostra-se que, partir da

criação dos loteamentos e condomínios como forma de moradia, o poder público perdeu a autonomia na questão da habitação e, conseqüentemente, nos rumos de crescimento e desenvolvimento da região. Sendo assim, fez-se um levantamento dos empreendimentos “Minha Casa Minha Vida” instalados, a fim de elucidar de que forma os agentes de construção definem a localização e os padrões das incorporações. Ainda no segundo capítulo, mostra-se a evolução do setor da construção civil especificamente em Palhoça, demonstrando os tipos de empreendimentos construídos e também as principais empresas de construção civil atuantes no município. Para essa análise, as ideias de Marchi (2015) e Rocha (2016) são importantes, além de dados de empresas e repartições públicas.

No terceiro e último capítulo, é feita uma análise geoeconômica de duas empresas com atuação na construção civil do município de Palhoça/SC, sendo uma de atuação e capital nacional e outra com capital catarinense e atuação exclusivamente na área de estudo. Para essa análise, além do histórico e das características de construção das incorporadoras, é feito um estudo dos principais empreendimentos construídos por elas na área. Ao analisar a atuação das construtoras, utiliza-se conceitos, como o de segregação urbana, desenvolvido por Flávio Villaça, e quarta renda, elucidado por Ignácio Rangel.

2 A FORMAÇÃO SOCIOESPACIAL DO LITORAL CATARINENSE E A INSERÇÃO DO MUNICÍPIO DE PALHOÇA NO CONTEXTO ECONÔMICO REGIONAL

2.1 O PROCESSO DE URBANIZAÇÃO DO LITORAL CATARINENSE

O processo de urbanização do litoral catarinense, ambiente localizado na parte leste da Região Sul do Brasil, está inserido tanto no contexto da colonização e industrialização brasileira quanto da porção meridional do país. A realidade da região de estudo nos mostra que o local obteve um desenvolvimento ímpar em relação às outras áreas, uma vez que esteve baseado na pequena produção mercantil açoriana predominantemente.

Segundo Bastos (2000), podemos dividir o processo de urbanização de Florianópolis, e conseqüentemente do litoral catarinense, em três fases. A primeira ocorreu na virada do século XVIII para o XIX, e foi baseada no processo de pequena produção mercantil açoriana, na qual estava inserida Nossa Senhora do Desterro (Florianópolis) como praça exportadora de gêneros alimentícios. A segunda aconteceu no final do século XIX e foi baseada na mudança de função da capital catarinense, a partir da decadência da pequena produção mercantil e da ascensão da localidade como uma importante praça de importação, abastecendo com produtos os estados de RS e PR, principalmente nos vales atlânticos. A terceira fase passa a ocorrer a partir da segunda metade da década de 50 do século XX, quando a região do litoral catarinense se insere na dinâmica do capitalismo industrial (ainda de forma atrasada, quando comparada ao Brasil Meridional em geral e ao Vale Catarinense).

2.1.1 A pequena produção mercantil e a praça exportadora

A primeira fase definida por Bastos ocorre com a ocupação definitiva de Santa Catarina, que acontece a partir da segunda metade do século XVIII, quando a coroa portuguesa, no intuito de parar a expansão espanhola, instala-se definitivamente no sul do Brasil, criando alternativas lucrativas, a fim de consolidar a ocupação. No Brasil meridional as colônias se baseavam na pequena produção mercantil, onde o colono tinha maior liberdade para produzir seu sustento, experiência pioneira no continente sul-americano, investindo também na sua propriedade com o excedente de produção.

Nessa época, segundo Bastos (1997, p. 8), dá-se a “consolidação do desenvolvimento econômico do litoral catarinense, dando origem a três centros comerciais: Desterro, São Francisco do Sul e Laguna”, porém, não foi apenas a dinâmica oferecida pela pequena produção mercantil que fez com que a Florianópolis e região tivessem um desenvolvimento distinto.

Além de beneficiar-se de sua função administrativa e da condição de praça comercial, a privilegiada localização da Ilha-Capital situada estrategicamente entre as duas mais importantes cidades sul-americanas da costa Atlântica – Rio de Janeiro e Buenos Aires –, favoreceu também o desenvolvimento das atividades portuárias. (PEREIRA, 2003, p. 106).

Nesse período, o litoral catarinense conseguiu grande relevância regional, tornando-se uma grande praça exportadora de gêneros alimentícios. Segundo Lopes (2015), saíam da região produtos como farinha de mandioca, peixe salgado, feijão, amendoim e óleo de baleia (produto de grande relevância para o interesse do capital comercial português pela região). Essa relação comercial do litoral de Santa Catarina acabou culminando na segunda fase do processo de urbanização do litoral. É importante assinalar que o excedente econômico da pequena produção mercantil açoriana era carreado para o Rio de Janeiro, pelos maiores comerciantes de exportação e importação do Brasil.

2.1.2 A decadência da pequena produção mercantil e a condição de praça importadora

Nesse período, Bastos (2000) nos mostra como ocorreu a mudança de função de Florianópolis (Desterro), passando de uma praça de exportação de produtos locais, para um local que majoritariamente recebia produtos estrangeiros para o abastecimento das colônias italianas e alemãs dos vales catarinenses e demais regiões do Brasil Meridional.

Apesar de a pequena produção mercantil açoriana, em que se baseia o desenvolvimento do litoral, levar Florianópolis a ser o principal polo econômico da região, isso não fez com que a localidade chegasse às relações capitalistas de produção.

A partir da condição de praça importadora, Florianópolis passa a ter uma vulnerabilidade maior às mudanças na conjuntura da economia mundial, fazendo com

que a cidade sofresse com a depressão econômica pela qual passava o capitalismo europeu no período de 1815 a 1848.

Passado o período depressivo, explicado por Rangel a partir da teoria dos Ciclos de Kondratiev, Desterro volta a prosperar, associado à economia de importação e exportação do Brasil. Esse período teve grande importância para o desenvolvimento de Florianópolis, pois foi a partir dessa época que se instalaram na cidade novos comerciantes, principalmente de origem alemã.

Por possuir caráter ainda portuário, e sendo uma área com grande diversidade comercial dependente das trocas de produtos com outras localidades sul-americanas e europeias, o capital açoriano, baseado na pequena produção mercantil, com trocas comerciais mais locais do litoral catarinense, dá lugar aos capitais alemães e italianos, com ideais mais expansionistas, recém-chegados na região. Conforme Bastos (1997) e Lopes (2015, p. 71):

Esta fase de urbanização significou a substituição dos comerciantes açorianos pelos alemães, Hoepcke, Mayer, Born, Muller etc., o que levou à ampliação das relações comerciais, sobretudo com a Europa, repercutindo na modernização do comércio e do porto.

Da mesma forma que os novos comerciantes dinamizaram as relações comerciais do litoral, foram principalmente os imigrantes europeus que impulsionaram a ascensão das áreas do interior catarinense (colonização alemã e italiana) e fizeram com que Florianópolis ficasse atrasada. Essa nova relação deu lugar a 3ª fase de urbanização descrita por Bastos.

2.1.3 O novo pacto de poder e a inserção do litoral catarinense na dinâmica industrial nacional

Essa fase de urbanização de Florianópolis, e conseqüentemente das áreas adjacentes, acontece a partir da segunda metade da década de 50 e refere-se à inserção da região no contexto capitalista industrial brasileiro. A realidade do período foi possível graças ao processo de industrialização de outras áreas do estado de Santa Catarina, fazendo com que Florianópolis perdesse, de certa forma, o protagonismo da economia estadual, o que não se perpetuou, devido aos investimentos públicos destinados à capital.

Ao mesmo tempo que Florianópolis inicia uma aproximação socioeconômica com os municípios vizinhos (São José, Palhoça e Biguaçu), por meio da construção da ponte Hercílio Luz, em 1920, houve uma mudança na dinâmica dos transportes, passando da dominação do sistema de cabotagem à estrada de rodagem como sendo a principal forma de levar pessoas e mercadorias, fazendo a Ilha de Santa Catarina distanciar-se do processo de modernização pelo qual passava a sociedade brasileira.

Diante dos fatos ressaltados, a economia litorânea catarinense baseada na pequena produção mercantil açoriana não resiste, cidades importantes como Laguna, São Francisco do Sul e Florianópolis perdem espaço no cenário catarinense, principalmente a partir da década de trinta, com o desenvolvimento industrial brasileiro. Ressalta-se que, das cidades litorâneas de colonização açoriana, Florianópolis foi à única nesse período que ainda persistia mesmo com dificuldades a crescer. Notadamente, por que, a cidade tinha como uma das funções ser sede administrativa do Governo (Capital). (SOUZA, 2011, p. 57).

O período em que Florianópolis permanece com os negócios estagnados devido ao seu isolamento, diante das grandes praças comerciais do Brasil e da Região Sul (décadas de 30 a 60), acaba dando espaço para que as áreas do Vale catarinense se desenvolvessem. Essa realidade modifica-se quando, dentre outros investimentos, foi construída a BR-101, transformando as relações sociais de Florianópolis e cidades vizinhas, como aponta Peluso Jr. (1981, p. 15):

Os seus acessos constituíram artérias nas quais se instalaram depósitos, oficinas e pequenas atividades industriais, ao redor dos quais se reuniam muitos trabalhadores. Os loteamentos que surgiram por toda parte, inclusive vilas do BNH, que nas margens da rodovia e sua vizinhança conta com diversos núcleos.

Segundo Bastos (1997), os constantes investimentos públicos e privados destinados à Florianópolis beneficiaram a cidade, inclusive mudando seu perfil. Antigamente a capital do estado era conhecida por ser um importante entreposto comercial com relação direta com os capitais tradicionais de São Paulo e Rio de Janeiro, agora, com os investimentos federais e estaduais, vê-se uma grande importância administrativa.

[...] a partir do golpe militar de 1964, nova política de investimentos federais e estaduais beneficiará Florianópolis, modificando radicalmente o perfil da cidade. Em decorrência disto, a urbanização se acelera e a modernização e o reforço do terciário superior dão novas funções à administração estadual e federal (surgimento do BESC, da CELESC, TELESC etc.), dinamizando

serviços, contribuindo para a implantação de novos serviços, como a UFSC, o DNOS, o DNER, a ELETROSUL. Neste sentido, Florianópolis readquire certas atividades de âmbito estadual que havia perdido na fase anterior, só que, como atividades administrativas modernas. (BASTOS, 1997, p. 17-18).

O plano urbano de Florianópolis modificou-se drasticamente a partir da instalação das novas estruturas, pois num primeiro momento a Ilha cresce internamente, enquanto as cidades vizinhas ainda estão estagnadas, conforme nos aponta Peluso Jr. (1981, p. 15):

O notável aumento da população de Florianópolis, no período 1950 – 1960 processou-se, principalmente dentro do perímetro da capital...a capital começou a ser dotada de edifícios de oito andares e mais, conforme os gabaritos aprovados pela Prefeitura Municipal, prédios destinados a escritórios e apartamentos no centro da cidade e somente apartamentos nas outras áreas. Este desenvolvimento da indústria de construção atraiu numerosos moradores da zona rural, que aumentaram os bairros da população de baixa renda.

Essa nova dinâmica observada na capital do estado teve como consequência, entre outros efeitos, uma maior integração com os municípios vizinhos. Além da ocupação dos bairros mais periféricos em Florianópolis, a população de baixa renda, vinda da zona rural para trabalhar na construção civil, por exemplo, começa a ocupar algumas áreas do município de Palhoça e de São José, locais em que, devido à falta de regularização, a terra tinha o valor do metro quadrado mais acessível, o que fez com que essas cidades elevassem o seu nível de interação com a capital (ainda como cidades-dormitório).

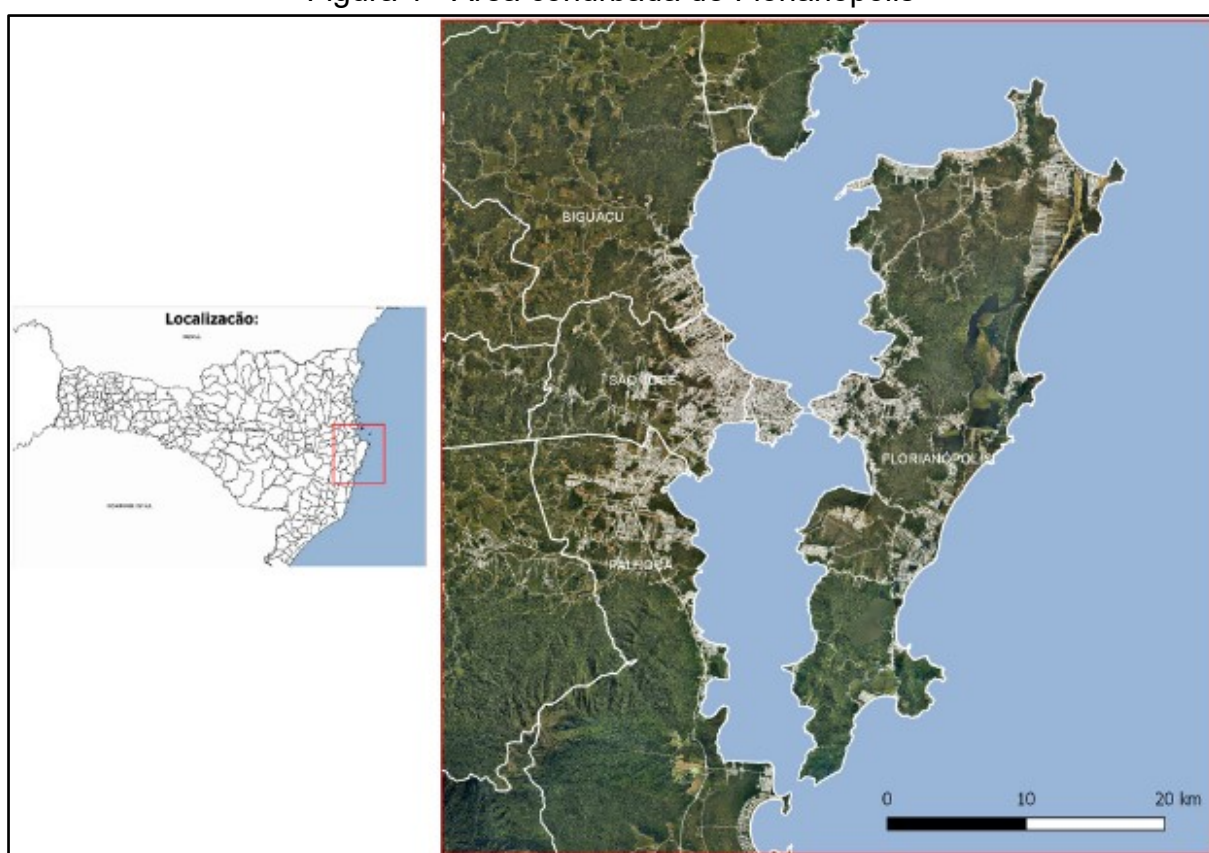
Como resultado desse processo, nos anos 70 estava consolidada a conurbação de Florianópolis com os municípios vizinhos, fazendo-se necessário um estudo geográfico englobando toda essa área, pois as relações sociais dos municípios estão intimamente ligadas até os dias atuais. A dinâmica de integração dos municípios da área conurbada de Florianópolis tem se modificado ao longo desse período. Palhoça, por exemplo, teve um papel secundário em relação à capital até meados dos anos de 1990, porém, nos dias de hoje tem seu próprio dinamismo, sendo, em alguns momentos, mais acentuado do que o dinamismo da capital.

Pode-se dizer, em linhas gerais, que o dinamismo econômico e urbano em Florianópolis foi um dos fatores para o desencadeamento urbano e econômico atual de Palhoça. Entretanto, o município não é um mero apêndice econômico ou urbano de Florianópolis, principalmente nos dias de hoje, em

que já se formou um grande número de moradores e consumidores (classe média e uma numerosa classe popular). (SOUZA, 2011, p. 21).

O conceito de área conurbada é explicado por Villaça (2001, p. 51) como sendo um processo no qual uma cidade principal, no caso Florianópolis, começa a absorver núcleos urbanos à sua volta, ou seja, quando há uma “intensa vinculação socioeconômica”, modificando tanto os núcleos absorvidos quanto aquele que os absorve, como ilustra a Figura 1.

Figura 1 - Área conurbada de Florianópolis



Fonte: adaptado de Souza e Sugai (2018, p. 78).

2.2 A INSERÇÃO DO MUNICÍPIO DE PALHOÇA NO CONTEXTO ECONÔMICO REGIONAL

Inserida no contexto de colonização, ocupação e desenvolvimento do litoral catarinense, o município de Palhoça nasce a partir da necessidade de um refúgio continental para ataques marítimos e também da intenção de se criar povoados entre a capital e a cidade de Lages, importante fornecedora de produtos. A ocupação definitiva da região aconteceu, segundo Campos (2009), no ano de 1777, quando

Nossa Senhora do Desterro foi invadida por espanhóis e, com o aval do Império, deu-se a ocupação do litoral catarinense. Segundo Campos (2009), “[...] o município foi colonizado inicialmente pelos portugueses, que se fixaram na enseada de Brito, mas, posteriormente, recebeu também diversas levas de imigrantes alemães, africanos e italianos.”.

A partir da necessidade de se criar refúgios no continente para possíveis ataques à Ilha, o então governador Cel. João Alberto Miranda Ribeiro autoriza, em 31 de julho de 1793, a construção de palhoças no caminho que levava à Lages, local de colonização vicentista, devido às áreas de criação de gado. Segundo o IBGE (2010), Palhoça pertenceu à Florianópolis até 1833, quando seu território foi passado à São José até o ano de 1873, quando a localidade foi elevada à condição de distrito policial.

Apesar de fundado o povoado e já se constatar um povoamento consolidado, segundo Paulo (2005), levou-se mais de um século para que o município de Palhoça se tornasse independente:

Fundado o povoado em 1793, Palhoça, permaneceu como arraial até 1873, quando foi elevado à condição de Distrito Policial. Passou à condição de Freguesia em 1882 e a Distrito de Paz em 1866, em 24 de abril de 1894, emancipou-se do Município de São José da Terra Firme. (PAULO, 2005, p. 35).

Segundo Souza (2011), Palhoça era um dos municípios mais extensos do litoral catarinense até a década de 1950, quando tinha uma extensão territorial de 2.538 km², hoje em dia o município é bem menor, com cerca de 326 km². Essa mudança ocorreu devido ao desmembramento e emancipação de algumas vilas no entorno do município, como Águas Mornas, Santo Amaro da Imperatriz, Paulo Lopes, Garopaba, Anitápolis e São Bonifácio.

O município de Palhoça, localizado na Fachada Atlântica Catarinense (Figura 2), tem uma formação social, conforme nos mostra Souza (2011), fundamentada na pequena produção mercantil açoriana baseada na pesca, trocas comerciais e produção agrícola, principalmente de farinha de mandioca. Além disso, o município faz parte do caminho de Florianópolis à Lages, de onde boa parte dos produtos eram trazidos para o abastecimento da capital.

Figura 2 - Localização do município de Palhoça/SC



Fonte: Souza (2011, p. 28).

Diferentemente de Florianópolis, que na década de 1950 já estava se inserindo na dinâmica do capital industrial nacional e apresentava somente 25% da sua população no campo, Palhoça tinha grande parte da sua população ainda em área rural, cerca de 88% de seu contingente.

É na formação sócio-espacial da pequena produção mercantil açoriana que o município de Palhoça estava inserido, sofrendo com a decadência que as novas relações de produção e renda engendradas pelo capitalismo industrial nacional e catarinense passam a determinar. (SOUZA, 2011, p. 59).

Nesse período, as cidades que posteriormente formariam a área conurbada tinham o seu desenvolvimento econômico independente, baseado principalmente na dinâmica das colônias do município. Florianópolis por exemplo, tinha relações mais estreitas com outras localidades portuárias do que com suas cidades vizinhas. Peluso Jr. nos aponta que “Florianópolis, Palhoça, São José e Biguaçu cresceram independentemente, todas ligadas às suas populações rurais, às quais forneciam bens e serviços em suas atividades de lugar central.” (PELUSO, 1991, p. 135).

Podemos perceber nesse período uma divisão territorial do trabalho na região. Segundo Souza (2011), a capital catarinense já estava desenvolvendo atividades ligadas ao setor de serviços e ao comércio, com inexpressiva atividade agrícola, realidade constatada a partir alto número de habitantes vivendo em áreas urbanas. Enquanto que os municípios vizinhos, em especial o município de Palhoça, tinham nas atividades primárias sua principal função econômica, e grande parte da população ainda estava inserida no espaço rural, trabalhando principalmente na produção de mandioca, açúcar, milho, bovinos e aves.

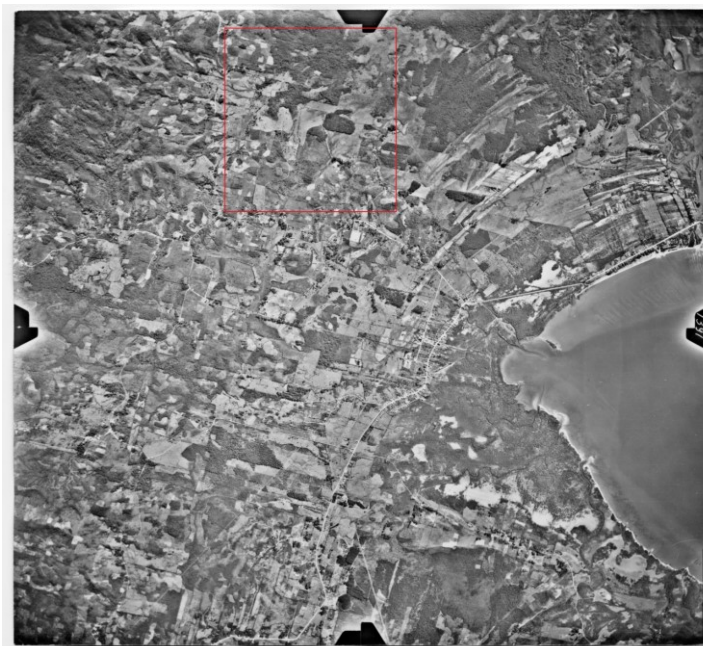
Essa realidade pode ser ilustrada pela Figuras 3 e 4, que apresentam o município de Palhoça pouco urbanizado, com poucas vias de acesso e uma grande área rural.

Figura 3 - Centro do município de Palhoça em 1938



Fonte: acervo do Governo do Estado de Santa Catarina (1938).

Figura 4 - Levantamento aéreo do ano de 1957 da cidade de Palhoça, com destaque em vermelho para a área onde posteriormente o empreendimento Cidade Universitária Pedra Branca viria a se instalar



Fonte: Rover (2013, p. 52).

A estagnação de Palhoça diante das cidades vizinhas, incluindo Florianópolis não dura muito tempo, pois da segunda metade do século XX em diante, o município passa a sofrer com transformações cada vez mais velozes. A partir das ideias de Armen Mamigonian, José Messias Bastos e Edson Telê Campos, em seu trabalho *A Expansão Urbana na Região Metropolitana de Florianópolis e a Dinâmica da Indústria da Construção Civil*, de 2009, podemos perceber uma inserção, mesmo que desigual, da região na dinâmica do capitalismo industrial nacional e das diferentes funções e atribuições dos municípios da região ao longo do tempo.

Sendo assim, para um melhor entendimento da evolução urbana do município de Palhoça, divide-se o desenvolvimento a partir dos anos setenta, analisando-o década após década até chegarmos aos dias atuais.

2.2.1 O desenvolvimento urbano do município de Palhoça na década de 1970

A partir da mudança da estrutura produtiva dos municípios litorâneos, podemos perceber uma drástica evolução do espaço urbano. Palhoça, segundo Souza (2011), aumenta a sua taxa de população urbana de 15%, na década de 60, para 31%, nos anos 70. Nesse mesmo período, Florianópolis e São José já contam

com taxas de 87,5% e 69% respectivamente, o que nos mostra um considerável atraso do município de estudo em relação aos seus vizinhos.

A mudança estrutural na realidade da região despertou o interesse dos imigrantes, aumentando assim a demanda por habitações de todos os tipos, apartamentos de alto padrão, casas populares, loteamentos etc. “O boom imobiliário” se dá, segundo Campos (2009), a partir dos anos 70 quando acontece o chamado “Milagre Econômico”, com a construção de diversas estruturas, tais como rodovias, portos, aeroportos, hidrelétricas etc.

Fazendo parte de um conjunto de medidas institucionais praticadas pelo governo federal nesse período, a correção monetária, explicada por Ignácio Rangel, foi de extrema importância para o desenvolvimento da infraestrutura e setor da construção civil na região, uma vez que, com a adoção dessa política, pôde-se conceder financiamentos com maior prazo, fazendo com que mais pessoas tivessem condições para comprar os imóveis em construção. Sendo assim, a institucionalização da correção monetária (a chamada “indexação da economia”) foi um fator decisivo juntamente com a criação do BNH e SFH para que mudanças radicais ocorressem na vida urbana brasileira, ampliando de vez o mercado consumidor.

A partir desse período já podemos observar consideráveis mudanças na cidade de Florianópolis e São José e, apesar de Palhoça em 1970 ainda não ser o centro dinâmico que é hoje, o município se inseriu de forma tímida na nova realidade da fachada atlântica catarinense. Nessa época, segundo Souza (2011), a região da Ponte do Imaruim era a mais dinâmica, sendo sede de algumas mudanças, como a construção do conjunto habitacional Governador Ivo Silveira em 1968, realizado pela COHAB. Na capital, em contrapartida, tínhamos uma total mudança no setor imobiliário, um exemplo disso é a construção da Avenida Rubens de Arruda Ramos, a Beira Mar Norte, alterando a dinâmica urbana da cidade, além de já enxergarmos às margens da via prédios de até doze andares, alguns exclusivamente residenciais.

Conforme nos mostra a Figura 5, na década de 1970 os rumos de crescimento do município de Palhoça eram outros, pois durante esse período a orla próxima ao bairro Centro ainda era a mais urbanizada, realidade transformada hoje em dia a partir de novos investimentos públicos e privados, trazendo para o outro lado da BR-101 os rumos da expansão urbana.

Figura 5 - Levantamento aéreo da cidade de Palhoça do ano de 1978, com destaque em vermelho para a área aonde posteriormente o empreendimento Cidade Universitária Pedra Branca viria a se instalar



Fonte: Rover (2013, p. 53).

Apesar de nesse período Palhoça já apresentar um considerável crescimento urbano e populacional, não havia mudanças significativas em relação à geração de emprego e renda, pois o município tinha caráter de cidade-dormitório, pois grande parte dos moradores da localidade trabalhavam em São José ou em Florianópolis. Essa realidade ficou presente até a década de 1990, quando Palhoça adquiriu um dinamismo próprio, causado principalmente por investimentos públicos e privados.

2.2.2 O desenvolvimento urbano de Palhoça na década de 1980

A partir de 1973, principalmente devido à crise do petróleo e o endividamento brasileiro, cai sobre a economia uma alta taxa de inflação e há um aumento dos juros de financiamento, fazendo com que o Sistema Financeiro de Habitação diminuísse drasticamente a concessão de financiamentos imobiliários, instalando-se o que Edson Telê Campos chama de “A Crise dos Anos 80”, associada ao “O início da expansão imobiliária em São José”.

Para entender a mudança estrutural que aconteceu na região, é importante levar em conta a conjuntura da economia mundial, nacional e regional. Sendo assim, deve-se ressaltar que o Brasil vinha passando por mudanças drásticas, acerca disso Rangel (2012), em *Economia: milagre e antimilagre*, mostra-nos que o Estado

brasileiro estava sofrendo com altas taxas de juros e com uma elevada dívida, entrando num período de recessão.

As áreas mais atingidas pela crise dos anos 80 foram as que já tinham se inserido na dinâmica industrial. Palhoça, com sua economia ainda baseada na produção de produtos primários, fornecedora de matéria-prima e mão de obra para os municípios vizinhos, acaba apenas retardando o seu desenvolvimento, principalmente devido à queda dos investimentos estatais.

Neste momento, a região da Capital, e em especial, o município de Palhoça não possuía grande número de estabelecimentos industriais (em 1980 tinha 79 estabelecimentos), longe de configurar como principal atividade econômica. Desta forma, os efeitos da crise no município foram bem distintos das regiões mais industrializadas do Estado (Blumenau, Joinville, por exemplo), onde crise atingiu a estrutura produtiva, com queda expressiva na produção e geração de empregos. Como em Palhoça esta atividade era bastante incipiente os efeitos da crise tiveram repercussão no retardamento do desenvolvimento industrial, inibindo temporariamente a expansão deste setor. (SOUZA, 2011, p. 86-87).

Nesse período, o processo de urbanização de Palhoça se dava de forma independente e desintegrada dos municípios vizinhos, e os bairros do município não formavam uma rede urbana integrada, o que dificultou a formação de um mercado consumidor interno e a maior geração de empregos na cidade. Nessa década ainda, foram desenvolvidos no município de Palhoça alguns projetos residenciais onde prevaleceram as unidades habitacionais produzidas pela COHAB (casas), geralmente residências para um público de baixa renda.

Mesmo nesse momento de crise do sistema, a cidade de Florianópolis continuou a sofrer mudanças de ocupação do espaço urbano, nesse período, o turismo de veraneio se desenvolveu com mais força, formando assim uma expansão urbana desvinculada do centro e agora em direção às orlas, gerando diversas construções e melhorias nas praias da Ilha. Souza (2011) destaca que mesmo com a crise nacional, os municípios da região, incluindo Palhoça, continuam a se urbanizar.

Se a crise econômica afeta a economia, por outro lado o processo de urbanização continua em todo o território nacional, estadual e local. Particularmente a região que está presente o município de Palhoça as décadas de 1970 de 80 e 90 foram registradas as maiores taxas de incremento da população urbana. No Estado a população total em 1991 era de 4 541 994 hab., destas 70 % vivia em áreas urbanas, enquanto o município de Palhoça neste mesmo ano registrava 96,4% de sua população vivendo na área urbana (IBGE: 1991). (SOUZA, 2011, p. 88).

Apesar da crise na indústria imobiliária, as pessoas continuavam a migrar para Florianópolis e região em busca de trabalho e moradia, gerando um déficit habitacional de cerca de 200 mil moradias em Santa Catarina na época. Usando a imaginação, os empresários, associados ao poder público, modificaram o modo de expansão urbana da região: em vez de moradias verticais com altos investimentos, como as localizadas em Florianópolis, houve uma expansão urbana horizontal em todas as cidades da Região Metropolitana, onde o investimento para a venda, por parte da construtora, era menor. Esse decréscimo no ritmo de construções habitacionais fez com que inúmeras empresas de grande porte fossem desativadas, dando espaço a empresas de menor porte, criadas muitas vezes a partir de capitais locais, suprindo, em parte, a demanda por habitações na região.

Assim, na década de 1980, houve uma transformação na indústria imobiliária e uma grande expansão urbana horizontal em todos os municípios que compõem a região metropolitana, principalmente através de incorporações e empreendimentos de loteamentos. (CAMPOS, 2009, p. 165).

Além da mudança no que diz respeito aos capitais da indústria da construção civil, pois saíram os antigos empresários com grande capital e entraram outros com menor potencial, que tentaram suprir o mercado de habitação, constata-se, também, que houve uma redução na quantidade de imóveis lançados no mercado em relação à década de 1970. Os edifícios lançados antes eram, em sua maioria, de 12 pavimentos e no centro da cidade; agora, passam a ser, na sua grande maioria, de apenas quatro pavimentos e em bairros periféricos de Florianópolis e no município de São José, principalmente em Campinas e Kobrasol. (CAMPOS, 2009, p. 169).

Na década de 80, a cidade da região que mais se desenvolveu foi São José, altamente urbanizada pelas pequenas empresas de construção civil, atingindo atualmente níveis mais altos de urbanização do que Florianópolis (Gráfico 1). Como exemplo de empreendimento em São José, temos o loteamento Kobrasol (junção das iniciais das empresas Koerich, Brasilpinho e Cassol), instalado onde antes funcionava um aeroclube. O Kobrasol, hoje o bairro mais populoso de São José, teve o início da sua construção ainda nos anos 70, e finalização e consolidação nos anos 80.

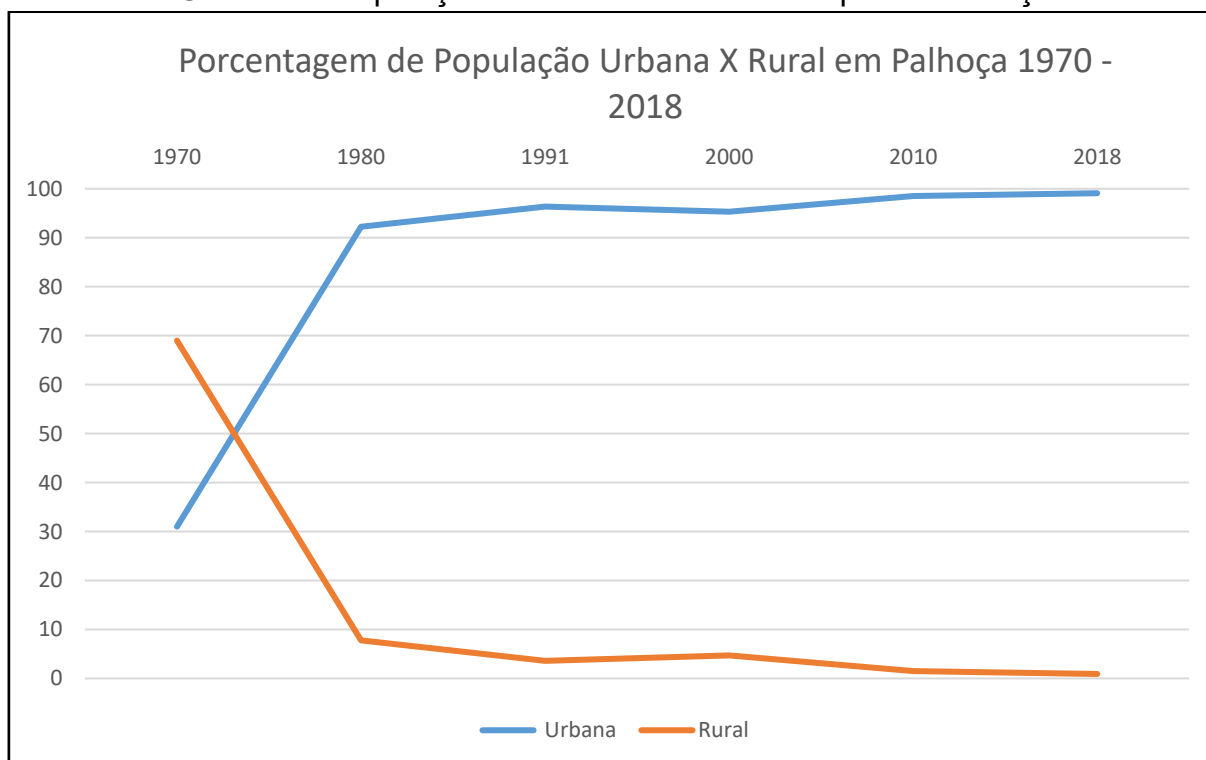
Como nos mostra Pereira (1999), essas três empresas não trabalhavam diretamente com a construção civil, mas estavam relacionadas, visto que o Koerich atuava principalmente no comércio de móveis e eletrodomésticos, a Brasilpinho no fornecimento de madeiras e a Cassol com materiais de construção.

O loteamento Kobrasol, que só se desenvolveu efetivamente a partir dos anos 80, hoje se constitui no maior e mais importante bairro daquele município. Com uma área aproximada de 550.000,00m² e com 700 lotes, foi idealizado e implantado em 1976, pela KOBRASOL Empreendimentos Ltda., uma associação entre três grandes empresas do município, a Koerich, a Brasil Pinho e a Casso. (CAMPOS, 2009, p. 129).

Durante os anos 80, a população do município de Palhoça cresceu acima da média catarinense, recebendo pessoas vindas de diversas regiões, porém, como o caráter da cidade ainda é ser um apêndice da capital, essas pessoas chegam em busca de terras baratas para moradia, reforçando a lógica de consumo e trabalho na capital e moradia em Palhoça. Devido à falta de organização da prefeitura, diversas moradias eram construídas em loteamentos clandestinos, sem infraestrutura e, muitas vezes, em áreas alagáveis.

Conforme mostra o Gráfico 1, o município de Palhoça só chega a níveis de urbanização expressivos a partir da década de 1980, quando sua vizinha São José passou por um grande desenvolvimento urbano.

Gráfico 1 - População rural x urbana no município de Palhoça



Fonte: elaborado pelo autor com base em dados do IBGE (2018) e do relatório Santa Catarina em Números, do SEBRAE (2010).

Segundo Campos (2009), das 33 construtoras que atuaram ou surgiram na Região Metropolitana de Florianópolis na década de 1980, 17 eram oriundas de em

São José, uma estimativa considerada alta, dada a sua recente ascensão urbana, quando comparada à vizinha Florianópolis. Essa estimativa não leva somente em conta a expansão de moradias da cidade, pois nesse período é inaugurado em São José o Distrito Industrial, local que, em razão da isenção de impostos (iniciativa da prefeitura), passa a ser um território dominado por fábricas de diversos tipos e setores.

Com a instalação da área industrial do município, este passou de 30º para 4º lugar em arrecadação de ICMS. Neste período, inicia-se uma grande expansão imobiliária devido à instalação de empresas de grande porte, de estatais, órgãos federais no vizinho município de Florianópolis. Tudo isso acompanhado de um considerável e crescente êxodo rural. (CAMPOS, 2009, p. 129).

A crise dos anos 80 impactou a economia da região de todas as formas, não eram somente as empresas da construção civil que estavam com dificuldades para construir e conseguir financiamentos, os próprios consumidores estavam sofrendo com o achatamento salarial e o alto preço dos imóveis, principalmente devido à diminuição da quantidade de construções, reajustes nas prestações e elevações exorbitantes nos aluguéis.

Com a retomada da economia nacional, o município de Palhoça se insere em um novo modo de expansão na região, momento a partir do qual houve a ampliação do dinamismo econômico da cidade, com massivos investimentos privados, criando assim um sistema produtivo diversificado e a consolidação do mercado interno, tal como ocorreu nos municípios vizinhos em épocas anteriores. A respeito dessa dinâmica, é importante ressaltar a guerra fiscal em curso observada nos municípios brasileiros, pois para que todo esse investimento privado fosse direcionado à Palhoça, o governo municipal teve que criar uma série de benefícios, atraindo assim empresários de todos os setores para a cidade.

2.2.3 O desenvolvimento urbano na década de 1990

Campos (2009) chama de “A retomada do boom imobiliário na década de 1990” esse período no local de estudo. Segundo ele, fazem parte dessa época algumas particularidades, como a promoção de Florianópolis como a capital brasileira com a melhor qualidade de vida (ONU, 1988) e as políticas liberais e antipopulares praticadas para a estabilização econômica. O acontecimento mais impactante é o

chamado “Plano Collor”, que promoveu a privatização de indústrias e o confisco de poupanças, fazendo com que os empresários da construção civil da região tivessem que usar de sua criatividade para poderem se manter no mercado.

Apesar do atraso no âmbito das vendas e das construções a partir dos planos de governo, a indústria da construção civil na região continua a se desenvolver, principalmente devido ao acúmulo de capital pelas empresas, fazendo com que muitas delas criassem um sistema de financiamento próprio, por meio do qual somente dariam sequência às obras quando já dispusessem de capital para determinada parte, ou até mesmo na hora da venda, com financiamentos diretos com o construtor, algo menos burocrático.

Durante esse período, a expansão urbana de Palhoça é considerável, porém ainda persistem graves problemas oriundos da época em que as políticas públicas e de habitação não foram cumpridas com rigidez. Somente no ano de 1993 foi elaborado o Plano Diretor da cidade, como determina o Estatuto das Cidades, obrigando municípios com mais de 20.000 habitantes a construir um documento regulamentador do planejamento e ordenamento do município. É importante ressaltar que mesmo apresentando um crescimento vertiginoso a partir desse período, o Palhoça apresenta cerca de 70% de áreas de APP a partir da aprovação do plano.

Percebe-se esse descaso do Estado para com a população do município a partir da análise de Souza (2011, p. 79):

A precária situação do município também se verifica através do Índice de Desenvolvimento Humano (IDH-1991), sendo o mais baixo em comparação aos maiores municípios da sua região. Enquanto em Florianópolis o IDH era de 0,824, em São José de 0,798 e Biguaçu de 0,755, já em Palhoça esse índice era de apenas de 0,742, inclusive inferior à média estadual que era de 0,748.

Mesmo construindo um mercado interno consolidado e uma maior distribuição da população economicamente ativa por todos os setores, Palhoça ainda não apresenta um espaço urbano altamente verticalizado como hoje. Para muitos, o município ainda é visto como uma cidade-dormitório, onde boa parte da população economicamente ativa constituiu moradia, em razão de ali o espaço não ser tão valorizado quanto era nos municípios vizinhos.

Devido à ocupação de baixa renda, ocorrida nas décadas de 60, 70 e 80 do século XX no município, as empresas de construção civil (um setor fundamental) que

foram surgindo, principalmente em Florianópolis e São José, contratavam muitos moradores de Palhoça, fazendo com que essas pessoas, além de trabalhar em outra cidade, consumissem os produtos nela, o que fez com que o dinamismo de Palhoça tardasse a aparecer.

[...] as principais atividades econômicas estavam ainda ligadas ao meio rural, nos censos de 1980 e 1991 nota-se que este modelo econômico passou a ser substituído por outras atividades, com destaque para o setor de serviços, o comércio de mercadorias, bem como a construção civil e a indústria de transformação respectivamente. (SOUZA, 2011, p. 79).

Entretanto, analisando estes resultados com mais cuidado nota-se que parte da população economicamente ativa que exercia essa atividade não estava trabalhando no município, mas em Florianópolis ou São José, onde o mercado da construção civil estava mais desenvolvido, necessitando desse tipo de mão-de-obra. Enquanto em Palhoça em 1991 a população ocupada neste setor era de 15,5%, em Florianópolis era de apenas de 5,4% e São José chegava à casa dos 9%. Portanto, verifica-se que em Palhoça o número de trabalhadores na construção civil, proporcionalmente a sua PEA é muito superior a Florianópolis ou mesmo São José. Por outro lado, o setor de serviço, o comércio e administração pública se concentram principalmente na Capital e São José. (SOUZA, 2011, p. 80).

Somente a partir do final da década de 90 constata-se um grande desenvolvimento econômico e social no município, porém, também se pode perceber que os rumos de crescimento de Palhoça acabaram ficando nas mãos da iniciativa privada que, com grandes volumes de investimento e o enfraquecimento estatal, dinamizaram a seu favor a economia da cidade.

Diante da conjuntura política e econômica nacional desfavorável o município de Palhoça segue o seu processo de urbanização, mas um processo de urbanização sem grandes investimentos estatais. Com o agravamento da crise, diminui a construção de conjuntos habitacionais realizados pelo sistema BNH. Mas a população de Palhoça continua crescendo, acima da média catarinense, recebendo imigrantes de diversas regiões, geralmente de baixa renda, onde vão morar em loteamentos clandestinos sem infra-estrutura e sujeitos a inundações. (SOUZA, 2011, p. 90).

Podemos perceber, a partir dos dados da Tabela 1, desenvolvida por Souza (2011, p. 92), que a partir dos anos 90 o município de Palhoça começa a adquirir novas funções, com destaque para o comércio, prestação de serviços e indústria, substituindo as funções passadas, que estavam ligadas à produção agropecuária.

Tabela 1 - População economicamente ativa por setor da economia no município de Palhoça/SC

Setores de atividades	Estado		Região		Palhoça	
	1980	1991	1980	1991	1980	1991
População E. A.	1.356,186	1.897,41	141.858	217.898	13.320	25.904
Agropecuária	418.249	499.368	12.253	10.876	1.687	1.279
Indústria de transformação	319.323	425.750	12.640	19.427	1.835	3.487
Indústria da construção	80.799	113.150	14.339	17.838	2.752	4.027
Outras atividades industriais	28.270	69.500	6.125	7.816	423	755
Comércio de mercadorias	110.004	194.949	15.846	32.805	1.109	3.893
Transportes e comunicação	50.377	69.918	7.345	9.301	967	1.530
Prestação de serviços	161.907	256.904	26.920	43.714	1.947	5.141
Atividades Sociais	81.517	136.893	19.236	33.947	1.278	2.695
Administração pública	46.988	73.678	14.596	20.622	1.006	1.778
Outras atividades	33.368	41.537	8.425	11.413	377	665

Fonte: Souza (2011, p. 92).

2.2.4 O desenvolvimento urbano do município no novo milênio

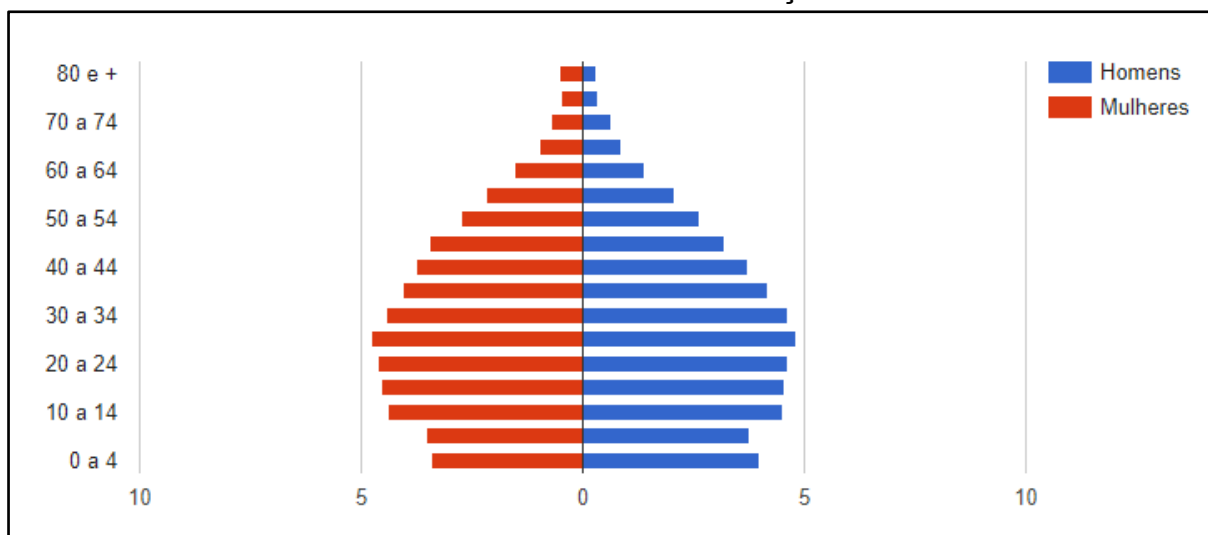
Esse aumento do dinamismo dos municípios de toda a área conurbada de Florianópolis culminou no que Campos (2009) chamou de “A explosão imobiliária a partir dos anos 2000”. Esse período descrito pelo autor tem como característica o desenvolvimento de toda região e a sua integração por completo, levando em conta o reconhecimento internacional da beleza natural, segurança e tranquilidade da cidade de Florianópolis, que se tornou sonho de consumo para turistas de todo o Brasil.

A valorização emergente do município de Palhoça, por sua vez, atraiu investidores de diversificadas áreas, principalmente aquelas ligadas à construção civil e ao comércio, a fim de lucrar massivamente com o constante aumento populacional verificado nas últimas décadas. A construção das vias de acesso no município permitiu uma ligação fortalecida e rápida com a capital, além de congregar municípios mais distantes, carentes da presença de um comércio diversificado.

A partir dos anos 2000, o município de Palhoça consolida-se como uma nova área de expansão, com grande poder de atração para diversas atividades econômicas. Esse novo processo que está em curso no município tem como causa uma série de combinações sociais, naturais e econômicas que já vinham acontecendo de forma mais tímida em alguns casos. Dentre essas combinações sociais, podemos citar: 1) o papel do estado a partir das constantes mudanças do Plano Diretor para a construção e implantação de condomínios, loteamentos e outros mecanismos de comerciais e industriais; 2) a oferta de empregos em todos os setores da economia; 3) o forte e constante crescimento populacional; 4) as grandes quantidades de terras

planas e disponíveis; 5) o empreendedorismo e a criatividade dos comerciantes e empresários da região; 6) a ação dos capitais de outras regiões, atuantes principalmente a partir dos anos 2000; 7) a consolidação de um mercado interno; e 8) estar passando pelo bônus demográfico, como demonstrado no Gráfico 2.

Gráfico 2 - Pirâmide etária de Palhoça em 2010



Fonte: Atlas do Desenvolvimento Humano no Brasil (2020).

Souza (2011) nos mostra como se deu aceleradamente o processo de urbanização e crescimento populacional do município de Palhoça:

[...] o município tinha em 1970 uma população de 20 652 hab. com uma população urbana na ordem de 31,0%, índice abaixo do Estado (42,9%) e principalmente de Florianópolis (87,0%) e São José (69,0%). Três décadas depois o município passou a ter outra realidade, com uma população de 122, 471 hab. sendo que deste total 97,0 % era considerada urbana (IBGE: 2007), acima da média estadual (82,0%) e igual à Capital, passando de um município com funções rurais até a década de 1970, para um lugar com predomínio das atividades urbanas nos anos 1990. (SOUZA, 2011, p. 21).

Conforme Cholley (1964), para a construção de um espaço seja ele urbano ou não, deve-se levar em conta as diversas combinações geográficas, ou seja, todos os elementos, sejam eles naturais ou humanos, têm importância na construção do espaço. Portanto, além de toda a condição socioeconômica já citada para o desenvolvimento do município, é necessário levar em conta as condições naturais ali constatadas.

Com a grande expansão urbana da região nas últimas décadas, Florianópolis e São José apresentaram um esgotamento de terras próprias para a ocupação,

ficando assim disponíveis os municípios de Palhoça e Biguaçu. Conforme mostra Souza (2011), até 1970 as duas localidades tinham ritmos de crescimento semelhantes, realidade que não se consolidou.

Comparando o processo de urbanização de Palhoça com Biguaçu constata-se que até a década de 1970, os dois municípios não apresentavam grande diferença no seu ritmo de crescimento. A população total de Palhoça em 1970 era de 20.652, com 6.397 habitantes vivendo em área urbana, por sua vez Biguaçu tinha uma população total de 15.337, sendo destes 6.240 considerados urbanos (IBGE: 1970). Portanto, até o censo de 1970 os dois municípios mantinham taxas de urbanização muito semelhantes. (SOUZA, 2011, p. 99).

Tabela 2 - População total e urbana dos municípios de Palhoça e Biguaçu a partir de 1970

Municípios	1970		1996		2007		Ritmo de crescimento pop.1970/2007 em %
	Pop. Total	Pop. Urbana	Pop. Total	Pop. urbana	Pop. total	Pop. Urbana	
Biguaçu	15.337	6.240	40.047	35.110	53.444	48.099	248,46
Palhoça	20.652	6.397	81.176	78.610	127.471	118.796	517,23

Fonte: Censo demográfico do IBGE de 1980, 1996 e 2007.

Fonte: Souza (2011, p. 92).

Esse crescimento desigual a partir dos anos 90, constatado por Souza (2011), acontece principalmente devido às diferenças naturais, principalmente quando há o esgotamento de terras ocupáveis na Fachada Atlântica da região. Palhoça, diferentemente de Biguaçu, além de estar mais próxima da BR-282 (importante via de acesso ao planalto), tem em seu território uma grande área de planície, denominada por Horn (*apud* SOUZA, 2011) como “grande planície central”.

Em outras palavras, o município de Palhoça foi favorecido naturalmente em relação à Biguaçu, para se tornar a nova área de expansão da Região Metropolitana de Florianópolis, uma vez que a cidade está se construindo sobre um grande terraço

fluviomarinho, formado a partir da movimentação dos oceanos, da deposição de material no litoral e da ação dos rios, esculpindo e depositando também material, nesse caso oriundos muitas vezes da Serra do Mar. O litoral de Biguaçu, por sua vez, é bem mais estreito até a BR-101, o que dificulta a expansão urbana.

Com a diminuição das ocupações irregulares, a melhoria em infraestruturas e o grande crescimento que ocorria no âmbito industrial, tanto no próprio município, como em São José, cidade vizinha que já contava com um distrito consolidado, Palhoça começou a obter um crescimento acelerado, o que acarretou em forte avanço do mercado imobiliário, gerando uma nova reorganização do espaço citadino. É visível a emergência de novas centralidades no município de Palhoça e as mudanças nos processos de uso e ocupação das áreas antigas, um exemplo disso é a mudança do local da Prefeitura e da Câmara de Vereadores, anteriormente localizadas no bairro Centro, passando agora para o bairro Pagani, próximo ao Pedra Branca.

Essas novas centralidades vêm sendo criadas no município de Palhoça a partir de ações da iniciativa privada e do Estado. Segundo Pereira (1992), o Estado tem papel fundamental na urbanização capitalista, pois ele pode definir os rumos de crescimento das cidades por meio da implantação dos serviços públicos, como iluminação, água encanada, esgoto sanitário e rodovias; e a partir da elaboração de leis vinculadas ao uso do solo, o que por um lado pode ser benéfico para a sociedade, pois tiraria das mãos da iniciativa privada os rumos de crescimento.

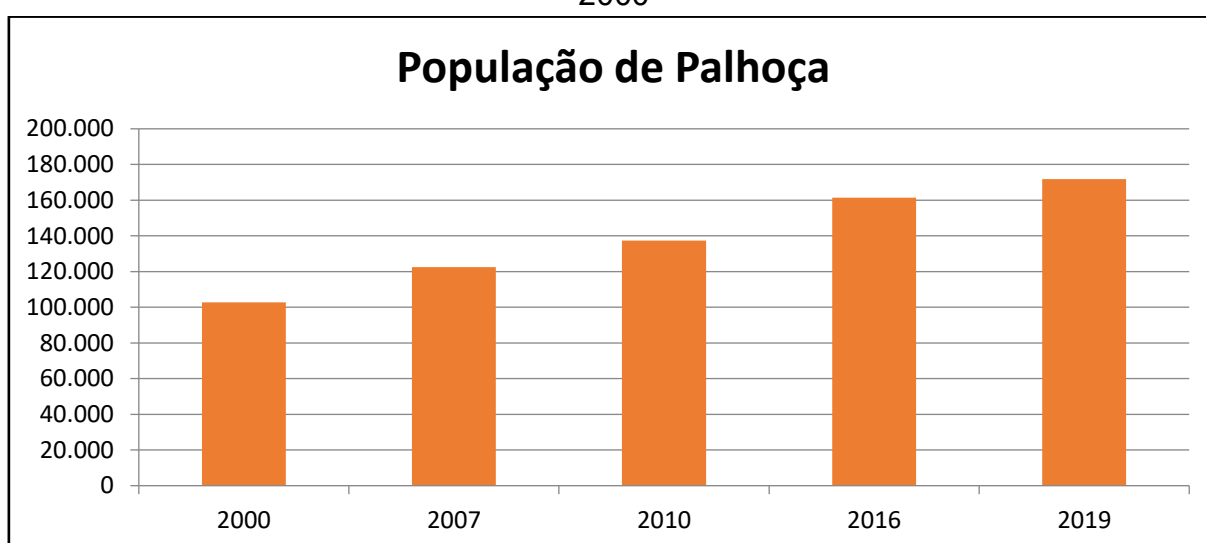
A partir dos anos 2000 (Gráfico 3), pôde-se ver que Palhoça esteve no centro das atenções dos empresários locais, regionais e nacionais, o que fez com que muitos recursos privados fossem alocados para o município. Essa dinâmica fez com que o governo do estado, a fim de atrair ainda mais investimentos, concedesse alguns benefícios para os empresários, como isenções fiscais, possibilidade de mão de obra abundante e de baixo custo, construções de equipamentos para a instalação de empreendimentos e abrandamento da legislação ambiental, o que acabou direcionando os investimentos para Palhoça.

A partir desse milênio, o esforço do governo do estado, associado ao dinamismo do capital privado, fizeram surgir uma nova divisão territorial do trabalho na região, em que a capital (Florianópolis) tornou-se um polo turístico/administrativo e de serviços e as demais cidades da área conurbada passaram a ser polos industriais e de distribuição de produtos, contribuindo cada vez mais para a atração de

contingente populacional para as cidades vizinhas da capital, como observado no caso do município de Palhoça.

Ao longo dessas quase duas décadas foi construída na cidade uma infinidade de empreendimentos imobiliários verticais e horizontais, porém, um dos empreendimentos que mais chamaram a atenção de novos investidores e moradores foi o “Cidade Universitária Pedra Branca”, um bairro multifuncional localizado na nova área de expansão do município.

Gráfico 3 - Crescimento populacional do município de Palhoça a partir dos anos 2000



Fonte: elaborado pelo autor com base no Censo Demográfico do IBGE (2000), na Contagem Populacional (2007), no Censo Demográfico (2010) e na Estimativa Populacional de 2016 e 2019.

O Pedra Branca acabou se tornando uma nova centralidade, não somente do município, mas de toda a área conurbada de Florianópolis, onde há uma forte concentração da elite da região. Esse sucesso não seria possível sem que o entorno acompanhasse o seu crescimento, pois um empreendimento desse porte não ascenderia sem boas vias de acesso, supermercados e shoppings para o consumo. Portanto, os investimentos nos arredores da nova centralidade são de extrema importância para a sua consolidação, trazendo novos capitais para a região.

A partir da análise da Figura 6, podemos observar o município de Palhoça como uma grande área em expansão, associada aos equipamentos públicos realocados para as áreas próximas ao Pedra Branca. Verificamos também grande quantidade de investimentos privados, acompanhando os rumos do desenvolvimento.

Figura 6 - Levantamento aéreo de 2000, com destaque em vermelho à área onde o empreendimento já está consolidado



Fonte: Rover (2013, p. 54).

De modo geral, observa-se que o município de Palhoça sofreu inúmeras mudanças socioeconômicas a partir da segunda metade do século XX. É importante ressaltar que, apesar de os setores secundários e terciários (que não eram tradicionais na economia da cidade) estarem em constante expansão, o setor primário também vem apresentando crescimento, mostrando que o município hoje tem um mercado interno consolidado, conseguindo abastecer sua população com uma grande diversidade de produtos.

Palhoça, no início do século XXI, tornou-se um município altamente diversificado, ao mesmo tempo em que é o maior produtor de mariscos e ostras do Brasil e vê a quantidade de empresas comerciais e prestadoras de serviço dispararem. Segundo Campos (2009), havia na cidade, ainda em 2003, 1.502 empresas comerciais e 2.711 empresas prestadoras de serviço. Outro setor que também ganhou destaque nas últimas décadas foi o do turismo ecológico, com o Parque da Serra do Tabuleiro, e de veraneio, com as praias da Pinheira, Enseada de Brito e Guarda do Embaú.

Os constantes investimentos destinados à Região Metropolitana de Florianópolis fizeram com que essa área se apresentasse como fundamental para o

desenvolvimento de Santa Catarina. Florianópolis, como capital do estado, e São José, Palhoça e Biguaçu, como cidades próximas, obtiveram, ao longo das décadas, um grande contingente populacional proveniente de várias áreas do estado e do Brasil, o que explica essa região ter hoje grande parte da sua população vivendo em área urbana.

Percebeu-se, analisando dados da última década, que o município de Palhoça aumentou o seu dinamismo diante das relações comerciais e industriais. A partir da consolidação de empreendimentos de grande e médio porte no município, pode-se perceber que os investimentos não são provenientes apenas da região ou do estado, mas sim do Brasil inteiro, com capital de grandes corporações brasileiras.

Os investidores encontraram em Palhoça um local com uma grande diversidade de setores a investir. Nesse município pode-se buscar locais onde se tem maior contato com a natureza, como o Parque Estadual da Serra do Tabuleiro; locais com algumas das praias mais famosas da região, como Pinheira, Ponta do Papagaio, Praia de Fora e Guarda do Embaú, propícias para o investimento turístico; locais com grande infraestrutura para receber grandes empreendimentos, como o bairro Pagani e Cidade Universitária Pedra Branca; e locais com grande potencial comercial e industrial, como os bairros Centro e Ponte do Imaruim.

Com os constantes investimentos dos últimos anos, o município de Palhoça passa a figurar como uma das cidades médias que mais crescem no Brasil. Segundo reportagem publicada pelo ND Mais (POTTER, 2013), Palhoça obteve 212% de crescimento do PIB entre os anos 2004 e 2010, sendo considerada a 6ª cidade brasileira que mais avançou no período. Dentre os setores que mais levaram o índice a crescer, o comércio teve grande destaque, no entanto, os grandes projetos urbanísticos e a construção civil também tiveram uma grande parcela de impacto nos números. Portanto, o crescimento acelerado do município a partir da virada do século explica a grande quantidade de investidores dispostos a aplicarem seus recursos em Palhoça.

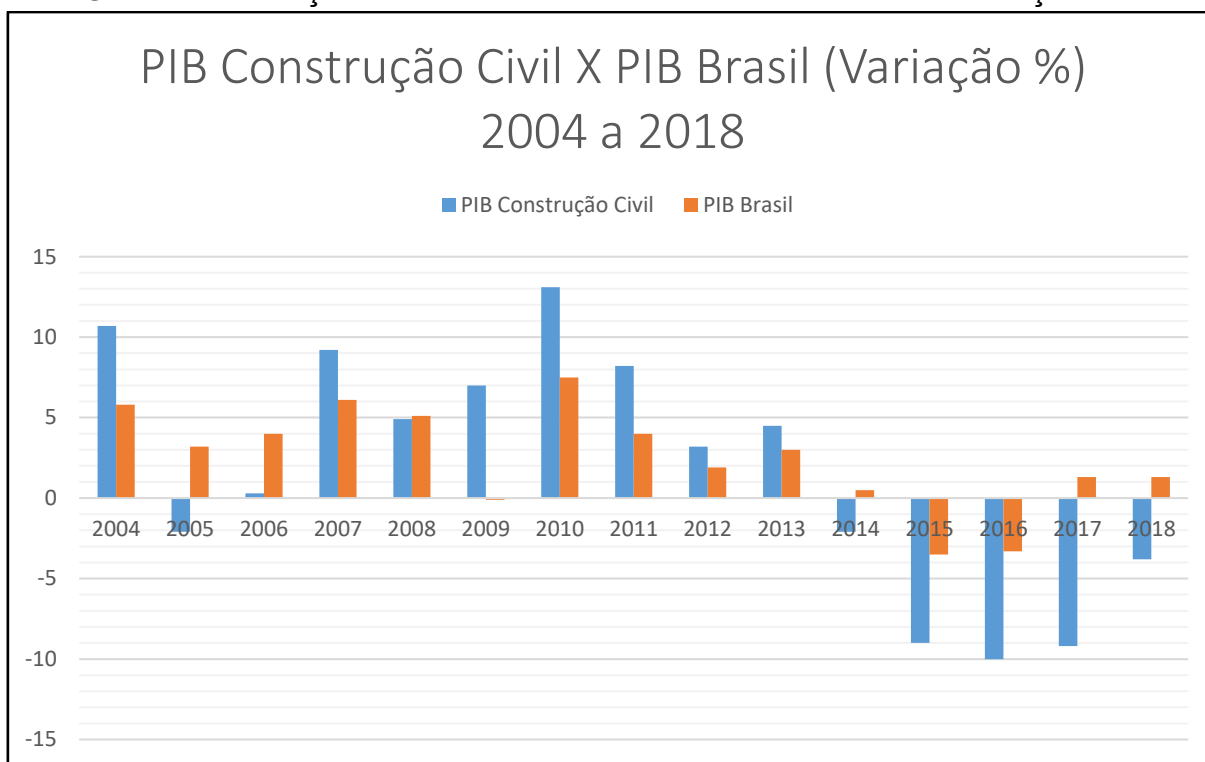
3 A DINÂMICA DA CONSTRUÇÃO CIVIL NO MUNICÍPIO DE PALHOÇA/SC

O setor da construção civil, segundo a Classificação Nacional das Atividades Econômicas do IBGE (2010), é composto por três segmentos: 1) Incorporação de empreendimentos imobiliários e construção de edifícios, abrangendo todas as construções de moradias para a população, a fim de resolver ou conter o déficit habitacional; 2) Incorporação de obras de infraestrutura, compreendendo a construção de rodovias, ferrovias e outras estruturas de mobilidade urbana e bem-estar da população em geral; e 3) O segmento especializado em toda a preparação dos terrenos e obras especiais para a realização de empreendimentos, como instalações elétricas, terraplanagem, instalações hidráulicas, obras de acabamento e demolição.

Mesmo em tempos de intensificação do comércio internacional por meio de grandes investimentos e inovações tecnológicas incrementais em todos os setores, a indústria da construção civil ainda resiste como uma das que mais emprega mão de obra no sistema produtivo, sendo também uma área de escape para o governo controlar o déficit habitacional presente desde as primeiras fases da urbanização brasileira, contribuindo, desse modo, para manter em níveis razoáveis as taxas de desemprego estrutural do Brasil em sua trajetória desenvolvimentista.

Segundo dados da Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC), em 2019 o setor foi responsável pela ocupação de cerca de 6,8 milhões de pessoas, abrangendo cerca de 22,4% do PIB da indústria do Brasil e reforçando a importância da construção civil. Por meio desses dados, pode-se afirmar que o setor é um pilar da economia nacional e é capaz de impulsioná-la por meio da geração de empregos diretos e indiretos. Por outro lado, o setor começa a sofrer quedas e a economia nacional acaba imediatamente afetada, limitando o desenvolvimento do país, conforme demonstra o Gráfico 4.

Gráfico 4 - Relação do PIB nacional com o PIB do setor da construção civil



Fonte: elaborado pelo autor com base em dados da Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC) – Acesso em: 13/02/2020.

Nos últimos anos percebe-se que a economia nacional, e conseqüentemente o setor da construção civil, vem passando por momentos de retração. Essa realidade acontece no Brasil em nome do combate à corrupção, e vem destruindo as maiores empresas de engenharia pesada do país, em uma ação coordenada pelo imperialismo estadunidense. Como consequência desse processo se verifica: 1) Queda do PIB; 2) Demissão em massa do setor; 3) Interrupção de obras do PAC; 4) Operação “Lava Jato”, envolvendo algumas das maiores empreiteiras do país; 5) Crise imobiliária, ocasionada pela alta dos juros; e 6) Queda nos empréstimos concedidos pelo BNDES.

Mesmo apresentando queda nos últimos anos, a indústria da construção civil foi e ainda é de fundamental importância para o desenvolvimento da área conurbada de Florianópolis, gerando empregos diretos, indiretos e renda.

3.1 A IMPORTÂNCIA DA CONSTRUÇÃO CIVIL E O DESENVOLVIMENTO DA REGIÃO

Como já assinalado, a indústria da construção civil tem papel fundamental na ocupação da Região Metropolitana de Florianópolis hoje em dia. Graças à forte demanda habitacional, o setor se tornou uma das atividades mais significativas para a região, sendo fundamental para o desenvolvimento dela, porém, segundo Campos (2009), até o século XIX as relações da construção civil na região da Grande Florianópolis ainda eram tímidas, havendo somente algumas construções importantes, como igrejas, fortes e casarões.

Graças à elevação da importância de Desterro como entreposto comercial, os níveis de ocupação e migração começam a aumentar, ainda no século XIX, o que gerou uma maior demanda por habitações, fez com que o padrão das construções também se modificasse e o governo do estado investisse em saneamento básico e pavimentações, estruturas básicas para a expansão da construção civil. No centro da cidade, principalmente, observa-se a construção de sobrados com área de comércio no térreo e moradia dos proprietários no andar superior, construções que depois deram lugar a prédios de três andares e demonstravam, pela fachada e acabamentos, qual era a condição social daquela família.

As áreas mais afastadas do centro e as cidades vizinhas, por sua vez, abarcavam apenas as chamadas chácaras, sem fins comerciais, porém com fundamental importância no desenvolvimento da construção civil desse período, fornecendo para as construtoras a matéria prima necessária, envolvendo também a construção de algumas olarias na parte continental de Florianópolis.

Com a construção da ponte Hercílio Luz, no início do século XX, ocorreu uma mudança profunda na estrutura da cidade, pois, segundo Peluso (1997 *apud*. CAMPOS, 2009), muitas das chácaras adjacentes ao centro da cidade serviram como área de expansão para novos loteamentos horizontais, além de cada vez mais se observa uma maior integração, agora com ligação rodoviária, das áreas continentais com a parte insular.

As construções realizadas em Florianópolis, do final do século XIX até meados do século XX, foram de fundamental importância para a expansão da indústria da construção civil na região. A partir da finalização da ponte Hercílio Luz, dos serviços de abastecimento de água e esgotamento sanitário, da hidrelétrica

localizada no Sertão do Imaruim e do mercado público no centro da cidade, por exemplo, obtém-se uma maior demanda por habitações.

Florianópolis, desde o período colonial, foi determinante na expansão urbana regional e no desenvolvimento da indústria da construção civil e do mercado imobiliário local... A cada povoamento ou a cada vila criada nas localidades adjacentes a Desterro, muitas obras eram criadas. (CAMPOS 2009, p. 105).

Apesar de nesse período Florianópolis já apresentar caráter urbano, não havia leis que restringiam e regularizavam a construção de loteamentos, portanto se loteava livremente, o que favorecia alguns proprietários com posses de chácaras na Ilha e no continente, além de empreendedores da região no ramo da construção civil, que forneciam toda a matéria-prima para as construções.

Esses empreendimentos que aconteciam livremente e sem regulamentação de uso do solo não permaneceram por um longo período na cidade de Florianópolis, visto que, a partir do momento que a cidade começa a ganhar notoriedade regional, vê-se um esforço para legalização dos loteamentos, o que levou a um aumento no valor por m² na cidade. Segundo Campos (2009), essas modificações começam a ocorrer já no primeiro quarto do século XX, porém ganham força somente na segunda metade do mesmo século.

A partir do esforço para a legalização e a aprovação do Plano Diretor da cidade de Florianópolis, em 1955, começa-se perceber um esforço de verticalização no centro da cidade, pois ainda havia poucas leis ambientais e urbanísticas que restringiam as construções. Segundo Campos (2009), “Até os anos sessenta raros foram os edifícios construídos em Florianópolis, principalmente residenciais”. Sendo assim, segundo Mamigonian (1959), as poucas construções de maior porte existentes abrigavam órgãos públicos, bancos, hotéis ou eram edifícios comerciais.

Como a prática de construção vertical ainda era muito incipiente no período, não se tinha empresas locais que conseguissem finalizar obra de tal porte, seja em razão da falta de recurso monetário, mão de obra ou até mesmo tecnologia. Segundo Campos (2009), as construtoras que atuavam em na construção de prédios de até 10 andares, em Florianópolis no período, vinham de outras localidades, como foi o caso da construtora COMASA, do estado do Paraná, e da construtora Mercantil e Incorporadora Rabe S.A., de Blumenau.

Mesmo Florianópolis obtendo um desenvolvimento desigual da construção civil na região perante às cidades vizinhas (Palhoça, São José e Biguaçu), também houve um importante crescimento do setor no período. Para essas cidades, o setor da construção civil foi e ainda é de extrema importância na participação do PIB (produto interno bruto) do município, uma vez que elas têm papel fundamental no fornecimento de matéria-prima e mão de obra para as construções desenfreadas que estão acontecendo na capital do estado desde meados do século XX, quando acontecem vários empreendimentos de grande porte na cidade.

Independentemente dos setores em que a economia de Florianópolis e região se baseiam, a indústria da construção civil consegue ter um papel ímpar, pois esse setor consegue impulsionar e, ao mesmo tempo, ser impulsionado pelos diferentes momentos pelos quais a cidade passa. Campos (2009) nos mostra que a partir dos anos 70 a construção civil passa a ter papel ainda mais fundamental para a região, sendo inclusive considerado pela Agenda 21 de Florianópolis como um dos pilares de desenvolvimento da capital do estado, associado à exploração turística, a administração pública e o segmento de comércio e serviços, por exemplo.

A partir da segunda metade do século XX observou-se grandes mudanças estruturais na região da Grande Florianópolis, período em que se constatou um grande aumento de investimentos públicos e privados que fizeram com que a indústria da construção civil e a especulação imobiliária fossem favorecidas.

A constituição destas instituições públicas, além de possibilitar a expansão do emprego, permitiu a valorização e condicionou a formação dos bairros que circundam a localidade. Contribuiu ainda para expansão das atividades comerciais e a ampliação dos investimentos para a construção civil. Com isso teve-se a necessidade de alojar tais trabalhadores e estudantes destes empreendimentos. Eis uma parte do crescimento imobiliário em Florianópolis. (OLIVEIRA, 2011, p. 73).

Segundo Campos (2009), com o crescimento da economia brasileira e o chamado “Milagre Econômico” no governo Geisel, houve o esforço final do processo de substituição industrial de importações, por meio da implantação do departamento I industrial, ou seja, química, mecânica e construção civil pesada, levando a construção civil a se tornar de vez um dos setores de maior destaque na indústria nacional, fazendo inclusive com que a região de estudo voltasse a ser o centro das trocas e relações de comércio do estado de Santa Catarina.

Com o chamado “Milagre Econômico”, as empresas do país cresceram e se desenvolveram, inclusive as indústrias catarinenses, propiciando a seus empregados melhores condições de vida e poder aquisitivo, com reflexos positivos na economia regional e local. No caso específico da região da “Grande Florianópolis”, os efeitos e benefícios do aquecimento da economia foram logo sentidos, principalmente no tocante aos aspectos sociais, contribuindo, inclusive, na questão relativa ao fortalecimento da posição hierárquica da capital do estado na esfera regional e metropolitana. (CAMPOS, 2009, p. 129).

Com o aumento do poderio econômico e comercial da região, associados à mudança de aspecto das construções na Ilha e Continente e a fase de crescimento populacional pela qual passava Florianópolis, muitos empreendedores locais perceberam a oportunidade e investiram na indústria da construção civil, fazendo com que houvesse ainda mais geração de emprego e renda por parte desse setor. Além disso, a cidade de Florianópolis, a partir do final da década de setenta, com a ajuda da mídia, que promoveu o litoral de Santa Catarina, aumentou seu potencial turístico, o que fez com que mais pessoas migrassem para a região. Segundo Campos (2009):

As empresas locais mais significativas nesta época foram: a CEISA, A. GONZAGA, EMEDAUX, todas com capital local. Estas empresas empreendiam um grande volume de obras anualmente, chegando a atingir, em 1975, uma média de 12 (doze) obras grandes ao mesmo tempo. (CAMPOS, 2009, p. 141).

Outros fatores que fizeram ascender economicamente os empresários da construção civil na época foram a institucionalização da correção monetária e a criação do Sistema Financeiro de Habitação, que financiava diversos imóveis, facilitando assim a venda. Além de todo o atrativo natural e de investimentos, o Plano Diretor de Florianópolis na época incentivava as construções verticais, com a justificativa que essas obras geravam empregos e desenvolvimento para a cidade, logo, por meio de atrativos e facilidades, os empresários da construção civil em Florianópolis e região tiveram a oportunidade de acumular capital.

É importante ressaltar que, mesmo sendo o centro dos investimentos na construção civil da região, não foi somente em Florianópolis que aconteceram construções no período. Em Palhoça foram lançados vários loteamentos (menos investimento para a construção) próximos à BR-101 (fácil acesso para Florianópolis e cidades vizinhas) e no bairro Ponte do Imaruim (divisa de Palhoça com o município de São José). Nessa mesma fase também se observou a construção de diversos loteamentos clandestinos na orla palhocense resistentes até os dias atuais.

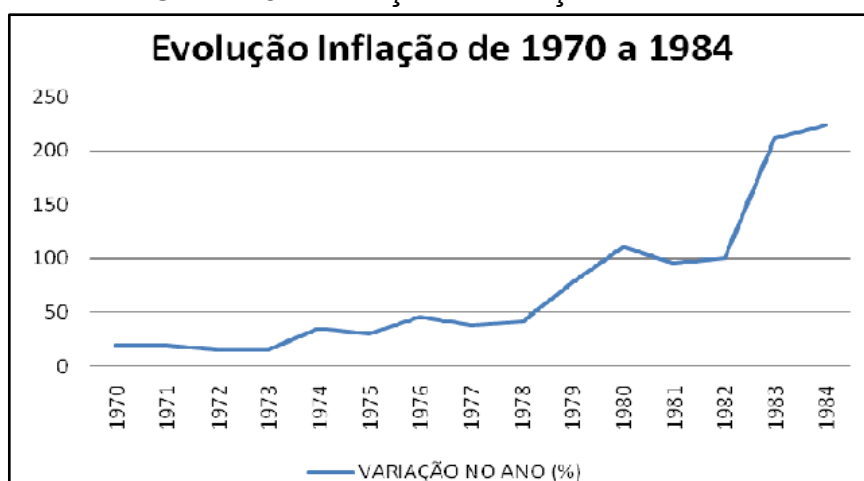
As empresas locais, surgidas a partir da década de 70 e consideradas de grande porte (construções com grandes investimentos), tinham como fundadores geralmente pessoas que já haviam trabalhado de alguma forma no setor, seja como consultor imobiliário ou fornecedor de matéria-prima, porém, mesmo com experiência, começa a se perceber uma desativação geral nesse tipo de empresa a partir do final ainda da década de 70, causada principalmente pela falta de gestão comercial diante da crise que estava sendo instaurada, concomitantemente com um elevado custo operacional, grande estrutura física, grande quadro de funcionários e a drástica queda nas concessões de financiamentos pelo BNH.

Apesar da grande evolução da indústria da construção civil regional nos anos 70, o setor estava fadado à estagnação. A partir de 1973, principalmente com a crise do petróleo e o endividamento brasileiro, cai sobre a economia brasileira uma alta taxa de inflação e há o aumento da taxa de juros, o que, conseqüentemente, fez o Sistema Financeiro de Habitação diminuir drasticamente a concessão de financiamentos imobiliários, levando empresas construtoras de prédios de apartamentos a serem desativadas ou se adequarem às novas práticas de mercado utilizadas por uma nova leva de empresas locais. Com a crise brasileira, a indústria da construção civil na região de Florianópolis foi atingida diretamente, pois as pessoas não tinham condições de comprar imóveis sem um financiamento. O fato de o Sistema Financeiro não conceder tantos financiamentos como antes, e a própria extinção do BNH, em setembro de 1986, foram situações que criaram uma grande recessão no setor.

Segundo Campos:

Na Região da Grande Florianópolis, constatou-se que a construção civil entrou num processo de desativação, principalmente no que diz respeito à construção de edifícios. A cada ano, a situação ficava mais difícil, e o problema foi se agravando, principalmente para as empresas de grande porte, pois, se de um lado o Sistema Financeiro da Habitação continuava muito restrito de outro, a classe média continuava com seus salários com baixo poder de compra. (CAMPOS, 2009, p. 161).

Gráfico 5 - Evolução da inflação do Brasil



Fonte: Campos (2009, p. 157).

Mesmo em tempos de crise, muitas pessoas continuavam a migrar para Florianópolis e região em busca de trabalho e moradia, conseqüentemente, a demanda habitacional levou a região a não acompanhar o corte nos investimentos e concessões de financiamentos. A partir dessa realidade, os empreendedores locais enxergaram um outro nicho de mercado, construindo empreendimentos horizontais e prédios com até 04 andares, ou seja, tipos de construções em que o investimento por parte da construtora seria mais baixo e também o valor final do imóvel mais acessível para que a própria empresa pudesse financiar o bem.

Essa realidade fez com que o ritmo de construções de alto padrão decrescesse drasticamente, levando inúmeras empresas de grande porte que atuavam exclusivamente na Ilha a saírem do mercado, dando espaço às empresas de menor porte, que, por sua vez, supriam a demanda de imóveis para a classe média na região.

A crise econômica da década de 1980 levou um empobrecimento ao setor público, deixando-o cada vez menos apto a atender as crescentes demandas de serviços e de infra-estrutura, decorrentes do crescimento demográfico. Isto proporcionou que grandes empreiteiras que prestavam serviços para o poder público, com a crise, redirecionassem os seus trabalhos e iniciassem uma nova atividade no ramo da construção civil; os loteamentos e loteamentos fechados. (RODRIGUES, 2006, p. 3).

Com a demanda habitacional e o número de construções em expansão nas áreas adjacentes à capital, surgiram na década de 80 diversas construções comerciais e residenciais em São José, alavancando o seu crescimento. O empreendimento mais

emblemático da região na década citada pode ser considerado o Loteamento Kobrasol.

O loteamento Kobrasol, que só se desenvolveu efetivamente a partir dos anos 80, hoje se constitui no maior e mais importante bairro daquele município. Com uma área aproximada de 550.000,00m² e com 700 lotes, foi idealizado e implantado em 1976, pela KOBRASOL Empreendimentos Ltda., uma associação entre três grandes empresas do município, a Koerich, a Brasil Pinho e a Cassol. (CAMPOS, 2009, p. 173).

Além da demanda criada e da perspicácia dos empreendedores locais, a prefeitura também teve a sua participação nesse acelerado desenvolvimento. O governo do estado também teve um papel fundamental, a partir da isenção de impostos para as indústrias que se instalariam em uma área industrial recém-construída, conduta que foi um grande propulsor para o crescimento, pois, devido a esse incentivo fiscal, no ano de 1978 chegaram a ser instaladas por volta de 600 empresas somente em São José, segundo Campos (2009).

Com a instalação da área industrial do município, este passou de 30º para 4º lugar em arrecadação de ICMS. Neste período, inicia-se uma grande expansão imobiliária devido à instalação de empresas de grande porte, de estatais, órgãos federais no vizinho município de Florianópolis. Tudo isso acompanhado de um considerável e crescente êxodo rural. (CAMPOS, 2009, p. 173).

Mesmo com o epicentro do desenvolvimento da indústria da construção civil em São José nos anos 80, Florianópolis não para de crescer. Antes, o principal eixo de desenvolvimento da cidade era o centro, com prédios de apartamentos de até 12 pavimentos, porém, a partir da década de 80, a grande expansão passa a ocorrer em afastadas e as orlas, onde muitas casas de veraneio e prédios menores foram construídos, visando a diminuição de custo e preço final, englobando também a classe média na hora da venda final dos imóveis.

Essas empresas constituídas no final da década de 70 tinham como sócios, na maioria dos casos, pessoas também com vivência no setor da construção, porém, agora os novos investidores eram ex-trabalhadores braçais das grandes empresas em fase de desativação. Nesse período surgiram construtoras como a Cota Empreendimentos Imobiliários, Construtora Dechamps, AM Construções, Beco Castelo e Empreendimentos Imobiliários ZITA, empresas líderes de mercado na

Região Metropolitana de Florianópolis, com construções por toda a área, inclusive no município de Palhoça.

Ainda nos anos 80, com a ascensão de áreas afastadas das grandes centralidades, tem-se a construção do primeiro edifício do município de Palhoça, no bairro Ponte do Imaruim. Realizado pela construtora Karoliny, de Ireno Hilleshein, o Karoliny Center, um centro comercial com 04 pavimentos e 33 unidades, foi inaugurado em 1989, abrindo as portas para um momento de verticalização no município.

Segundo Campos (2009), são raras as indústrias que atuavam no setor na década de 70 e que ainda estão em atividade na atualidade. Hoje atuam no mercado regional principalmente empresas nascidas a partir da década de 80 (oriundas da diversificação de atuação e investimentos de capital catarinense), pequenas indústrias nascidas a partir da explosão imobiliária da região e grandes corporações atuantes no Brasil inteiro.

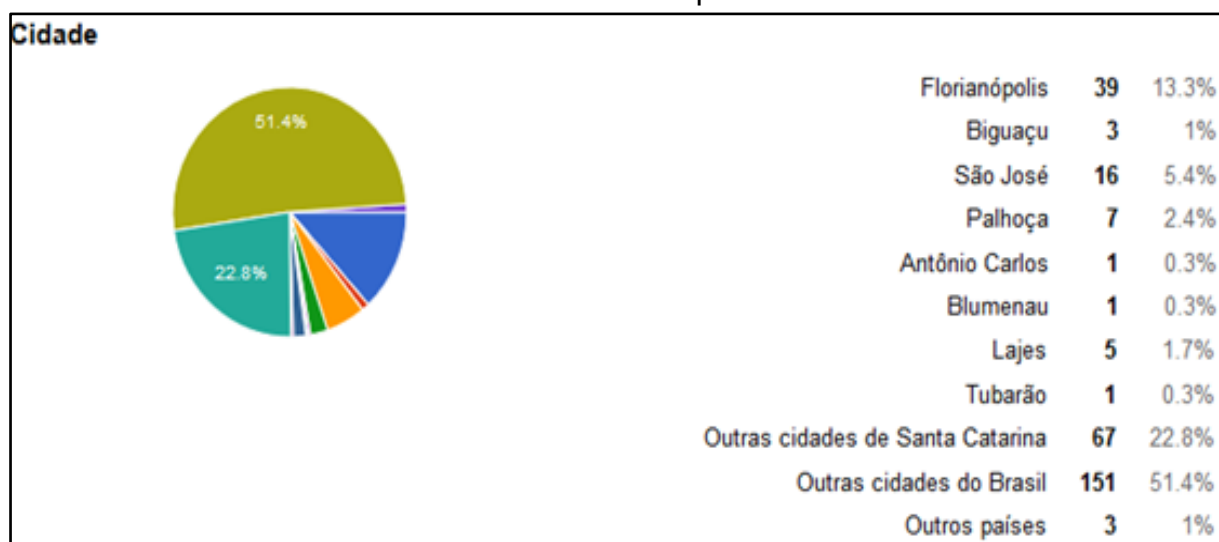
Quadro 1 - Construtoras locais em atuação na Região Metropolitana de Florianópolis

Nome da Construtora	Localização	Década de Início da Atuação
ACCR Construções	Centro – Florianópolis	1980
ALÁMO Construções	Centro – Florianópolis	2000
AM Const. e Incorporações	Kobrasol – São José	1970
BECO-CASTELO Const. e Incorp.	Estreito – Florianópolis	1970
CAMPOS DE ALMEIDA Engenharia	Centro – Florianópolis	1990
D. DESCHAMPS Construções	Kobrasol – São José	1970
CORAL Arquitetura	Coqueiros – Florianópolis	1980
COTA Empreendimentos Imobiliários	Centro – Florianópolis	1970
DAROS Edificações	Centro – Florianópolis	1990
DIMAS Empreendimentos Imobiliários	Estreito – Florianópolis	1990
FORMACO CEZARIUM	Centro – Florianópolis	1970
HANTEI Const. e Incorporações	Centro – Florianópolis	1990
ITASA Const. e Incorporações	Centro – Florianópolis	1990
JA Construções	Estreito – Florianópolis	1990
KOERICH Construções	Centro – Florianópolis	1990
OK Construções	Kobrasol – São José	1970
RDO Construções	Kobrasol - São José	1980
SANFORD Construções	Campinas – São Jose	1980
SANT'ANA Construções	Kobrasol – São Jose	1980
STYLO Construtora	Barreiros – São Jose	1970
ZITA Empreendimentos Imobiliários	Campinas - São José	1970

Fonte: Campos (2009, p. 218).

Ainda segundo Campos (2009), as empresas criadas na “crise dos anos 80” com capitais locais geralmente têm como característica a exclusividade da sua área de atuação, uma área próxima de seu escritório ou local de origem, ou seja, uma vez nascida em São José, a empresa se especializa em construções na mesma cidade. Campos (2009) destaca como fatores para essa dinâmica a facilidade do deslocamento de mão de obra ou até mesmo o local dos escritórios (fiscalização das obras), porém, a realidade atual, verificada a partir de pesquisa no Sindicato da Construção Civil (SINDUSCON, 2015), mostra-nos que muitas vezes a mão de obra utilizada para a construção desses empreendimentos é originária de outras cidades ou até mesmo de outros estados do país.

Gráfico 6 - Local de moradia dos trabalhadores do setor da construção civil na Grande Florianópolis



Fonte: SINDUSCON (2015, p. 5).

A crise brasileira não se eternizou e, a partir da virada da década, percebe-se mudanças na dinâmica econômica e conseqüentemente no setor da construção civil do Brasil e Região Metropolitana de Florianópolis. A partir da década de 1990 observa-se a reativação do setor aqui em estudo, principalmente graças à contínua migração para o litoral da região, em função dos atrativos naturais apresentados e dos incentivos fiscais por parte do governo do estado.

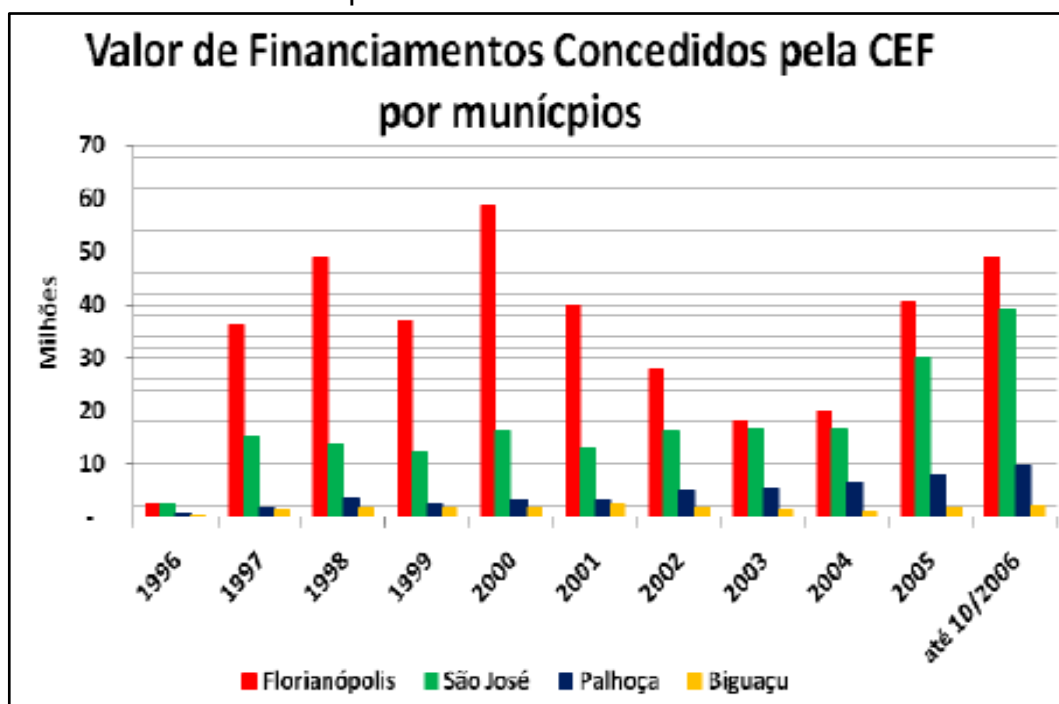
Mesmo o governo federal tomando medidas para a estabilização econômica, criando um programa de privatização de inúmeras empresas e liberando as importações, a criatividade dos empreendedores do setor da construção civil também fora de grande valia no período, pois, ainda na primeira metade da década, implantou-

se o Plano Collor, levando novamente as empresas locais a passarem por dificuldades, retendo o dinheiro das poupanças.

Como consequência dessa ação, além de os compradores estarem sofrendo com achatamento salarial e a retenção dos seus recursos para compra, as empresas não tinham capital suficiente para comprar os materiais necessários para a finalização das suas construções, realidade superada a partir da aprovação da lei que permitia o pagamento de determinados impostos com o valor retido em suas poupanças. Apesar do lado negativo, o Plano Collor acabou, de certa forma, favorecendo as empresas locais de pequeno e médio porte da região, por meio da política de congelamento de preços, o que fez esses capitais se manterem em ascensão até a implantação do Plano Real, em 1993, no governo de Itamar Franco, quando a economia brasileira se estabilizou, aumentando o poder de compra por parte dos consumidores.

A partir da estabilização econômica brasileira, a indústria da construção civil na Região Metropolitana de Florianópolis voltou a prosperar, como ocorreu na década de 1970, porém, nesse período as construções que necessitavam de grandes investimentos se espalharam por todo o setor de estudo. Essa realidade pode ser entendida a partir de alguns fatores: 1) A retomada dos financiamentos imobiliários, agora muitas vezes concedidos pela CEF; 2) A nomeação de Florianópolis, pela ONU, em 1988 como a “capital brasileira com a melhor qualidade de vida”; 3) O constante fluxo migratório para a região na década, conforme descrito por Campos (2009), mostrando um maior crescimento populacional da região, inclusive em comparação com outras capitais (Florianópolis 3,34%, Palhoça 4,46%, Biguaçu 3,94%, Porto Alegre 0,93% e São Paulo 0,85%); e 4) A criatividade dos empreendedores no setor da construção civil.

Gráfico 7 - Valores dos financiamentos concedidos pela CEF na área conurbada de Florianópolis entre os anos de 1996 e 2006

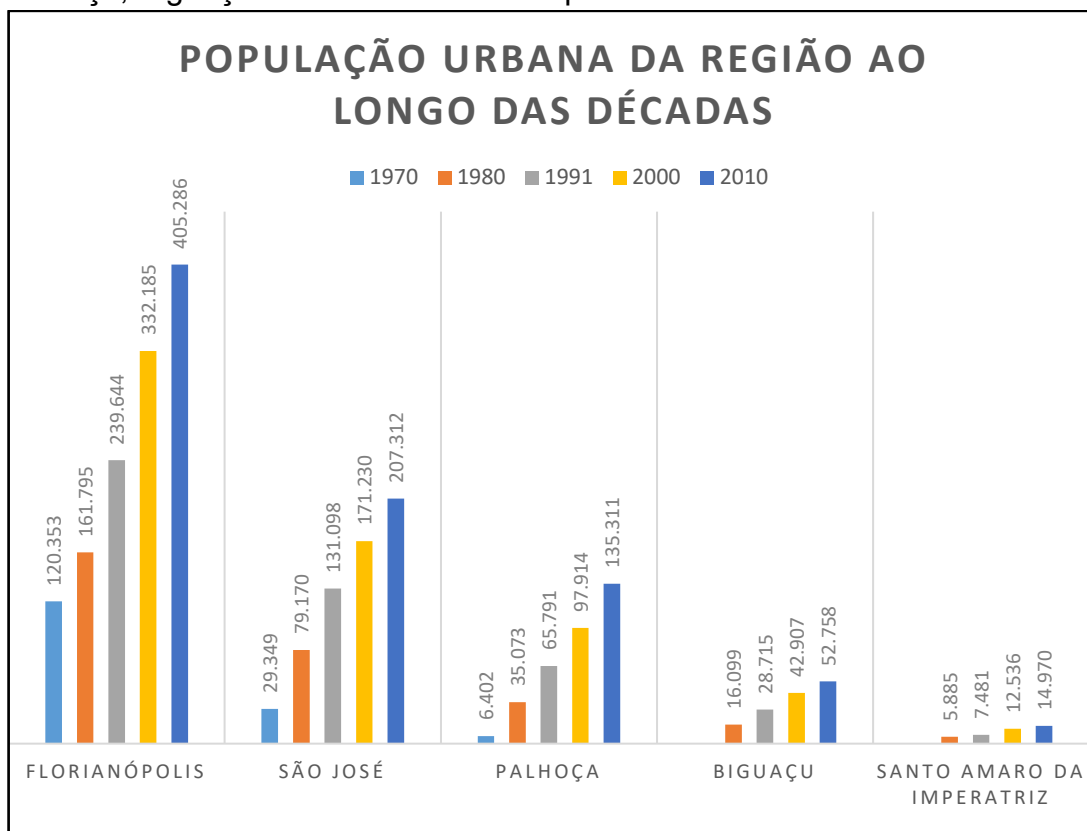


Fonte: Campos (2009, p. 197).

A conexão de toda a área conurbada vista nos dias atuais somente aconteceu a partir do novo milênio, quando há o surgimento de novas empresas de pequeno porte com capitais locais trabalhando na construção de empreendimentos mais simples, e construtoras de maior porte com capitais locais, regionais, nacionais e internacionais na confecção de empreendimentos mais complexos. Campos (2009) denomina esse período em que há uma verticalização generalizada nos maiores municípios da Região Metropolitana de Florianópolis como sendo “A explosão imobiliária a partir do ano 2000”.

A dinâmica apresentada no novo milênio se baseia na constante migração para Florianópolis e região, gerando grande déficit habitacional e favorecendo a indústria da construção civil de toda a região, a partir da verticalização generalizada da capital e cidades vizinhas, inclusive com prédios de apartamentos de até 08 andares em Santo Amaro da Imperatriz, onde anteriormente se via apenas condomínios rurais e construções individuais menores, aumentando assim a população urbana por toda a região.

Gráfico 8 - Evolução da população urbana nas cidades de Florianópolis, São José, Palhoça, Biguaçu e Santo Amaro da Imperatriz entre os anos de 1970 e 2010



Fonte: elaborado pelo autor com base em dados do IBGE (2010) e do relatório Santa Catarina em Números, do SEBRAE (2010).

A partir da análise do Gráfico 8, relativo à população urbana das cidades da área conurbada de Florianópolis e Santo Amaro da Imperatriz, pode-se perceber a evolução dos níveis de urbanização por toda a região, com base na expansão da indústria da construção civil, porém, ao mesmo tempo a referida urbanização e a consequentemente concentração populacional nas cidades fez com que o setor se expandisse.

Analisando a conjuntura nacional a partir dos anos 2000, Campos (2009) descreve a importância da indústria da construção civil para o impulsionamento da economia nacional:

A construção civil impulsionou a expansão da indústria nacional, que cresceu 6,9% no primeiro trimestre deste ano. É a maior taxa de expansão da indústria desde o segundo trimestre de 2004, quando o índice foi de 12,3%. Os dados, referentes ao PIB de janeiro a março, foram divulgados pelo IBGE. Somente o setor da construção civil teve crescimento de 8,8% de janeiro a março, na comparação com 2007. Foi a maior alta industrial desde o período de abril a junho de 2004, quando o incremento foi de 10,6%. O IBGE atribui a expansão do setor à maior oferta de crédito habitacional, que em valores nominais teve aumento de 24,6%. (CAMPOS, 2009, p. 194).

3.2 O PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA E O MUNICÍPIO DE PALHOÇA A PARTIR DE 2010

A partir dos anos 2010 obteve-se uma mudança significativa na concessão de financiamentos imobiliários no Brasil. Com o agravamento da crise mundial de 2008 e, conseqüentemente, da brasileira, o governo federal passa a adotar uma série de medidas para diminuir os impactos. Assim nasce o programa chamado “Minha Casa Minha Vida”, criado em março de 2009 para atuar na construção de empreendimentos populares em larga escala, a fim de diminuir o déficit habitacional ainda persistente e impulsionar a indústria da construção civil. A partir do programa, por meio da Caixa Econômica Federal, banco que assume as funções ligadas ao financiamento habitacional desde a extinção do BNH, em 1986, o estado passa a disponibilizar mais crédito imobiliário com taxas e juros estáveis, inclusive subsidiando parte do saldo devedor dos consumidores em alguns casos.

Segundo Marchi (2015), “grande parte dos recursos do Programa de Aceleração do Crescimento (PAC) foi destinada ao MCMV” no período. Dados da CEF apontam que já no ano de 2009, ano de lançamento do programa MCMV – 1, cerca de 84% dos recursos foram destinados para as habitações. Vale lembrar que as concessões de financiamentos e subsídios oferecidos pelo programa atendem os construtores e os consumidores, sendo esses divididos, em sua primeira fase, em 3 faixas de renda familiar: “0 a 3 salários-mínimos (faixa 1); 3 a 6 salários-mínimos (faixa 2); e 6 a 10 salários-mínimos (faixa 3).” (MARCHI, 2015, p. 117).

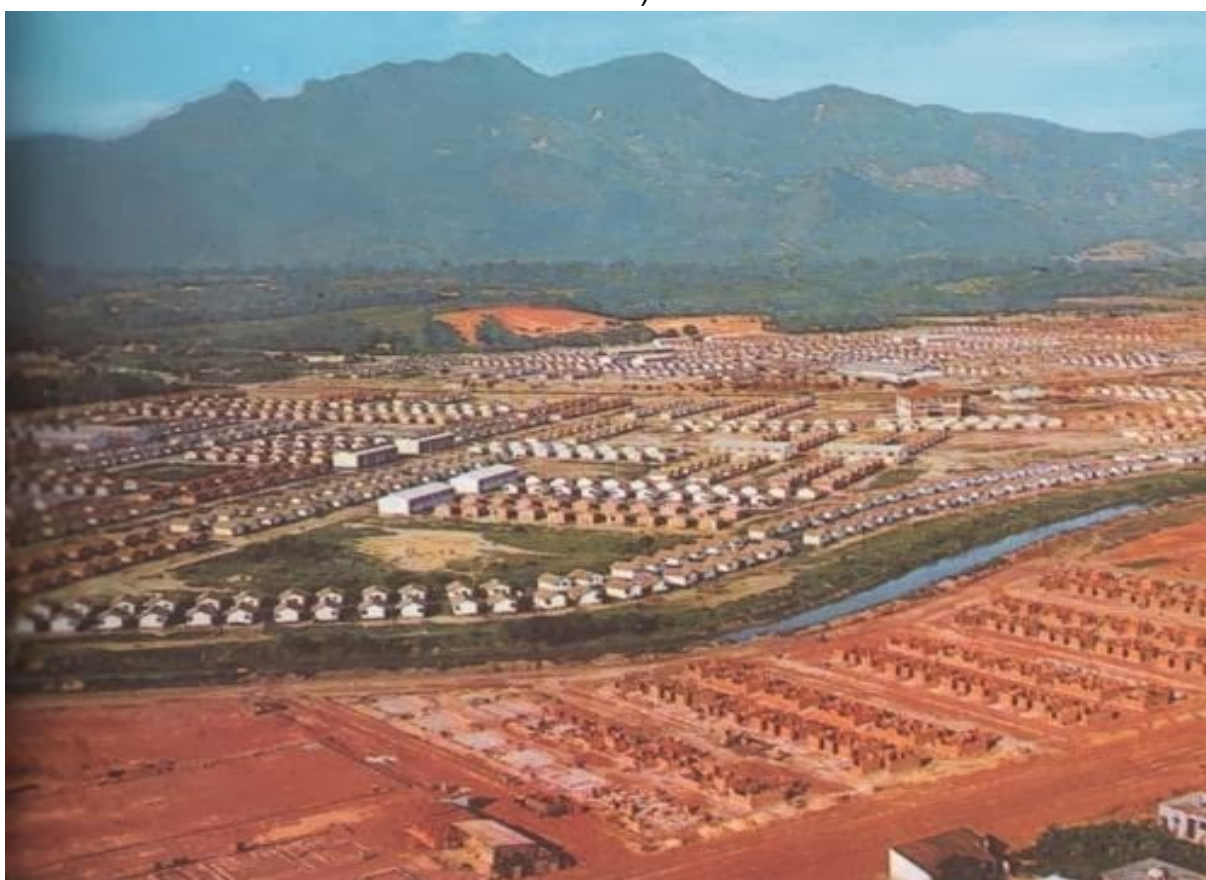
A partir do desenvolvimento do MCMV – 1 e da prospecção de construção de um milhão de habitações, o governo cria outras duas fases do programa, chamadas de MCMV – 2 e MCMV – 3, em 2011 e 2016, respectivamente. As novas fases buscaram a ampliação no número de construções e uma maior inclusão da população que não conseguia se encaixar nas regras anteriores.

O programa MCMV funciona de forma satisfatória, quando analisado apenas o crescimento econômico alcançado a partir da sua efetivação, porém, mesmo assim ele é alvo de muitas críticas, pois, segundo Rocha (2016), ao mesmo tempo em que o programa foi responsável pela criação de cerca 1,2 milhão de empregos entre 2009 e 2013, acabou favorecendo o setor privado da construção civil, sobretudo as grandes empreiteiras. Cardoso e Aragão (*apud* ROCHA, 2016, p. 66) destacam oito problemas relacionados ao programa MCMV:

(i) a falta de articulação do programa com a política urbana; (ii) a ausência de instrumentos para enfrentar a questão fundiária; (iii) os problemas de localização dos novos empreendimentos; (iv) excessivo privilégio concedido ao setor privado; (v) a grande escala dos empreendimentos; (vi) a baixa qualidade arquitetônica e construtiva dos empreendimentos; (vii) a descontinuidade do programa em relação ao Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS) e a perda do controle social sobre a sua implementação. A esses pontos, já destacados por várias análises, acrescentamos ainda (viii) as desigualdades na distribuição dos recursos como fruto do modelo institucional adotado. (CARDOSO; ARAGÃO, 2013, p. 44 *apud* ROCHA, 2016, p. 66).

Muitos empreendimentos realizados pelo programa MCMV na área conurbada de Florianópolis compreendem os problemas levantados por Cardoso e Aragão, pois não são projetos inovadores e muitos inclusive têm o mesmo aspecto de construções feitas em décadas anteriores nas periferias do Brasil, conforme mostram as imagens do bairro Cidade de Deus, no Rio de Janeiro (Figura 7) e do empreendimento *Moradas Palhoça*, da construtora Rodobens Negócios Imobiliários (Figura 8).

Figura 7 - Bairro Cidade de Deus no Rio de Janeiro (construção feita na época do BNH)



Fonte: disponível em: <https://salacristinageo.blogspot.com/2013/11/cidade-de-deus-cdd-historia-do-bairro.html>. Acesso em: 20 maio 2019.

Figura 8 - Empreendimento *Moradas da Palhoça* em Palhoça/SC

Fonte: Marchi (2015, p. 210).

Além das críticas estruturais, os projetos do programa MCMV convivem com o problema da especulação fundiária inserida na lógica de comercialização do solo, pois os empreendimentos populares acabam sendo instalados em áreas desfavoráveis à ocupação, sem equipamentos urbanos próximos indo contra as práticas de direito à cidade. Segundo Vera (2014), pode-se perceber nesse tipo de local um processo de segregação socioespacial criado pelo setor privado e pelo estado, uma vez que as moradias estão construídas em áreas afastadas, locais em que faltam equipamentos de saúde, educação e com condições precárias de transporte, afetando o bem-estar da atual e das futuras gerações.

A partir dessa lógica, as grandes construtoras acabam, muitas vezes, deixando para o governo a problemática da construção de todo o entorno do empreendimento, ou seja, os construtores escolhem os terrenos mais baratos para a construção, vendem suas unidades habitacionais e fazem depois o estado, agora pressionado pela população que mora no empreendimento, construir todos os equipamentos de bem-estar social para aquela população.

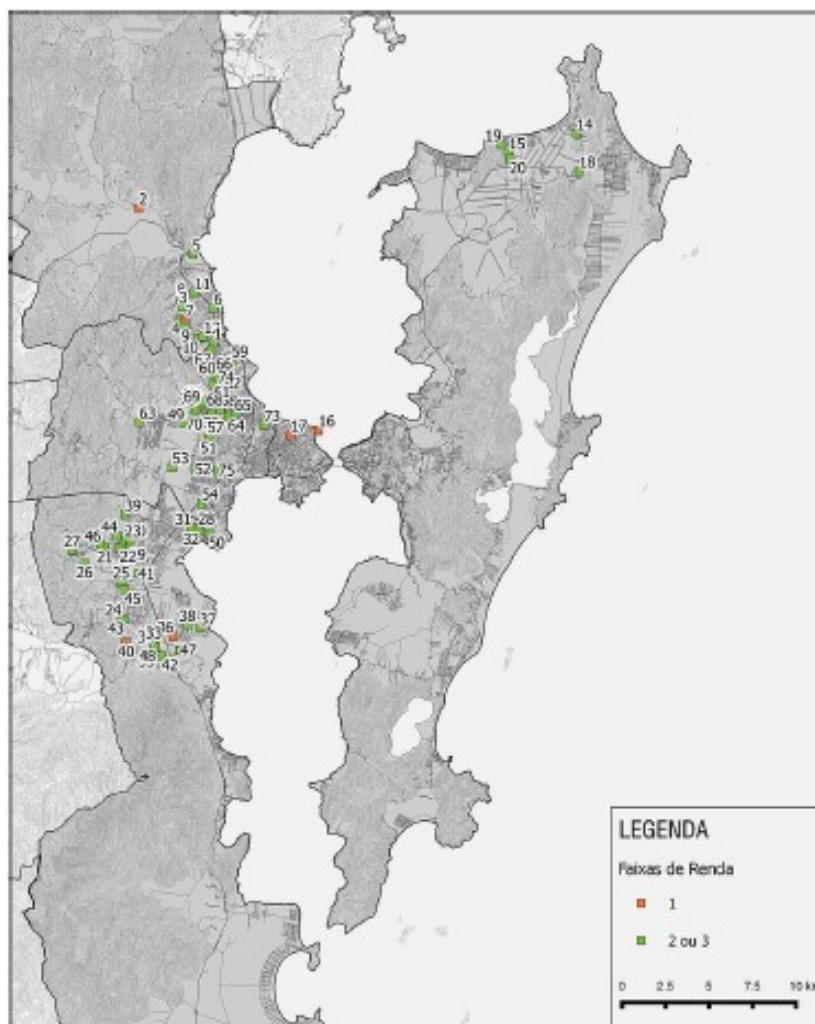
O MCMV se adéqua a essa lógica e acaba por reproduzi-la e aprofundá-la, principalmente porque, salvo em alguns casos de empreendimentos destinados para a faixa de renda 1, é o empresário quem decide sobre a localização dos terrenos a serem utilizados. A questão da localização dos conjuntos MCMV é crucial para o entendimento de sua problemática. As construtoras escolhem os terrenos e as famílias adquirem a moradia, contudo, os encargos urbanos e sociais são arcados pelo poder público, que tem para si a obrigação de implantar equipamentos básicos. (MARCHI, 2015, p. 123).

Mesmo com os problemas estruturais já citados, o programa MCMV cria uma nova era, uma vez que os investimentos no setor habitacional federal eram escassos desde o fim do BNH. Sendo assim, o programa criado em 2009 acaba sendo de fundamental importância para dar acesso à casa própria para a população de baixa e média renda, pois, a partir dos financiamentos imobiliários com juros acessíveis, subsídios governamentais e construções populares, muitas pessoas conseguiram conquistar sua casa própria.

Na área conurbada de Florianópolis os empreendimentos construídos a partir do MCMV se concentram nos municípios de Palhoça, Biguaçu e São José, Florianópolis fica com uma porcentagem pequena de empreendimentos, devido à grande especulação imobiliária imposta na cidade (Mapa 1). Grande parte dos empreendimentos construídos por toda a área conurbada, cerca de 89% até 2016, acabaram ficando nas faixas 2 e 3 do programa, confirmando a tendência em todo o território do Brasil, o que mostra a falta de preocupação com a diminuição do déficit habitacional e a preocupação dos empreendedores em obter um maior lucro.

De acordo com a Caixa Econômica Federal, até o mês de junho de 2016, 12.379 unidades habitacionais foram contratadas nos quatro municípios da área conurbada de Florianópolis. Dessas unidades, 49,5% localizavam-se no município de Palhoça, 26,3% em São José e 16,4 % em Biguaçu. Florianópolis, por conta da segregação socioespacial e do alto preço dos terrenos, abordado no item anterior, contava com 7,75% dos empreendimentos, dois deles situados na área continental e quatro na ilha de Santa Catarina, sendo, na ilha, apenas empreendimentos das faixas de renda 2 e 3. A grande maioria dos empreendimentos do PMCMV localiza-se na periferia da área conurbada, principalmente nos municípios de Palhoça, São José e Biguaçu. (SOUZA; SUGAI, 2018, p. 88).

Mapa 1 - Mapa dos empreendimentos MCMV na área conurbada de Florianópolis em 2018



Fonte: Caixa Econômica Federal (2016 *apud* SOUZA; SUGAI, 2018, p. 90).

Os empreendimentos propulsores do programa MCMV na área conurbada de Florianópolis já começam a ser construídos em 2009 nos municípios de São José, Palhoça e Biguaçu, e em Florianópolis somente em 2012. Segundo Rocha (2016), eles são todos pertencentes às faixas 2 de renda, modalidade em que, de acordo com o programa, são as construtoras que acabam escolhendo a localização das habitações, realizando a compra antecipada ou não dos terrenos e apresentando o projeto à Caixa Econômica Federal, o que deixa nas mãos da iniciativa privada o direcionamento dessas habitações populares.

Marchi (2015) mostra que os lucros das empresas podem ficar comprometidos, graças aos limites e condições estabelecidas pelo programa. Como resultado, observa-se o afastamento dos empreendimentos MCMV das áreas centrais

na área conurbada de Florianópolis, explicando o fato de os empreendedores escolherem terrenos mais baratos para as construções.

Então, se o preço de compra da terra é muito elevado, por exemplo, o lucro das empresas, dentro das condições e dos limites estabelecidos pelo programa, fica comprometido. Por isso, elas buscam terrenos mais baratos. (MARCHI, 2015, p. 166).

Em 2012 o município de Palhoça apresenta o maior número de empreendimentos do programa MCMV da área conurbada de Florianópolis, e até o ano de 2016 foram construídas cerca de 6 mil unidades habitacionais no município. Segundo Rocha (2016), chama a atenção também o rápido avanço do programa no município, pois no ano de 2012 estavam construídos 25 empreendimentos e em 2016 os números chegavam a 40, quando a cidade vizinha São José já apresentava 46 empreendimentos construídos, ultrapassando os números de Palhoça.

Pode-se perceber algumas características semelhantes dos empreendimentos do programa MCMV construídos na área conurbada de Florianópolis. Vera (2014) demonstra que as tipologias arquitetônicas implantadas têm o mesmo padrão de construção a partir da faixa de renda a qual o empreendimento é destinado.

Segundo Vera (2014), as faixas 1 e 2 apresentam as seguintes semelhanças: 1) 99% dos condomínios são do tipo fechado; 2) a fachada é simples de parede lisa e janela quadrada; 3) quase todos os conjuntos dispõem de 4 andares apenas; 4) os apartamentos são de 40m² a 60m² (faixa 1) e 60m² a 80m² (faixa 2); e 5) há uma vaga de garagem por apartamento. Já os empreendimentos de faixa 3 apresentam as seguintes semelhanças: 1) todos os condomínios são fechados; 2) os prédios têm até 8 andares; 3) os apartamentos são de 80m² a 120m²; 4) há grandes áreas de lazer; 5) a fachada tem sacada e variação de cores; e 6) há um grande sistema de segurança.

Muitos desses apartamentos de faixa 3 acabaram não sendo vendidos dentro do programa MCMV. Mesmo parte das unidades habitacionais não sendo destinadas ao programa, essa prática é legal e acaba aumentando o lucro dos construtores, que ao saberem dos rumos de crescimento das cidades se adiantam na compra dos terrenos e especulam, vendendo seus apartamentos a preços mais altos.

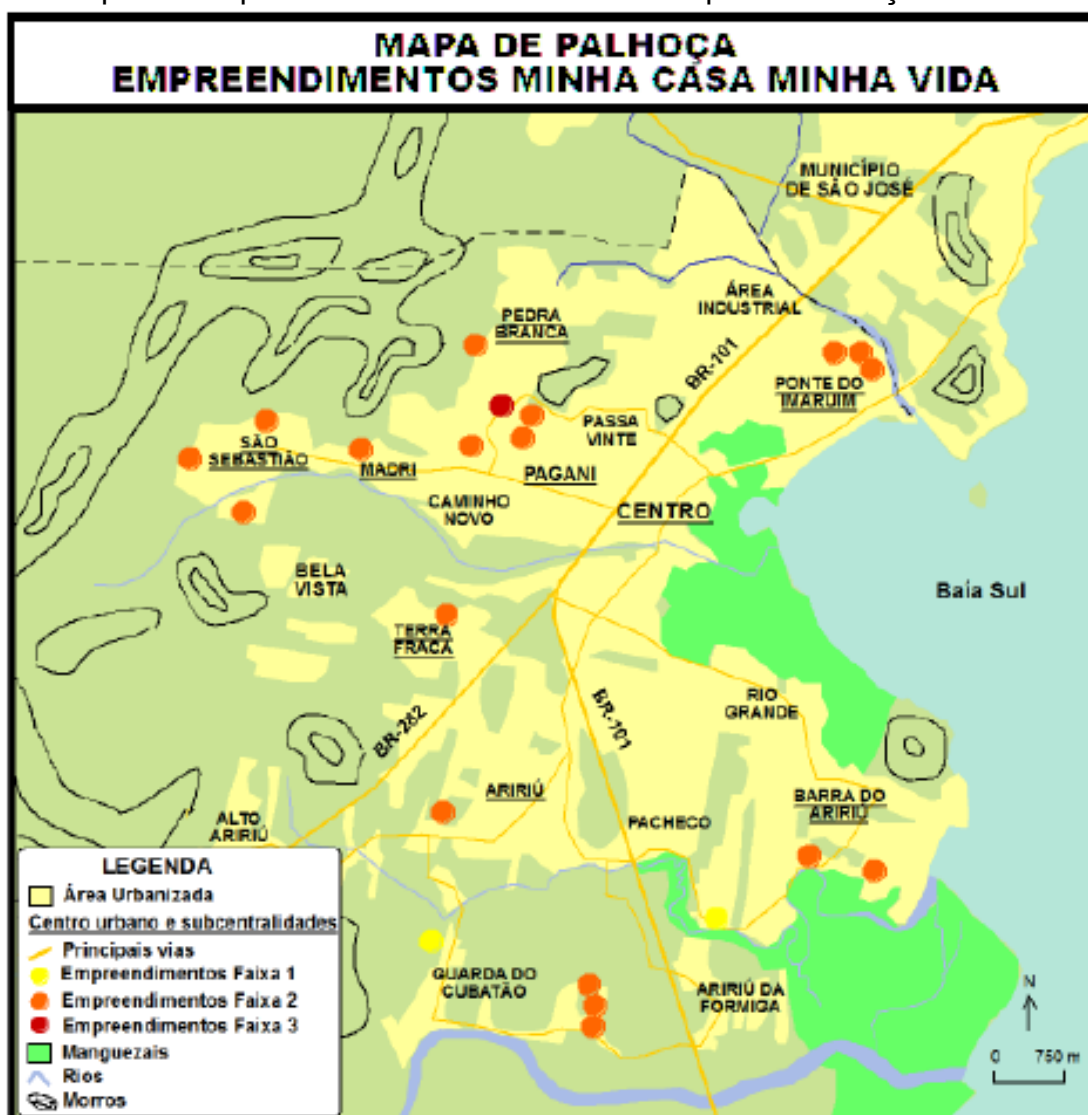
Na análise da totalidade dos empreendimentos Minha Casa Minha Vida na área conurbada de Florianópolis, contudo, verificam-se situações em que algumas determinadas empresas comercializaram apenas poucas unidades habitacionais de condomínios dentro do MCMV, enquanto que outras unidades nos mesmos condomínios foram comercializadas fora do programa, em geral, a preços mais elevados. Essa possibilidade existe e é uma forma de trazer maior rentabilidade inicial para as empresas, pois o crédito dado para o consumidor no MCMV é agilizado em comparação a outras formas de financiamento, facilitando para as empresas a comercialização de um número mínimo de apartamentos em seus empreendimentos lançados. (MARCHI 2015, p. 168).

Esses dados evidenciam que muitos dos empreendimentos levantados na lista fornecida pela CAIXA e indicados como sendo MCMV não têm o programa como foco principal e, sim, como uma forma de impulsionar as vendas dos outros apartamentos não incluídos no programa. Particularmente, essa foi uma característica encontrada em Florianópolis, município cujos dois primeiros empreendimentos foram comercializados dessa forma, em locais próximos a centralidades importantes: em Canasvieiras e na Cachoeira do Bom Jesus, na região norte da ilha. (MARCHI, 2015, p. 169).

A atuação do programa MCMV no município de Palhoça é bem característica, assim como todo o processo de urbanização do município, pois se percebe uma grande fragmentação dos empreendimentos pelos bairros, onde se concentra a área urbana, entre as áreas de morros, no interior e nos manguezais no litoral (Mapa 2). Como nos municípios vizinhos, os empreendimentos tendem a se concentrar nas áreas centrais dos bairros, porém distantes ao centro da cidade.

Segundo Souza e Sugai (2018), grande parte dos empreendimentos no município de Palhoça “localiza-se a cerca de 8km do centro municipal e a 23 km do centro de Florianópolis” (SOUZA; SUGAI, p. 95), o que corrobora com a ideia de distanciamento das centralidades municipais e regionais, trazendo uma série de problemas para a população residente nessas áreas.

Mapa 2 - Empreendimentos MCMV no município de Palhoça em 2015



Fonte: Marchi (2015, p. 177).

Segundo Marchi (2015), “A maior parte dos condomínios PMCMV em Palhoça foi implantada em áreas predominantemente residenciais”, poucos se localizam em áreas mistas comerciais, o que explica a precariedade de equipamentos públicos, e principalmente privados, no entorno dos empreendimentos.

[...] o tecido urbano de Palhoça tem se expandido em ritmo elevado e os condomínios contratados por esse programa acabam sendo instalados nessas áreas de expansão urbana, sendo um dos fatores que conferem características urbanísticas de precariedade em seus entornos. (MARCHI, 2015, p. 190).

Palhoça é o único município da área conurbada de Florianópolis a abrigar empreendimentos horizontais dentro do programa MCMV. Hoje em dia o município

conta com o *Moradas Palhoça* e *Terra Nova*, ambos construídos por empresas de grande porte com sede fora do estado de Santa Catarina, e ambos em áreas afastadas do centro da cidade.

Segundo Rocha (2014, p. 162), o programa MCMV, ao mesmo tempo em que está incentivando a construção de moradias em larga escala no município de Palhoça, não leva “em conta as condições de urbanidade do entorno” ou seja, são construções isoladas que fazem o uso do transporte rodoviário ser necessário para se chegar às áreas de comércio do município.

O programa MCMV fez com que houvesse um avanço no mercado imobiliário da região da Grande Florianópolis, com isso vários capitais locais ou de outras regiões passaram a investir com mais intensidade na região. Além dos empreendimentos englobados pelo MCMV, outros de grande porte também surgem no município de Palhoça a partir de 2010, como, por exemplo, o bairro planejado Cidade Universitária Pedra Branca, antes uma fazenda de gado da raça nelore, da família Portobello.

As construtoras que se dedicaram ao MCMV na área conurbada de Florianópolis possuem variadas origens. Vão desde pequenas construtoras que constituíram seu capital localmente, outras que já atuam com alguma tradição no mercado local e regional, indo até grandes construtoras que atuam no mercado da construção civil em todo o território nacional, sendo estas últimas, porém, minoria na totalidade das que atuam na área de estudo. (MARCHI, 2015, p. 169).

A explosão imobiliária que vem ocorrendo em toda a Região Metropolitana de Florianópolis pode ser facilmente percebida, porém muitos empresários e estudiosos consideram Palhoça como o principal município para se investir nesse período. Isso ocorre porque São José e Florianópolis já estão com uma alta densidade urbana, fazendo o valor do m² ser muito caro. Santo Amaro da Imperatriz acaba ficando um pouco afastada da capital e Biguaçu não prospera como Palhoça, por ter uma faixa estreita de terra próxima à BR-101.

Embora a expansão urbana da região metropolitana tenha começado por Florianópolis e passado por São José, atualmente existe uma grande procura pelas construtoras por terrenos para a construção de edifícios residenciais em Palhoça, devido, principalmente, ao crescimento econômico e a expansão do município de São José, a proximidade com Florianópolis, o preço da terra (menos valorizada que nos municípios maiores da região) e, sobretudo pelo estabelecimento de diversas indústrias e empresas comerciais no município nos últimos anos. (CAMPOS, 2009, p. 203).

Um outro dado de grande relevância para a dinâmica atual da construção da região é o processo de compra de matérias-primas e aluguel de equipamentos para a realização das obras. Segundo Campos (2009), as empresas atuantes na Região Metropolitana de Florianópolis compram matéria-prima em grande quantidade diretamente com os fabricantes, diferentemente das empresas atuantes nos anos 70, que adquiriam as matérias-primas no comércio local, sendo este comércio atualmente utilizado apenas em alguns casos específicos, quando faltam produtos por desperdício ou erro de cálculo. Outra prática realizada pelas empresas da região é o aluguel de equipamentos e ferramentas para o trabalho da construção, como andaimes e guindastes, o que fez nascer na região uma gama de empresas que fornecem esse tipo de serviço.

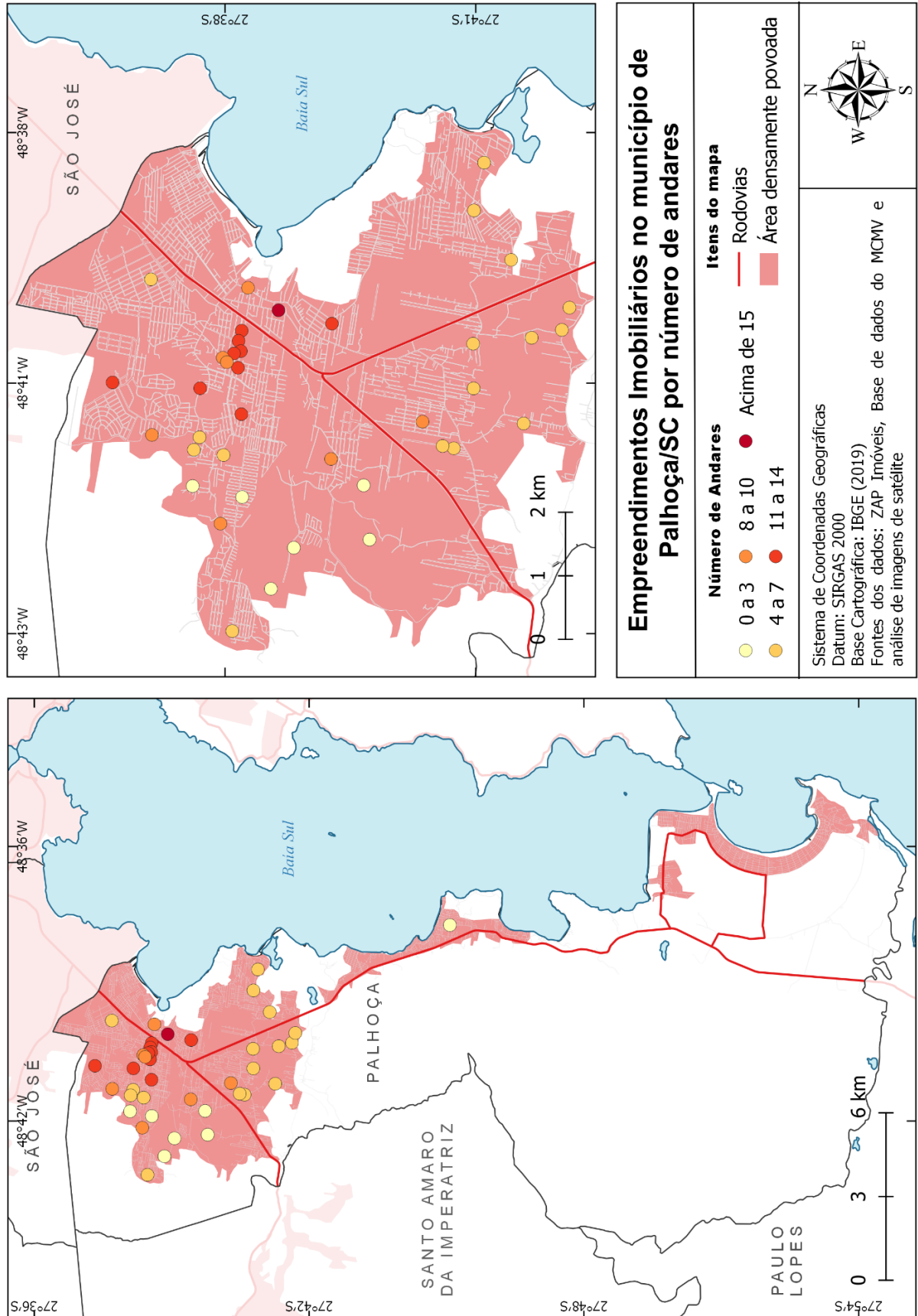
No município de Palhoça, são encontrados desde empreendimentos destinados à população de baixa renda até aqueles para as classes mais altas. Hoje em dia, muitas das empresas que surgiram na década de 80 na região da grande Florianópolis estão atuando no bairro Pagani (novo centro), como Zilli Construtora, Kilar, RDO e AM Construções. Em áreas mais afastadas, onde os empreendimentos são mais simples e dependem de financiamento, atuam também empresas nascidas na região a partir da “explosão imobiliária dos anos 2000”, como ALZ Construtora e PME Empreendimentos Imobiliários, sem contar construtoras de grande porte, como MRV Engenharia e RODOBENS Negócios Imobiliários, com megaempreendimentos por toda a região. A partir deste e outros fatores observamos que o município de Palhoça é altamente dinâmico e diversificado.

A maioria das empresas de construção civil atuantes desde a década de 80 na região hoje em dia são especializadas em oferecer empreendimentos mais luxuosos e possuem recursos próprios para a construção e venda de seus apartamentos. Como exemplos, tem-se a AM Construções e a ZITA empreendimentos imobiliários, empresas que começaram de forma tímida, tendo como fundadores imigrantes da região do vale ou empregados das construtoras de grande porte atuantes em Florianópolis, principalmente nos anos 70, e que agora não dependem do poder público para a construção e venda dos seus apartamentos, o que às deixaria à mercê de financiamentos e liberações de recursos para a construção, ou seja, são empresas muito bem consolidadas no mercado regional e com alto poder de investimento.

Os empreendimentos destinados às populações com um menor poder aquisitivo na região são construídos em grandes quantidades e por empresas mais jovens, sem muito recurso acumulado, ficando à mercê do poder público para dar andamento as obras e vender seus apartamentos, ou construtoras de grande porte oriundas de outros estados, especializadas nesse tipo de construção, como a Casa Alta Construções, de Curitiba, e a MRV Engenharia, de Minas Gerais, com construções espalhadas por 13 dos 26 estados brasileiros, sendo esta, além de outras empresas, e em parceria com o poder público, uma das fundadoras do programa “Minha Casa Minha Vida”, no qual a empresa é atuante por todo o Brasil, inclusive na área em estudo aqui.

Em vista das informações apresentadas, percebe-se que atualmente Palhoça engloba todos os tipos de empreendimentos, dos mais complexos, como o bairro Cidade Universitária Pedra Branca, planejado pela iniciativa privada, aos mais simples, como os diversos loteamentos horizontais espalhados pelas áreas adjacentes ao município. O que se deve levar em conta é a grande evolução que vem acontecendo nos últimos anos no âmbito da construção civil e, conseqüentemente, a grande verticalização apresentada, conforme evidencia-se no mapa apresentado na Mapa 3.

Mapa 3 - Empreendimentos imobiliários por número de andares no município de Palhoça/SC



Fonte: elaborado por Fernando Soares de Jesus

A partir dessa ideia, é necessário levar em conta como essa evolução veio sendo amparada pelo poder público, visto que o município vem apresentando um grande crescimento econômico, no entanto, passa por dificuldades no âmbito da distribuição de renda, na disposição dos mecanismos públicos e na preservação dos seus recursos naturais. Sendo assim, é importante se fazer uma análise do Plano Diretor e a sua evolução no município de Palhoça, mostrando como o poder público veio atuando ao longo dos anos.

3.3 O PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO

Segundo o Ministério das Cidades, no livro *Plano Diretor Participativo: guia para elaboração pelos municípios e cidadãos*, todas as cidades com as seguintes características devem conter na sua legislação municipal um Plano Diretor: 1) mais de 20 mil habitantes; 2) integrantes de regiões metropolitanas ou integrações urbanas; 3) com áreas de especial interesse turístico; e 4) situadas em áreas de influência de empreendimentos ou atividades com significativo impacto ambiental na região ou no País.

O município de Palhoça conta com um Plano Diretor confeccionado em 1991, partindo da obrigatoriedade imposta na carta de 1988 e instituído pela Lei n. 15/1993, sancionada no dia 07 de abril pelo prefeito Reinaldo Weingartner, apresentando os seguintes objetivos:

I - promover o desenvolvimento sócio-econômico do Município de modo a lhe proporcionar maior autonomia e condições de bem estar social; II - estruturar, de forma integrada o espaço urbano do município considerando-o como conjunto único à área Conurbada formado pelos Municípios de Florianópolis, São José, Palhoça e Biguaçu (ACF); III - aproveitar com menores custos e mais benefícios às funções urbanas e os investimentos públicos e privados, buscando dentro do ACF uma descentralização urbana e uma distribuição eqüitativa dos benefícios gerados pela urbanização; IV - melhorar e resguardar a qualidade de vida do Município quanto à utilização dos recursos naturais, à manutenção da vida urbana e à adequação das necessidades da população com as exigências do equilíbrio ambiental; V - assegurar os espaços necessários ao atendimento das necessidades da população atual e futura, em termos de equipamentos públicos urbanos e comunitários; VI - compatibilizar a aplicação dos recursos federais e estaduais com as diretrizes de desenvolvimento estabelecidas pelo Município; VII - orientar o crescimento urbano do Município, evitando a ocupação desordenada ou em locais inadequados e os chamados "vazios urbanos"; VIII - organizar o desenvolvimento urbano de forma a garantir a valorização dos aspectos naturais, paisagísticos, históricos e culturais do patrimônio municipal. (LEI N. 15/1993, p. 1).

A partir do Plano Diretor Municipal é permitido que se conheça a natureza dos agentes modeladores do espaço da cidade, sendo possível, por meio desse tipo de levantamento, perceber quão influenciadora é a iniciativa privada. Mesmo que o estado siga o Estatuto da Cidade, criado em 2001, é importante compreender que, conforme afirma Júnior (2001), o Estatuto define quais são as ferramentas que o Poder Público deve utilizar para combater as desigualdades sociais e os problemas territoriais que ocorrem nas cidades do País, portanto, não se deve esquecer do papel do poder privado e do beneficiamento das classes mais altas na construção do espaço. Conforme aponta Lopes (2015, p. 62):

Há uma distância imensa entre discurso e prática. Invariavelmente os Planos Diretores são sempre muito bem intencionados, afirmam uma cidade para todos, porém, a implementação do plano tende a seguir a tradição de favorecer apenas alguns grupos sociais.

A partir da análise dos Planos Diretores de toda a Região Metropolitana de Florianópolis, percebe-se que nessa área há um certo beneficiamento das classes mais altas pelo poder público. Apesar de atualmente se falar em “Plano Diretor Participativo”, Lopes (2015) nos mostra que as classes dominantes sempre participaram das construções dos planos, o que falta ainda atualmente, portanto, é a atuação das classes dominadas na construção do espaço urbano, fazendo com que toda a população seja atendida em relação às suas demandas.

Não existe “a população”. O que existe são classes sociais ou setores ou grupos da população. A classe dominante sempre participou seja dos planos diretores seja dos planos e leis de zoneamento. Quem nunca participou, foram e continuam sendo as classes dominadas, ou seja, a maioria. Até agora foram essas classes as grandes ausentes. (LOPES, 2015, p. 62).

Sendo assim, pode-se dizer que os Planos Diretores não estão em conformidade com as diretrizes gerais definidas pelo Estatuto da Cidade, pois, segundo a Lei n. 10.257, de 10 de Julho de 2001, o Estatuto “estabelece normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo”. Além da diretriz que promove a diminuição da segregação socioespacial, o Estatuto da Cidade ainda estabelece o equilíbrio ambiental da cidade, bem como a segurança e o bem-estar dos cidadãos em geral.

As diretrizes do Estatuto da Cidade e dos Planos Diretores aparecem em conformidade com a ideia de “Direito à Cidade” desenvolvida por Henri Lefebvre.

Segundo Pereira (1992), podemos entender que o conceito de “Direito à Cidade” é muito mais do que simplesmente ter moradia ou um habitat no espaço citadino, é habitar a cidade, participar dela, utilizar os seus mecanismos e desenvolvê-la, desde seu projeto, suas ideias.

No caso de municípios conturbados ou integrantes de regiões metropolitanas, o Estatuto ainda define que os Planos Diretores dessas localidades devem ser pensados em conjunto, pois os moradores dessas áreas geralmente têm alguma ligação direta com o município vizinho, seja de emprego, estudo ou opções de lazer, por exemplo. Segundo Azevedo (2004), deve-se levar em conta algumas recomendações para a confecção dos Planos Diretores dessas áreas, tais como: 1) realizar um o trabalho técnico em conjunto entre as cidades vizinhas; 2) é recomendável levar em conta os planos anteriores da própria cidade e dos municípios vizinhos; 3) é recomendável levar em conta estudos recentes no âmbito local e regional; 4) os Planos Diretores municipais devem considerar os pontos de conexões com os municípios vizinhos; 5) deve-se construir um ambiente de solidariedade regional; 6) os dados sobre a realidade regional devem ser compartilhados; 7) ao longo da confecção do Plano Diretor, deve-se realizar oficinas de levantamento e planejamento, onde se leve em conta as especificidades de cada município da região; 8) todos os projetos, mesmo que de outras esferas do governo, devem ser discutidos em conjunto; 9) as prioridades e estratégias para a confecção do Plano Diretor devem ser pensadas em conjunto; e 10) a política e o planejamento de uso e ocupação do solo de uma região deve ser pensada em conjunto com os municípios vizinhos, de acordo com o planejamento regional.

Porém, como apontado por Lopes, a distância entre o discurso e a prática na aplicação do Plano Diretor é enorme, sendo assim, pode-se perceber a desconformidade entre os Planos Diretores de Palhoça e dos municípios vizinhos em relação ao uso e à ocupação do solo. Em Palhoça, observa-se, por exemplo, a regulamentação de construções de até 25 andares, enquanto nos municípios vizinhos, e até mesmo em Florianópolis (capital do estado), tem-se a limitação de construção em até 12 andares.

Com o passar dos anos e o aumento do número de investidores e pessoas com interesse no município de Palhoça, percebe-se que as mudanças na legislação de uso e ocupação do solo estão acontecendo com mais velocidade e não estão em conformidade com o que a construção do Plano Diretor propunha, sendo assim, pode-

se dizer que, além das construções dos Planos já serem direcionadas, as inúmeras alterações que acontecem após a sua publicação favorecem ainda mais somente uma parcela da população.

3.3.1 As alterações do Plano Diretor Municipal

É necessário que se entenda que alterações nos Planos Diretores são de fundamental importância, uma vez que atendam às necessidades do município, que podem ir se modificando ao longo do seu desenvolvimento. No caso de Palhoça, pode-se perceber que as mudanças que vêm acontecendo ao longo das décadas, desde a criação do Plano Diretor, acabam muitas vezes ocorrendo devido à pressão exercida pela iniciativa privada que, com a ideia de obter cada vez mais lucro, consegue apoio governamental para a realização de mudanças nas leis de uso e ocupação do solo.

O Plano Diretor do município de Palhoça, com data de aprovação no dia 07 de abril de 1993, vem sofrendo inúmeras mudanças ao longo das décadas. A partir da análise do plano disponibilizado no site da prefeitura, percebeu-se que desde a sua criação se contabilizam cerca de 190 projetos de leis e leis já promulgadas, relacionadas a alterações de zoneamento, uso e ocupação do solo no município. O Plano municipal teve a sua primeira alteração via Projeto de Lei n. 43/1994, com data de aprovação de 14 de abril daquele ano. A primeira alteração, já um ano após a confecção do Plano, teve como finalidade principal aumentar a taxa de ocupação por lote em áreas centrais e residenciais, o que evidencia uma incipiente evolução imobiliária no município nos anos 1990.

Ainda ao longo da década de 1990, as diversas mudanças no Plano Diretor aprovadas têm como objetivo mudanças no zoneamento da cidade para melhor desenvolvimento, como é o caso, por exemplo, do Projeto de Lei n. 75/1995, que amplia a Área Residencial Predominante (ARP – 3) no bairro Centro. Outras mudanças, já na década de 90, foram aplicadas visando o lucro e, conseqüentemente, apoiando a degradação ambiental, pois áreas que antes, segundo o Plano Diretor, eram Áreas de Preservação Permanente (APP) ou Áreas de Preservação com Uso Limitado (APL), agora passam a ser Áreas de Exploração Rural (AER), como no caso da vila de São Sebastião, a partir do Projeto de Lei n. 67/1994, ou Áreas Turísticas e Residenciais (ATR – 1), segundo o Projeto de Lei n. 152/1996, ou o Projeto de Lei n.

165/1997, mudando assim o zoneamento da parte sul do município, englobando a Praia do Sonho, Pinheira, Enseada de Brito e Maciambú.

Com a virada do século, percebe-se, já no primeiro Projeto de Lei apresentado para a Câmara de Vereadores, que a dinâmica da construção civil e o próprio desenvolvimento do município estão em uma fase diferente. O Projeto n. 008/2001 solicita a mudança do Plano Diretor, para englobe uma Área Mista de Serviços (AMS), visto que Palhoça agora passa a ser uma nova área de expansão, começando a receber indústrias de toda a região.

Ainda no ano de 2002 houve importantes alterações no Plano Diretor Municipal de Palhoça, favorecendo a expansão imobiliária e a verticalização da cidade. A primeira alteração foi a aprovação da Lei n. 1420/2002, que modifica a antiga Lei n. 832/1999, alterando a taxa de ocupação e os gabaritos do Loteamento Parque Residencial Pagani que, a partir da data, pôde contar com prédios de até 08 andares. A segunda alteração diz respeito à aprovação da Lei n. 1561/2002, substituindo a Lei n. 584/1997, e modificando o zoneamento específico da área do Campus Pedra Branca da UNISUL, havendo a mudança de Área Comunitária Institucional (ACI) para Área Mista Central (AMC – 2).

Apesar das constantes mudanças ocorridas no Plano Diretor para a criação de novas centralidades, novas áreas residenciais, e até mesmo rurais, algumas alterações se apresentam com a finalidade de exclusivo beneficiamento do poder privado. Com as aprovações dos projetos de Lei n. 558/2002 e n. 117/2003, por exemplo, tem-se a possibilidade de aumento de taxa de ocupação e da ampliação do gabarito para construções em loteamentos específicos, são os casos dos Loteamentos Colinas da Pedra Branca I e II, e do Loteamento Alaor Silveira II, respectivamente.

A partir de 2005 percebe-se novas mudanças consideráveis no Plano Diretor do município. O então prefeito Ronério Heiderscheidt, além de aprovar mudanças no zoneamento dos bairros Passa Vinte e Pachecos, que até então eram considerados APR – 1 e passam a ser AMC – 2, modifica-se as leis de ocupação da área, que agora abriga o empreendimento Pedra Branca Cidade Universitária, com parte industrial, comercial, de serviços e residencial, tornando-se uma AMS – 2.

Ainda no ano de 2004, por meio do Projeto de Lei n. 71/2004, o então vereador Mario Cesar Hugem propôs a mudança de gabarito para 18 pavimentos na área central do município, porém, o mesmo autor retirou o pedido, não passando por votação. Já

no ano de 2006, o prefeito Ronério Heiderscheidt leva para votação da Câmara de Vereadores, em caráter de urgência, o acréscimo de uma Área Mista Central 8 (AMC – 8) no bairro Centro, com o gabarito de 25 pavimentos, dentre outras mudanças. Esse Projeto de Lei acabou sendo aprovado e então o município de Palhoça passa a ter uma área com possibilidade de maior verticalização do que seus vizinhos Florianópolis e São José, com uma área de expansão mais antiga.

Entre os anos 2007 e 2009 foram aprovadas inúmeras mudanças no Plano Diretor original do município de Palhoça. Majoritariamente, essas mudanças ocorreram atendendo a pedidos do prefeito Ronério Heiderscheidt, em caráter emergencial. Foram modificadas as leis de uso e ocupação do solo dos bairros São Sebastião, Passa Vinte, Rio Grande, Pachecos, Bela Vista, Pedra Branca, Pagani, Ponte do Imaruim, Centro, Madri e Pinheira, lembrando sempre as alterações anotadas buscam, na maioria dos casos, um aumento de ocupação proporcional dos terrenos, seja no sentido horizontal ou vertical.

Ainda no ano de 2009, a partir da Lei Complementar n. 78/2009 de Palhoça, estabeleceu-se a adesão do município de Palhoça ao Programa Minha Casa Minha Vida, do Governo Federal, propondo a isenção de alguns tributos aos construtores, tais como IPTU, ISS, ITBI, taxa de fiscalização de obras e fiscalização sanitária, por exemplo. Porém, somente se beneficiariam, conforme o Art. 5 da referida lei, os empreendedores que “e responsabilizarem-se a realizar, a suas próprias custas, a implantação e/ou implementação dos equipamentos urbanos e comunitários indispensáveis à bem estruturação dos empreendimentos”.

Ao longo dos anos 2010 e 2011 foram aprovadas algumas mudanças, principalmente nas áreas adjacentes às novas centralidades do município. Agora bairros como Caminho Novo, Passa Vinte, Cidade Universitária Pedra Branca (fundos), Jardim Eldorado, Aririú, Rio Grande e Bela Vista têm o seu zoneamento determinado como Área Mista Central – 3 (AMC – 3) e Área Mista Central – 7 (AMC – 7), com gabarito aprovado em até 08 e 12 pavimentos, respectivamente.

No ano de 2012 os Projetos de Lei continuam tentando aumentar a porcentagem de uso e ocupação do solo do município, com destaque para as áreas da Baixada do Maciambú e Enseada do Brito, com projetos para essas áreas serem transformadas em AMS – 2 e ATR – 2 respectivamente. No ano seguinte, durante o rápido mandato do presidente da Câmara dos Vereadores, Nirdo Artur Luz, o conhecido “Pitanta”, alguns Projetos de Lei de grande relevância para a expansão

imobiliária entraram em discussão, como a aprovação dos bairros Passa Vinte e Jardim Eldorado como sendo Áreas Mistas Centrais (AMC – 8), ou seja, com gabarito até 25 andares, como no bairro Centro, algo que acaba não se concretizando.

No dia 10 de junho de 2013, Camilo Nazareno Pagani Martins assume, por decisão judicial, a prefeitura de Palhoça e, a partir do ano seguinte, já continua a propor as alterações no Plano Diretor Municipal. O primeiro Projeto de Lei assinado por Camilo (n. 449/2014) diz respeito à regulamentação no comércio de peças automotivas, uma lei que, de certa forma, beneficia a população a partir da regulamentação de peças usadas, a fim de acabar com a prática dos “desmanches”, muito comuns na região.

Porém, ainda no mesmo ano e também nos anos seguintes, os Projetos de Lei propostos pelo prefeito e vereadores em relação ao uso e ocupação do solo em Palhoça somente vão buscar a aprovação de leis para maior proporção do uso horizontal e vertical, diminuindo áreas de APP e APL e aprovando novas áreas como centrais, aumentando assim o gabarito do bairro, favorecendo a indústria da construção civil. Pode-se usar como exemplo o Projeto de Lei n. 370/2014, que pede a alteração de áreas de APP na Praia do Sonho e na Passagem do Maciambú para ATR – 3 na primeira e ATR – 3 e AMC – 6 na segunda, ou o Projeto de Lei n. 702/2015, que pede a mudança das áreas de APP, ATR – 3 e AMC – 6, da Passagem do Maciambú, para AMC – 1 e AMC – 5.

Dois dos Projetos de Lei mais impactantes no âmbito natural são os de n. 293/2018, que consiste na mudança de zoneamento de APP em parte do bairro Enseada do Brito para ATR – 2; e o de n. 704/2016, que solicita a alteração do zoneamento da área sul do município de Palhoça. A mudança proposta pelo prefeito Camilo consistia em alterar a classificação de vários locais dos bairros Pinheira, Passagem do Maciambú, Morretes I e Guarda do Embaú (Áreas de Preservação Permanente) para Áreas de Exploração Turística, conforme explicitado no Quadro 2.

Quadro 2 - Propostas do Projeto de Lei n. 704/2016 do município de Palhoça/SC

ÁREA ATUAL	LOCAL	CROQUI	ÁREA APÓS ALTERAÇÃO DE ZONEAMENTO
APP	Passagem do Maciambú	01	AMC-6 – Área Mista Comercial 6
APP	Pinheira	02	AMC-6 – Área Mista Comercial 6
APP	Morretes I	03	AMC-6 – Área Mista Comercial 6
APP	Guarda do Embaú /Pinheira	04	AMC-6 – Área Mista Comercial 6 ATR-3 – Área Turística Residencial 3
APP	Pinheira	05	ATR-3 – Área Turística Residencial 3
APP	Ilha do Papagaio Pequena	06	ATE – Área Turística Ecológica

Fonte: Projeto de Lei n. 704/2016 (PALHOÇA, 2016).

Por fim, os últimos Projetos de Lei de alteração do zoneamento, uso e ocupação do solo de Palhoça que vêm tramitando na Câmara de Vereadores dizem respeito à criação de uma Macrozona Turística na parte sul do município. Segundo o Projeto de Lei n. 669/2020, em seu art. 3º, fica instituída a Macrozona Turística do município de Palhoça, composta pelos bairros Guarda do Embaú, Três Barras, Sertão do Campo, Albardão, Morretes, Pinheira, Ponta do Papagaio, Praia do Sonho, Passagem do Massiambu, Massiambu Pequeno, Enseada de Brito, Praia de Fora, Praia do Pontal, Furadinho e Guarda do Cubatão (parcialmente, conforme definido em mapa), cujo território foi dividido, com a finalidade do ordenamento do solo municipal.

Ainda segundo o referido Projeto de Lei, o zoneamento tem por finalidade ordenar o território e possibilitar a definição de orientações estratégicas para o planejamento das políticas públicas, programas e projetos em áreas diferenciadas, objetivando o desenvolvimento sustentável do município, porém, o mesmo projeto define o gabarito de toda a orla sul palhocense como Zona Turística, permitindo construções de até 04 pavimentos em um primeiro momento, o que é inadequado, visto os inúmeros problemas de abastecimento de água, esgotamento sanitário e mobilidade urbana que a região já apresenta sem essas determinações.

Apesar de o município de Palhoça não ter confeccionado outros Planos Diretores com atualizações, para a melhor gestão do espaço urbano, como fez a capital do estado, as modificações feitas no Plano original vêm ocorrendo desde a sua publicação, o que de certa forma mostra a adequação do poder público diante das novas demandas da cidade. Essas constantes mudanças que se acentuaram a partir dos anos 2010, com a instalação do programa MCMV, também tendem a favorecer a criação e instalação de novas empresas no ramo da construção civil no município,

uma vez que o governo acaba sempre cedendo ou criando novas possibilidades para as construções, cada vez mais lucrativas para a iniciativa privada.

3.4 OS AGENTES DO SETOR DA CONSTRUÇÃO CIVIL NO MUNICÍPIO

Até a década de 1970 Palhoça ainda era vista como um apêndice da Capital, fornecendo principalmente produtos agrários, matéria-prima e mão de obra, porém, com a inserção da região na dinâmica do capital industrial nacional e, conseqüentemente, com a expansão no setor da construção civil, o município de Palhoça passa a atuar na construção civil, fornecendo materiais necessários para as construções na capital.

A partir da lógica de fornecimento de materiais para a construção civil, ainda centralizada em Florianópolis, e posteriormente em São José, há o surgimento das primeiras empresas ligadas ao setor no município. São empresas como a Toniolo Pré-Moldados LTDA, fábrica de pré-moldados de concreto instalada na década de 1980 em Palhoça, além de olarias e empreiteiras de mão de obra e terraplanagem, que destinavam toda a sua produção aos municípios vizinhos.

Segundo o Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Santa Catarina (CREA – SC), hoje em dia estão cadastradas no órgão um total de 284 empresas no município de Palhoça, sendo que dessas um total de 112 tem ligação direta com a construção civil, sendo elas: olarias; fábricas de pré-moldados de concreto e blocos; empresas de terraplanagem, arquitetura, consultoria ambiental, segurança do trabalho no setor da construção civil, pintura, manutenção predial, construtoras; e incorporadoras de empreendimentos imobiliários.

Dessas 112 empresas registradas no CREA do município de Palhoça, um total de 69 tem habilitação para a construção de edifícios ou para a incorporação de empreendimentos, ou seja, pode-se afirmar que nos dias atuais Palhoça já conta com uma grande gama de investidores no setor. Esses números reforçam a ideia da força da indústria local, mostrando como o município conseguiu, depois de algumas décadas, um grande desenvolvimento setorial.

Nos últimos anos, em razão do crescimento acelerado do município de Palhoça e da economia de região, percebe-se um aumento no número de empreendedores dispostos a investir na construção civil. Como já destacado, a partir dos anos 2010 observa-se o aumento do dinamismo comercial e industrial de toda a

região, fazendo com que investidores locais e de outras localidades, ancorados principalmente nas facilidades propostas pelo programa MCMV, vissem em Palhoça um ponto com grande potencial para expansão imobiliária.

Quadro 3 - Percentual aproximado de obra de cada empresa por região na Grande Florianópolis

Nome da Construtora	Centro Ilha	Bal. do Norte Ilha	Bal. do Sul/ Leste Ilha	Continente	São José	Palhoça
ACCR	■	■	-x-	-x-	-x-	-x-
Alámo	■	-x-	-x-	■	-x-	-x-
AM	■	-x-	-x-	■	■	■
Beco-Castelo	■	-x-	-x-	■	-x-	-x-
Campos Almeida	■	-x-	-x-	-x-	-x-	-x-
D. Deschamps	■	-x-	-x-	■	■	-x-
Coral	-x-	-x-	-x-	■	-x-	-x-
Cota	■	-x-	-x-	■	-x-	-x-
Formaco Cezarium	■	-x-	■	■	-x-	-x-
Hantei	■	■	-x-	-x-	-x-	-x-
JA	■	-x-	-x-	■	-x-	-x-
Koerich	■	-x-	-x-	■	■	-x-
OK	-x-	-x-	-x-	-x-	■	-x-
RDO	■	-x-	-x-	■	■	-x-
Sanford	-x-	-x-	-x-	-x-	■	-x-
Sant'ana	-x-	-x-	-x-	-x-	■	-x-
ZITA	■	-x-	-x-	-x-	■	-x-

LEGENDA

- Até 25% das suas obras
- De 25% a 50 % das suas obras
- De 50% a 75% das suas obras
- De 75 a 100% das suas obras.

Fonte: Campos (2009, p. 221).

Segundo Campos (2009), ainda no final da década dos anos 2000 não era possível perceber o grande interesse das construtoras locais e incorporadoras de

prédios de apartamentos no município de Palhoça, pois as poucas empresas locais bem-sucedidas (em geral surgidas na década de 1980) tinham grande parte dos seus investimentos destinados ao município, o que mostra que o grande “boom” da cidade anotado nos dias atuais aconteceu na última década, quando diversas empresas locais do setor surgiram.

Dentre as empresas listadas por Campos, a única que já tinha parte das suas obras no município de Palhoça era a AM Construções hoje com três empreendimentos construídos no bairro Centro, do proprietário Antônio Hillesheim, irmão de Ireno Hillesheim, morador do bairro Ponte do Imaruim desde a década de 1970 e proprietário da construtora Karoliny, que construiu o primeiro edifício comercial do município. Sendo assim, percebe-se que, além da visão empreendedora, há uma relação de afetividade, e conseqüentemente de direcionamento, dos investimentos por parte da família Hillesheim, o que explica a AM Construções ser a pioneira em construções de maior porte em Palhoça.

A partir dos anos 2010, com o aumento de interesse dos construtores no município de Palhoça e a evolução consolidação do programa MCMV, a cidade passa a abrigar empreendimentos de empresas de diversos locais do Brasil, nos mais variados setores de atuação. Mesmo com uma grande diversificação industrial no município e região, a construção civil consegue grande destaque, uma vez que o local apresenta as condições físicas, legislativas e tributárias para a instalação e expansão desse tipo de empresa, e conseqüentemente para a expansão imobiliária. O Quadro 4 apresenta as principais empresas que atuam hoje no setor da construção civil do município de Palhoça.

A partir da relação das principais empresas que atuam no setor da construção civil no município de Palhoça, percebe-se uma nova dinâmica em detrimento da constatada por Campos (2009). Atualmente várias categorias de empresas investem e constroem prédios de apartamentos e grandes empreendimentos em Palhoça, são elas: 1) empresas de grande porte que atuam em grandes empreendimentos por todo o território nacional; 2) empresas regionais criadas no século passado, algumas já listadas por Campos (2009); 3) empresas de grande porte criadas no estado de Santa Catarina, para o investimento específico no município de Palhoça; e 4) empresas locais criadas a partir da explosão imobiliária dos anos 2000 e 2010, com sede no próprio município de Palhoça e cidades vizinhas.

Quadro 4 - Principais construtoras atuando no município de Palhoça/SC em 2019
(continua)

Nome da construtora	Localização da construtora	Data de fundação	Capital social declarado da empresa em R\$
COTA Empr. Imobiliários	Florianópolis - SC	18/04/1975	30.000.000,00
CASA ALTA Construções	Curitiba – PR	09/12/1977	6.000.000,00
AM Const. e Incorporações	São José - SC	24/08/1978	450.000,00
ZILLI Construção Civil	São José - SC	13/05/1980	480.000,00
RDO Empr. Imobiliários	São José – SC	15/04/1983	20.000.000,00
LOCKS Construtora	Criciúma – SC	05/11/1984	38.657.233,00
JOTAS Empr. Imobiliários	Palhoça - SC	09/09/1986	246.740,00
LUMIS Const. e Incorporadora	São José - SC	07/06/1988	19.203.000,00
RNI Negócios Imobiliários	São José do Rio Preto - SP	17/10/1991	63.938.000,00
VOTIS Empr. Imobiliários	São José – SC	21/09/1994	103.000,00
HOGAR Empr. Imobiliários	Palhoça - SC	05/08/1996	30.000,00
MARIMAR Const. e Incorporadora	Palhoça - SC	04/08/1998	200.000,00
FEMAI Empr. Imobiliários	Florianópolis - SC	14/04/2000	1.500.000,00
PME Empr. Imobiliários	São José - SC	28/11/2003	355.000,00
HABITATUS Empr. Imobiliários	São José - SC	29/03/2005	470.000,00
DEDECON Const. Imobiliárias	Palhoça – SC	30/06/2005	340.062,00
KILAR Incorporações	São José - SC	16/01/2006	10.000.000,00
ALZ Const. e Incorporadora	Palhoça – SC	15/05/2006	800.000,00
PRIME Empr. e Incorporações	Palhoça – SC	28/07/2006	200.000,00
MRV Eng. e Participações	Belo Horizonte – MG	29/09/2006	40.797.698.553,00
PHM Construtora e Incorporadora	Palhoça – SC	16/01/2007	600.000,00
REI Construtora e Incorporadora	Palhoça – SC	28/11/2007	7.191.000,00
G10 Const. e Incorporadora	Palhoça – SC	16/05/2008	630.000,00

Quadro 5 - Principais construtoras atuando no município de Palhoça/SC em 2019 (conclusão)

Nome da construtora	Localização da construtora	Data de fundação	Capital social declarado da empresa em R\$
KAFER Const. e Incorporações	Palhoça – SC	26/01/2009	825.000,00
PEDRA BRANCA Empr. Imobiliários	Palhoça – SC	25/05/2009	6.028.904.027,00
WERLICH Const. e Incorporadora	Palhoça – SC	02/07/2009	300.000,00
MF Empr. Imobiliários	Palhoça – SC	11/09/2009	50.000,00
DFC Construção e Incorporação	Florianópolis – SC	22/10/2009	90.000,00
HAMMER Empr. Imobiliários	Florianópolis – SC	12/04/2010	937.000,00
KONKRETA Const. e Incorporadora	Palhoça – SC	06/01/2010	3.570.000,00
AVENIDA Construtora	Palhoça – SC	12/02/2010	234.000,00
RODES Engenharia	Palhoça – SC	05/05/2010	(Sem dados informados)
CR Const. e Incorporadora	Brusque – SC	09/06/2010	R\$(Sem dados Informados)
MAISON Const. e Incorporadora	Palhoça – SC	10/08/2010	150.000,00
APHR Const. e Incorporadora	Palhoça – SC	25/08/2010	900.000,00
HAZAS Construções	Palhoça – SC	14/09/2011	100.000,00
NEST Empr. Imobiliários	Florianópolis – SC	17/03/2011	1.200.000,00
EMANOEL (Pedra Branca) Empreiteira	Palhoça – SC	21/08/2012	88.000,00
SERRO Incorporadora	Palhoça – SC	20/06/2013	120.000,00
PREMIER Construtora	Palhoça – SC	27/05/2015	150.000,00
FAMEX Imobiliária	Pato Branco – PR	08/01/2016	10.000,00
ANUBIS Incorp. Imobiliárias	Palhoça – SC	05/12/2017	200.000,00

Fonte: www.empresascnpj.com e www.econodata.com.br. Acesso em: 20 jan. 2020.

Dentre as categorias de empresas listadas, uma das que tem maior destaque nacional é a MRV Engenharia. Segundo a Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC) (2019), a construtora foi a 3ª maior empresa de construção civil do país no ano, sendo a primeira no ranking de incorporadoras de empreendimentos imobiliários destinados à habitação.

No âmbito regional, destaca-se a empresa Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários, incorporadora criada a partir de relações familiares do Grupo Portobello, destaque na produção de cerâmicos com sede empresarial na cidade de Tijucas/SC. A construtora em questão foi criada para a realização do empreendimento *Cidade Universitária Pedra Branca*, hoje um bairro do município de Palhoça.

Atualmente, no âmbito local, estão em evidência diversas construtoras criadas a partir das modificações nos padrões de construção que ocorreram na década de 80 na região de estudo, ou fundadas a partir do “boom imobiliário dos anos 2000”, termo utilizado por Edson Telê Campos. Muitas dessas empresas atuam exclusivamente no município de Palhoça, construindo prédios de apartamentos populares e com padrão médio.

4 O DESENVOLVIMENTO GEOECONÔMICO ATUAL DAS EMPRESAS NO SETOR DA CONSTRUÇÃO CIVIL NO MUNICÍPIO DE PALHOÇA

Como mencionado no Capítulo 2, atualmente se percebe no município de Palhoça uma gama bem maior de empresas investindo na construção civil, em relação às citadas por Campos (2009) em períodos anteriores. Apesar de, a partir de 2010, várias empresas estarem em destaque no município, a MRV Engenharia e a Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários devem ser consideradas, devido à atuação no mercado nacional, ao porte dos empreendimentos construídos e à quantidade de empreendimentos construídos exclusivamente em Palhoça.

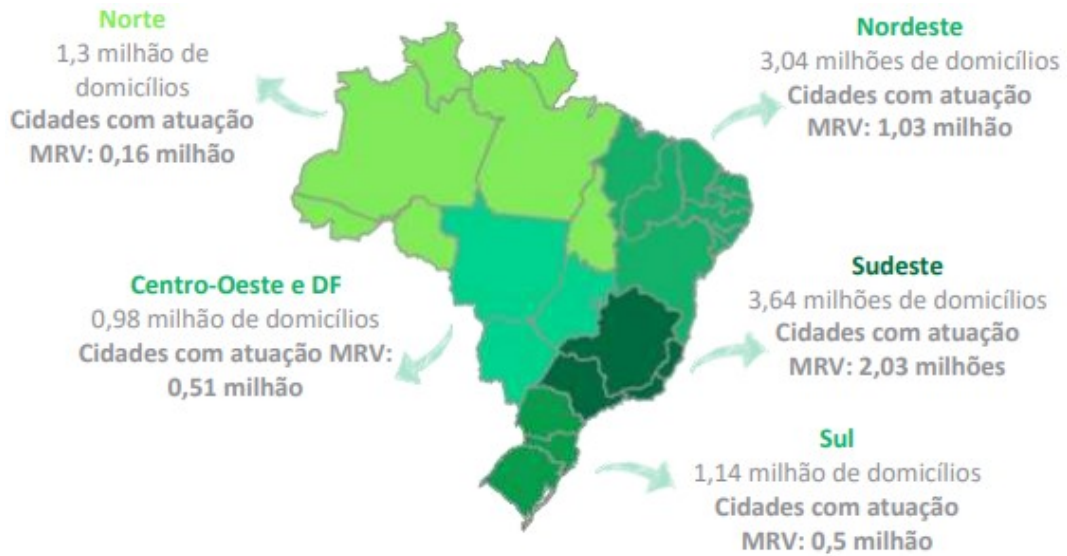
4.1 MRV ENGENHARIA

O segmento de empresas de atuação nacional com empreendimentos em Palhoça não se resume apenas à MRV Engenharia, pois dentro desse nicho pode-se citar algumas de grande importância como a Rodobens Negócios Imobiliários, incorporadora com atuação em boa parte do território nacional e que construiu no município o empreendimento Terra Nova no bairro Bela Vista.

A escolha da MRV Engenharia como objeto de estudo se deu devido à importância da empresa na economia nacional, considerada pela CBIC (2019) como a 3ª maior incorporadora do Brasil, sendo a 1ª quando se trata de construções de empreendimentos destinados à moradia, obtendo um grande mercado no âmbito nacional.

A MRV Engenharia e Participações é a maior incorporadora e construtora da América Latina no segmento de Empreendimentos Residenciais Populares, com 40 anos de atuação, presente em 162 cidades, em 22 estados brasileiros, incluindo o Distrito Federal. A MRV integra o Novo Mercado da B3 e é negociada com o código MRVE3 e compõe dentre outras a carteira teórica IBOV. (MRV, 2020).

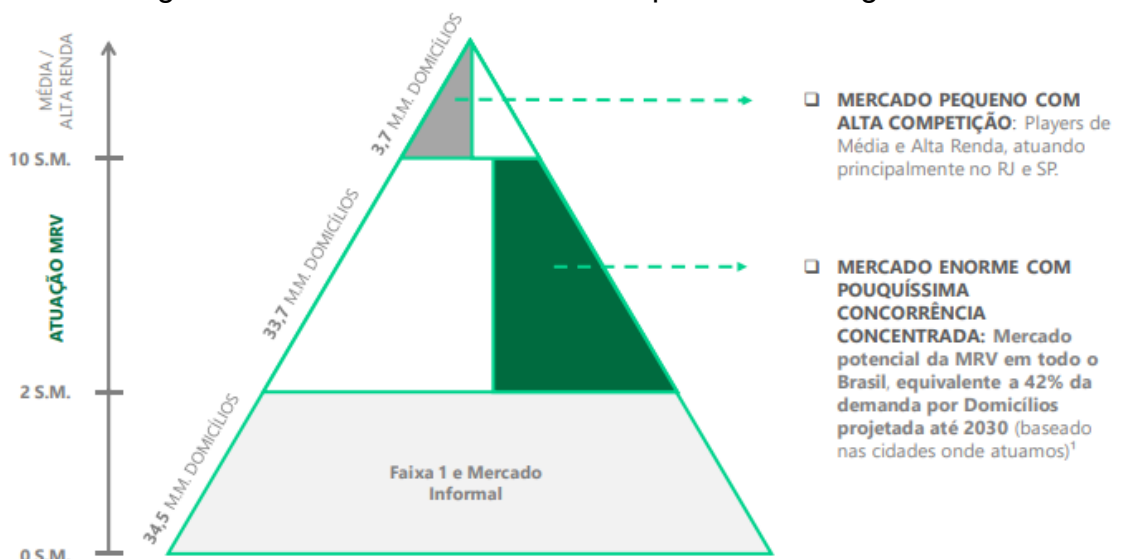
Figura 9 - Número de domicílios construídos por região do País



Fonte: MRV (2020).

Atuando em todas as regiões e na maioria dos estados brasileiros, a MRV Engenharia, diferentemente de boa parte das construtoras do Brasil, trabalha majoritariamente na construção de empreendimentos destinados à classe média, faixa de renda com grande demanda habitacional e pouca concorrência, se comparada ao mercado de empreendimentos de alto padrão, e grande possibilidade de agregação de valor, comparando-se aos empreendimentos da faixa 1 do Programa Minha Casa Minha Vida.

Figura 10 - Nicho de mercado da empresa MRV Engenharia



Fonte: MRV (2020) com base em dados do Ministério do Desenvolvimento Regional e FGV.

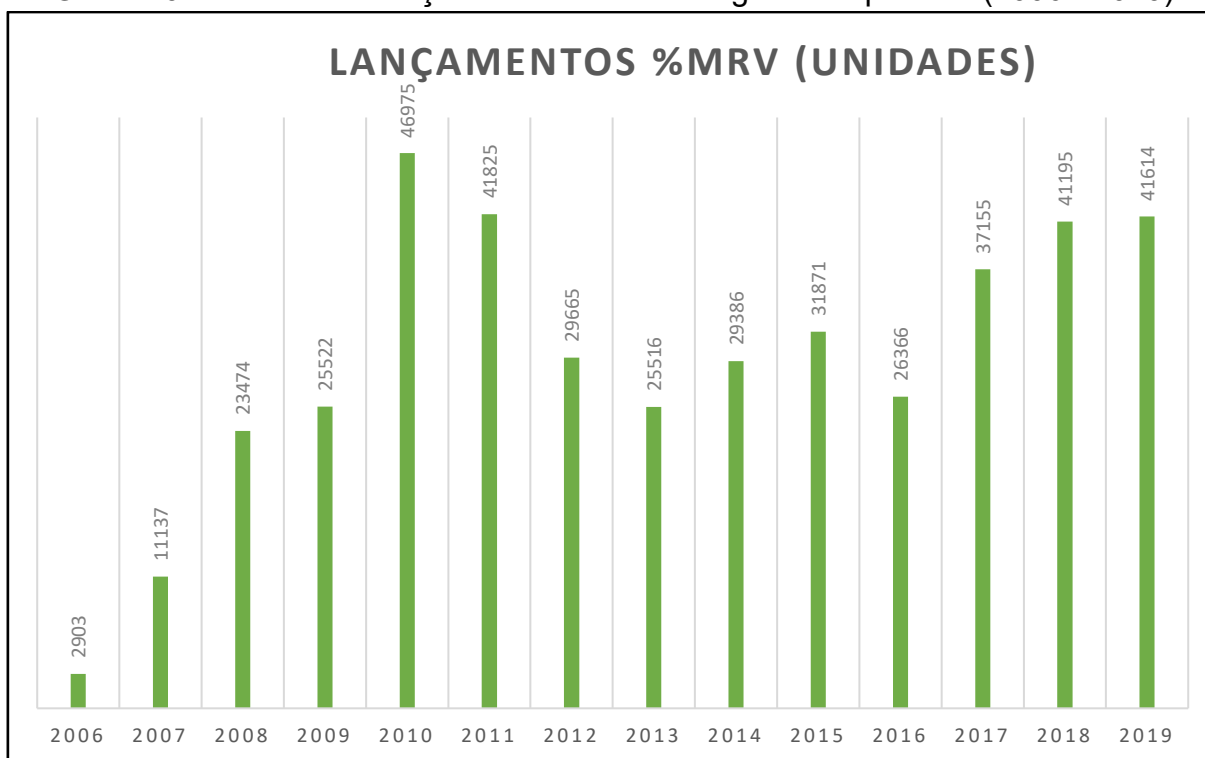
A construtora MRV foi fundada em 1979 pelos sócios Rubens Menin Teixeira de Souza, Mário Lúcio Pinheiro Menin e Vega Engenharia Ltda. (este último, sócio por apenas dois anos), na cidade de Belo Horizonte (MG), no ano de 1981, momento em que já começava a entregar os primeiros empreendimentos. Desde a sua criação, a empresa buscou mecanismos para alavancar as vendas, e em 1986, com o Plano Cruzado, a construtora lançou uma linha de financiamento próprio, a fim de inimizarem os efeitos da crise nacional vivida na época.

A partir da década de 1990, é possível observar vários esforços de expansão da empresa. Segundo MRV (2020), em 1993 ela criou o “kit acabamento”, mecanismo que permitia ao consumidor escolher alguns tipos de acabamentos predefinidos pela empresa, no caso de o apartamento ser comprado na planta. Na mesma década, a incorporadora passa a expandir sua área de atuação, construindo, em Uberlândia/MG, a partir de 1996; em Americana/SP, de 1997 em diante; e em 1999 passa também a atuar no sul do Brasil, nas cidades de Londrina/PR e Curitiba/PR, num primeiro momento.

A partir dos anos 2000, a empresa inicia um período de forte expansão no setor imobiliário nacional e consolida-se no mercado adotando uma série de medidas socioeconômicas de construção e vendas dos seus empreendimentos, atuando em 28 cidades em 2006 e 54 em 2007, ano de abertura do capital empresarial e firmamento de intenção com a CEF, que tornou a MRV “a primeira construtora correspondente negocial da CEF no setor imobiliário” (MRV, 2020).

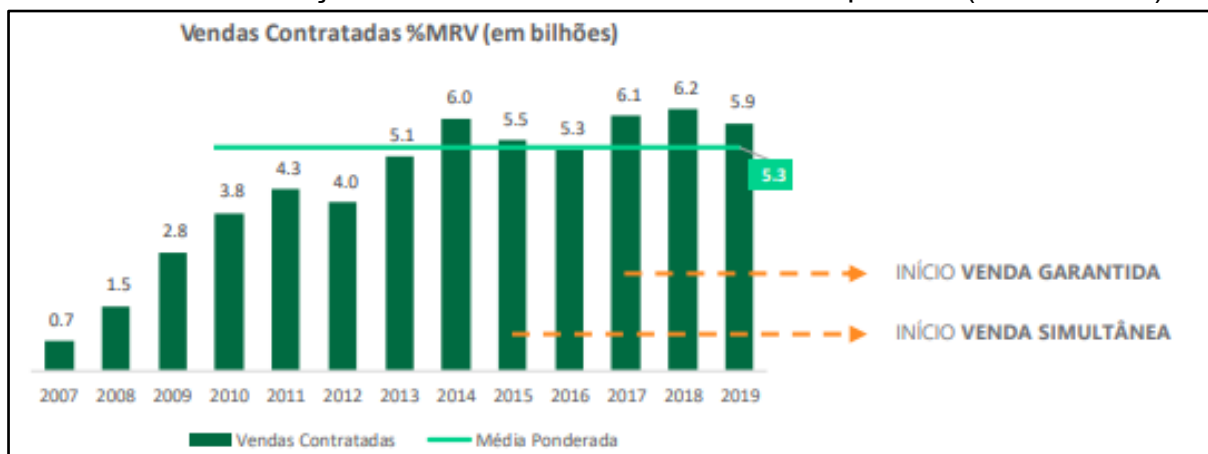
Apesar de se observar um crescimento constante da empresa ao longo dos seus 41 anos incompletos, percebe-se uma evolução desigual a partir de 2010, quando surge, a partir de esforços do governo federal, o Programa Minha Casa Minha Vida, e a empresa firma parceria com a Caixa Econômica Federal e com o Banco do Brasil, principais agentes de financiamento do programa, impactando no número de habitações construídas, aumentando consideravelmente o valor em vendas contratadas, conforme apresentado nos Gráficos 9 e 10.

Gráfico 9 - Número de lançamentos da MRV Engenharia por ano (2006 - 2019)



Fonte: elaborado pelo autor com base em dados da MRV (MRV, 2020).

Gráfico 10 - Evolução das vendas da MRV contratadas por ano (2007 – 2019)



Fonte: elaborado pelo autor com base em dados da MRV (MRV, 2020).

Associado ao aumento do número de lançamentos e vendas contratadas, o lucro bruto da empresa teve um aumento significativo a partir do ano de 2010, mantendo uma margem constante na casa dos 30%. No ano de 2006, a MRV obteve um lucro bruto de R\$ 50 milhões e, em 2010, o número passa para R\$ 977 milhões, ultrapassando R\$ 1 bi no ano seguinte, chegando no pico de R\$ 1,842 bi no ano de 2019 (MRV, 2020).

É importante ressaltar que a MRV Engenharia atualmente não se limita em apenas construir os empreendimentos imobiliários. No ano de 2019 a empresa criou a Luggo Fundos de Investimentos Imobiliários, com objetivo de construir empreendimentos residenciais para locação, a partir de cotas do fundo de investimento.

Todo esse recurso acumulado no mercado nacional culminou na internacionalização da empresa, que ocorreu em 31 de janeiro de 2020, com a aquisição da AHS nos Estados Unidos da América. No mercado internacional a MRV Engenharia tem como objetivo decuplicar a quantidade de empreendimentos construídos pela empresa adquirida em um período de dez anos.

Como já demonstrado, ao longo dos anos a empresa MRV Engenharia sempre criou mecanismos que buscaram o seu desenvolvimento, alavancando as construções e vendas de seus empreendimentos. Com o enaltecimento do discurso de sustentabilidade, a partir da década de 1990 no Brasil, a empresa veio criando uma série de ações que fizeram ela hoje ser referência do assunto no âmbito da construção civil.

Atualmente, todos os empreendimentos construídos pela empresa devem ter regras específicas de construção e também oferecer mecanismos sustentáveis para os futuros moradores. Dentre as principais características aplicadas pela empresa, destacam-se: relatórios anuais, fazendo com que se tenha ideia da evolução sustentável da construtora; aplicação de painéis solares em todos os empreendimentos para o abastecimento das áreas comuns; sistema de reutilização da água da chuva nos empreendimentos; gestão dos resíduos nas obras, dando um destino correto para tudo que é gerado no momento da construção; e a priorização da contratação de fornecedores de matérias-primas locais, favorecendo o comércio e a produção no local de cada empreendimento.

Como a MRV Engenharia é uma empresa com atuação em nível nacional, é necessário que ela tenha diversos níveis hierárquicos de funcionários, sendo assim, verifica-se que, além dessa disposição, ela tem um grande número de funcionários terceirizados. Essa classe de trabalhadores engloba, em sua maioria, representantes imobiliários e pessoas que trabalham no operacional dos empreendimentos, na construção propriamente, sempre em cargos de baixo escalão, e os funcionários que representam os cargos que necessitam de maior qualificação são todos próprios da empresa.

Figura 11 - Número de funcionários e terceirizados da MRV em 2020



Fonte: MRV (2020).

No município de Palhoça a atuação da MRV ainda se encontra em fase de crescimento, com empreendimentos verticais de poucos andares e diversos blocos, atendendo a uma demanda habitacional da cidade por habitações populares em áreas não tão próximas ao centro.

Dois dos três empreendimentos realizados pela MRV Engenharia no município de Palhoça se encontram no bairro Bela Vista, ficando os residenciais Bromélias, entregue no final de 2019, e o residencial Azaleias, com entrega prevista para dezembro de 2020, lado a lado, conforme mostra a imagem promocional da empresa (Figuras 12 a 15). Os três empreendimentos têm o mesmo padrão de construção, pois são incorporações em condomínio fechado com disponibilidade de uma ou duas vagas de garagem, ampla área verde e áreas comuns, com espaço gourmet, playground, quadra poliesportiva, piscinas, guarita 24h, salão de festas, bicicletários e pomares ao longo da área construída.

Figura 12 - Empreendimentos da MRV Engenharia no município de Palhoça



Fonte: MRV (2020).

Figura 13 - Planta do Residencial Azaleias



Fonte: MRV (2020).

Figura 14 - Planta do Residencial Bromélias



Fonte: MRV (2020).

Figura 15 - Planta do Residencial Flores do Oriente



Fonte: MRV (2020).

O residencial Bromélias, entregue em 2019, é um empreendimento composto por 480 habitações, dispostas em construções de 04 andares distribuídos por 30 blocos de apartamentos, ou seja, é uma incorporação com custos relativamente reduzidos por não ter elevador nos blocos e vagas de garagem descobertas, porém apresenta boas opções de lazer e localização relativamente próxima ao centro comercial do município, o que acaba sendo um grande atrativo na hora da compra do

imóvel por parte dos consumidores que já haviam esgotado as unidades habitacionais no momento do lançamento do empreendimento.

O Residencial Azaleias, por sua vez, segue o mesmo modelo de construção do empreendimento vizinho, com torres de 04 andares e uma gama enorme de atrativos inseridos no complexo, a mais nova incorporação, porém, conta com 31 blocos de apartamentos, totalizando 496 unidades habitacionais com cerca de 43 m² cada unidade. Sendo assim, entende-se que a MRV Engenharia enxerga o município de Palhoça ainda como uma área de expansão, capaz de compreender e o seu mercado absorver empreendimentos de grande porte, antes mesmo do seu lançamento.

O residencial Flores do Oriente, com entrega realizada também em 2019, localiza-se no bairro Aririú e segue os mesmos padrões de construção dos demais empreendimentos da MRV Engenharia no município. O empreendimento é composto por 12 blocos de apartamentos, todos com 03 andares, além do térreo, contando com 04 apartamentos por andar, todos com 02 quartos e vaga de garagem externa, porém como nos outros empreendimentos, não contam com a instalação de elevadores.

Esse modelo de incorporação já pode ser considerado marca registrada da empresa na região da Grande Florianópolis, não somente no município de Palhoça, mas também nas cidades vizinhas é esse o modelo seguido pela construtora, quando há o desenvolvimento de algum empreendimento. Percebe-se, portanto, que apesar de ser considerada uma das maiores construtoras da América Latina, a MRV Engenharia acaba seguindo a lógica de construção utilizada pelas empresas regionais recém-criadas na década de 1980, buscando sempre a diminuição dos custos e investimentos para a finalização da construção.

4.2 PEDRA BRANCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

A Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S/A é uma empresa jovem, fundada no ano de 2009 pelos sócios Valério Gomes Neto e Marcelo Consonni Gomes, pai e filho, também sócios e familiares do Grupo Portobello, empresa de revestimento cerâmico referência nacional, com sede em Tijucas/SC e que iniciou as suas atividades no ano de 1979. Em 2010, a empresa associou-se com a Espírito Santo Property Brasil (ESPB), de propriedade do brasileiro Oscar Americano, com sede em São Paulo e braço imobiliário do Grupo Espírito Santo, uma rede corporativa

atuante em mais de 20 países. Sendo em sua base uma empresa também familiar, a incorporadora nasce com o intuito de construir empreendimentos e projetar a área central no bairro já consolidado Pedra Branca Cidade Criativa no município de Palhoça/SC.

Ainda ano de 2010, a empresa lançou o seu primeiro empreendimento, o chamado Pátio da Pedra, localizado no Passeio Pedra Branca (área central do bairro), inaugurado apenas quando foi entregue o então lançamento. Desde a primeira incorporação, a Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S/A buscou se destacar no setor da construção civil com base na ideia da sustentabilidade, que se baseia em cinco princípios fundamentais, conforme descrito por Prizibela (2011):

a) Integração, conservação da natureza e desenvolvimento; b) satisfazer as necessidades humanas fundamentais; c) perseguir equidade e justiça social; d) buscar a autodeterminação social e da diversidade cultural; e) manter a integridade ecológica. (PRIZIBELA, 2011, p. 42).

Fundamentada nessa ideia, e sempre em busca de inovações tecnológicas, a empresa dá início à construção da área central do bairro, que corresponde a um projeto de 1,7 milhões de metros quadrados de área construída e cerca de 12.000 unidades, entre apartamentos escritórios, centros comerciais e industriais leves. Quando projetado, o valor geral de venda declarado pela empresa representava um montante da ordem de R\$ 6 bilhões, valor hoje defasado, em razão da especulação imobiliária apresentada em toda a região.

É importante ressaltar que, mesmo com a projeção realizada, os empreendimentos foram sendo construídos paulatinamente, devido ao interesse da empresa de se apropriar de mais valor referente ao preço da terra, ou seja, especulando, baseando-se na expectativa de valorização e consequentemente dos empreendimentos, fenômeno que Ignácio Rangel denomina “4ª renda da terra”:

A quarta renda não se aplica apenas nos ativos fundiários rústicos, podendo estender-se também ao solo urbano e, por extensão, às construções e outros ativos duráveis, tornando estes últimos virtualmente independentes dos respectivos custos de produção. (RANGEL, 2012 b, p. 95).

A partir dessa categoria, pode-se entender que os empreendimentos construídos no município não apresentam valor compatível com a realidade do dele, pois com o processo de especulação e grande presença da chamada “quarta renda”

passa-se a comercializar apartamentos de mais de um milhão de reais, valores praticados até então apenas em áreas historicamente valorizadas da região, a partir dos seus atrativos naturais, como é o caso de toda a área que compreende a via de contorno no Norte da Ilha, em Florianópolis.

Para a incorporação desses empreendimentos de grande porte com alto valor agregado localizados no bairro em questão, a empresa Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S/A terceirizou boa parte do processo produtivo, deixando parte da construção dos edifícios por conta da G Engenharia, empresa florianopolitana com mais de 20 anos de atuação no mercado, atuando com construções de alto padrão, e da THA Engenharia, construtora com mais de duas mil obras concluídas, atuante em todo o Brasil e especializada em incorporações também de alto padrão.

Além disso, mesmo contando com consultores imobiliários próprios, o processo de venda foi boa parte terceirizado, por meio da contratação de imobiliárias regionais, como a Supervisão Consultoria Imobiliária, empresa com sede em Florianópolis e especializada na comercialização de imóveis de alto padrão, principalmente nos bairros com o metro quadrado mais caros da Ilha, e imobiliárias com atuação nacional, como a Lopes Consultoria de Imóveis, sediada em São Paulo e também com atuação no mercado de imóveis de alto valor agregado. A partir dessa realidade, pode-se perceber que, além de incorporadora, a Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários atua na gestão do território do bairro, contratando profissionais para o projeto, construção e venda dos empreendimentos idealizados no bairro Pedra Branca.

O bairro começou a ter a sua estrutura pensada no ano de 1997, sendo concretizado no dia 2 de janeiro de 1999. As terras onde o bairro se encontra faziam parte de uma fazenda de gado da raça nelore, da própria família Gomes, de origem açoriana e também proprietária da Cerâmica Portobello. Deve-se lembrar que a implantação do então bairro planejado em Palhoça somente foi possível graças à ação do poder público, que construiu os eixos de ligação com os demais municípios da Região Metropolitana de Florianópolis, essas vias, segundo Ribeiro (2009), seriam a Avenida das Torres, entre São José e Biguaçu, e a Avenida das Universidades, entre São José e Palhoça, que desembocaria diretamente na Pedra Branca.

Outro fator de grande relevância para o sucesso do projeto Pedra Branca Cidade Criativa foi a instalação de um campus da Universidade do Sul de Santa

Catarina (UNISUL) a partir da doação de um terreno de cerca de 15 hectares por parte do próprio Grupo Portobello. Utilizando a Universidade como âncora, o empreendimento se colocou como uma nova centralidade, trazendo para o local uma grande quantidade de pessoas circulando, entre elas alunos, professores, funcionários e todo o tipo de pessoas que poderiam agitar o comércio de imóveis na região.

Figura 16 - Instalação do campus da UNISUL



Fonte: Marciel Horst, funcionário da Pedra Branca (1999).

A partir da instalação da UNISUL se deu início ao projeto de construir uma “cidade criativa”, onde o principal atrativo é poder estudar, trabalhar, ter lazer e morar num único local. Sendo assim, os 250 hectares da antiga fazenda se transformaram em cerca de 3 milhões de metros quadrados, ao incorporar áreas vizinhas, divididos em 2.300 lotes unifamiliares, multifamiliares, industriais, mistos e comerciais, dando vida a um novo bairro do município de Palhoça.

Segundo Ribeiro (2009), os idealizadores do bairro Cidade Universitária Pedra Branca tomaram como princípios para a construção da área central do empreendimento o *New Urbanism*, “modelo de cidade” criado nos Estados Unidos na década de 80, contrapondo os subúrbios americanos que dominavam as paisagens naquela época. Esse novo urbanismo prioriza a utilização mista dos espaços e a valorização dos pedestres e ciclistas, em oposição ao automóvel, por exemplo,

sempre buscando diminuir gastos com energia. Segundo Tahchieva (2005 *apud* RIBEIRO, 2009), “o New Urbanism tenta criar ambientes integrados, equilibrados em termos de populações mistas, usos mistos e tipologias construtivas mistas”.

É importante ressaltar também que a construção da área central do bairro foi pensada a partir da perspectiva do Arquiteto Dinamarquês Jan Gehl, uma das referências mundiais na questão da qualificação dos espaços públicos e da interação social cotidiana. Para Gehl, uma cidade ou localidade somente é sustentável quando, entre outras coisas, prioriza o uso da bicicleta e transporte coletivo, com um espaço citadino pensado a partir da escala humana, não de automóveis.

Figura 17 - Projeto da área central do empreendimento



Fonte: www.cidadepedrabranca.com.br. Acesso em: 10 nov. 2012.

Para a projeção do empreendimento, a empresa Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários e especialistas definiu uma série de conceitos que amparam o desenvolvimento do bairro a partir da construção da sua área central, chamada de Passeio Pedra Branca, inaugurada em 2013. Esses princípios foram: a prioridade ao pedestre; o uso misto, espaços públicos atraentes e seguros; diversidade de moradores; senso de comunidade; densidade equilibrada; harmonia entre a natureza e as amenidades urbanas; sustentabilidade; alta performance do ambiente construído; e conectividade, criando um estilo de vida próprio para quem consome o local de alguma forma.

A área central do bairro é hoje o local onde se concentra grande parte dos investimentos da empresa Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S/A. Desde 2013 até o momento, somente no Passeio Pedra Branca foram criadas 07 incorporações de grande porte, envolvendo apartamentos de alto padrão, salas corporativas, toda a revitalização da área e salas comerciais na parte térrea dos prédios. Segundo dados da própria construtora, já no ano de inauguração do Passeio, foram entregues dez edifícios de apartamentos, escritórios e lojas inseridos no Condomínio Pátio da Pedra, Condomínio Pátio das Flores, Office Green e Inatec.

Figura 18 - Área central do bairro Pedra Branca Cidade Criativa atualmente



Fonte: www.cidadepedrabranca.com.br. Acesso em: 10 nov. 2012.

Pelo próprio esforço dos empreendedores, o local onde eles atuam se tornou extremamente valorizado, a partir do momento em que a iniciativa privada, associada ao poder público, iniciou o processo de construção do bairro, que começa a se valorizar principalmente devido aos equipamentos privados e públicos que foram surgindo. É importante ressaltar que o local dos empreendimentos, na sua origem, não tinha atrativos naturais, como é recorrente se observar em outras áreas mais valorizadas do município de Palhoça e cidades vizinhas.

Com a valorização do espaço de atuação da empresa Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S/A e das construções realizadas, pôde-se perceber, a

partir dos seus demonstrativos financeiros, um aumento vertiginoso da receita bruta nos últimos anos.

Já no ano de 2009, ano de criação da empresa, pode-se perceber que o capital social declarado dela girava em torno de R\$ 13 milhões, o que demonstra a capacidade de investimento e especulação da construtora que nasce. Segundo os próprios demonstrativos, ela surge com objetivo de conceber, implantar e desenvolver empreendimentos nos seus próprios terrenos, para posterior comercialização, além disso, outro fator que demonstra a força da incorporadora ao se inserir no mercado imobiliário é seu patrimônio líquido de cerca de R\$ 20 milhões, sendo R\$ 10 milhões configurados como reserva de capital para investimentos futuros e o valor das unidades em construção girando em torno de R\$ 14,5 milhões.

A partir de 2010, a própria associação, e conseqüentemente o investimento do Grupo Espírito Santo destinado à Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S/A, faz a empresa contar com um ativo de cerca de R\$ 32 milhões, demonstrando um crescimento de aproximadamente 62,5% em seu capital social. Outro fator relevante a ser tratado é o aumento do valor dos imóveis em fase de construção, para R\$ 16.345 milhões. Como a empresa detém um grande valor de capital, ela consegue fazer com que os imóveis construídos sejam comercializados apenas após a entrega das chaves, o que faz com que todo o capital especulativo gerado ao longo do tempo de construção fique nas mãos da própria incorporadora.

O ano de 2011 é considerado de fundamental importância para a consolidação do projeto Cidade Universitária Pedra Branca. Nesse ano, além dos empreendimentos que continuam a ser construídos um após o outro, várias estruturas públicas e privadas continuam a compreender as proximidades do empreendimento. Segundo os próprios demonstrativos, em 2011 ocorre a ampliação da UNISUL Campus Pedra Branca, a licitação para a construção da Avenida das Universidades (novo acesso ao bairro), a implantação da Avenida das Torres próxima a BR – 101, a implantação do Celta Pedra Branca (incubadora de empresas de tecnologia), as obras do Continente Park Shopping, a implantação do Residencial Universitário Pedra Branca e a projeção para a construção do Hospital Pedra Branca, a fim de atender os moradores do bairro.

Quando se analisa os demonstrativos financeiros empresariais do ano de 2011, percebe-se um grande avanço, em comparação ao ano anterior, tendo o patrimônio líquido e o passivo sido contabilizado na marca inédita de R\$ 48 milhões

e, apesar de o valor dos empreendimentos em construção ter ficado na casa dos R\$ 14 milhões, agora a empresa contabiliza também as contas a receber, dado não existente em 2010, que em 2011 fica por volta de R\$ 3.9 milhões.

Como previsto no ano anterior pelos próprios administradores, o ano de 2012 foi altamente lucrativo e segundo as próprias demonstrações financeiras, representou a maturidade do empreendimento no que tange a administração e qualidade dos seus produtos. Nesse ano, a empresa focou-se em gerir os custos das obras das torres, com entrega prevista para 2013, e buscou novas alternativas sustentáveis para as próximas construções.

A respeito do valor empresarial e dos balanços patrimoniais, a incorporadora apresentou um crescimento vertiginoso no ano de 2012. Nesse ano, o total dos ativos passa a ser de cerca de R\$ 147 milhões, abrangendo um valor de R\$ 30 milhões de contas a receber e R\$ 17 milhões em imóveis para posterior comercialização.

O ano de 2013 foi o mais importante da história da construtora, pois nele foi realizada a entrega de 11 prédios, divididos em dois complexos residenciais, correspondendo a mais de 110 mil metros quadrados construídos até então. Essa realidade fez com que fosse inaugurado o Passeio Pedra Branca, culminando na aplicação do conceito de viver, trabalhar, estudar e divertir-se em um mesmo local.

A partir da repercussão do sucesso nas entregas e da popularização do conceito baseado na qualidade de vida dos moradores, aplicado pela incorporadora na área de atuação, houve a inauguração do Passeio Pedra Branca, fazendo ser possível que, no ano de 2013 e posteriores, houvesse um significativo aumento no volume de vendas e valor agregado dos empreendimentos construídos.

Também em 2013, os demonstrativos financeiros empresariais mostram que o total do ativo passa a ser cerca de R\$ 180 milhões, afirmando o constante crescimento observado desde a criação da construtora. Outro dado relevante é o aumento do valor dos imóveis a serem comercializados em relação ao ano anterior, subindo para R\$ 24 milhões, o que demonstra, além do grande poder de construção da incorporadora, um aumento no valor dos imóveis comercializados.

Para a administração da Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S/A foi no ano de 2014 o momento em que se demonstrou a aceitação da população com o empreendimento em construção. Nesse período, já com cerca de 10% do projeto concluído e mais de 1000 unidades entregues, o Passeio Pedra Branca se consolida a partir de sua área comercial e de eventos, atraindo cerca de 1 milhão de pessoas

para a utilização desse espaço. Ainda nesse ano, percebe-se um aumento substancial na taxa de ocupação dos empreendimentos vendidos, observando-se então outro fator de sucesso e aceitação do conceito desenvolvido para o bairro em questão.

Toda essa dinâmica apresentada para os administradores no ano de 2014 fez com que se percebesse um potencial aumento no valor dos imóveis a serem comercializados. A partir desse cenário, associado ao acúmulo de experiência no mercado, buscando maior qualidade dos empreendimentos e aumento do lucro, a empresa, e somente ela mesma, inicia a gestão de suas obras, abrindo mão da terceirização.

Já apresentando um total de ativos maior do que R\$ 200 milhões em 2014, em 2015 a incorporadora passou a um total de cerca de R\$ 227 milhões em ativos. Em relação a esse número é importante ressaltar que, apenas como propriedades para investimentos, tem-se o montante de R\$ 132 milhões, o que representa um grande poder para futuras construções na região, sendo assim, o Bairro Pedra Branca já se destaca como um grande polo comercial e industrial na região da Grande Florianópolis, além disso torna-se uma referência na qualidade de vida para seus moradores. Em 2015 também foram entregues dois dos mais importantes empreendimentos empresariais do bairro, o Smart Residence e o Atrium.

Também em 2015 se observa um aumento na taxa de ocupação dos imóveis construídos no Bairro Pedra Branca, que quando combinada com o não lançamento de novos empreendimentos residenciais nos anos de 2014 e 2015, acaba gerando um aumento vertiginoso nos preços praticados, elevando o que é chamado de “4ª renda da terra”.

Mesmo com crise política e econômica que passava o Brasil em 2016, a Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários, apesar de sentir os seus efeitos, conforme apresentado nas demonstrações financeiras do ano, segue fazendo parcerias e projetando o lançamento de empreendimentos residenciais e empresariais, a fim de acelerar cada vez mais o seu desenvolvimento. Nesse ano se apresenta, pela primeira vez desde a sua criação, uma queda nos ativos da empresa, que passam a ser da ordem de R\$ 181 milhões.

Mesmo com as dificuldades apresentadas, é inaugurado no ano de 2016 o Aeropark, empreendimento de grande porte que compreende um loteamento horizontal dotado de um aeroclube e novas vias de acesso, ligando rapidamente os

empreendimentos com cidades vizinhas e mecanismos de compra, como o Continente Park Shopping.

No ano de 2017 já se apresenta uma retomada do crescimento econômico da empresa, com um aumento dos ativos para a ordem de R\$ 191 milhões. Nesse ano houve crescimento do número de vendas de terrenos no Aeropark, comparando-se ao ano anterior. Em 2016 antes as vendas representavam R\$ 1,6 milhões, e no ano seguinte passam a representar 6,5 milhões. Ainda em 2017 há o lançamento do empreendimento Patio Civitas, de caráter residencial e comercial de grande porte, que apenas em seu lançamento apresenta um valor de venda de aproximadamente R\$ 682 mil.

No ano de 2018 consolida-se a fase de retomada do crescimento vertiginoso que a empresa apresentava desde a sua criação, pausado a partir da crise no ano de 2016, passando a apresentar cerca de R\$ 213 milhões em ativos, com destaque para o valor de imóveis a serem comercializados em modo circulante, ou seja, pronto para o comércio, chegando ao valor de R\$ 48 milhões.

O ano de 2018 se destaca em razão da incorporação de mecanismos para atração de novos moradores ao bairro, como o Colégio Bom Jesus e a venda dos empreendimentos em construção. Com a finalização da primeira fase do Aeropark, as vendas aumentam exponencialmente, representando agora uma ordem de cerca de R\$ 28 milhões, sem contar o aumento nas vendas do Pátio Civitas, representando cerca de R\$ 2,4 milhões da receita da empresa.

O ano de 2019 se apresenta como um período novamente de expansão, pois, além de comercializar seus imóveis já construídos ou em fase de finalização, a empresa contou com o lançamento do Condomínio Reserva da Pedra, um empreendimento dotado de muita tecnologia e amparado pelo conceito de sustentabilidade ainda defendido pela empresa.

4.3 A SEGREGAÇÃO SOCIOESPACIAL A PARTIR DA CONSTRUÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS

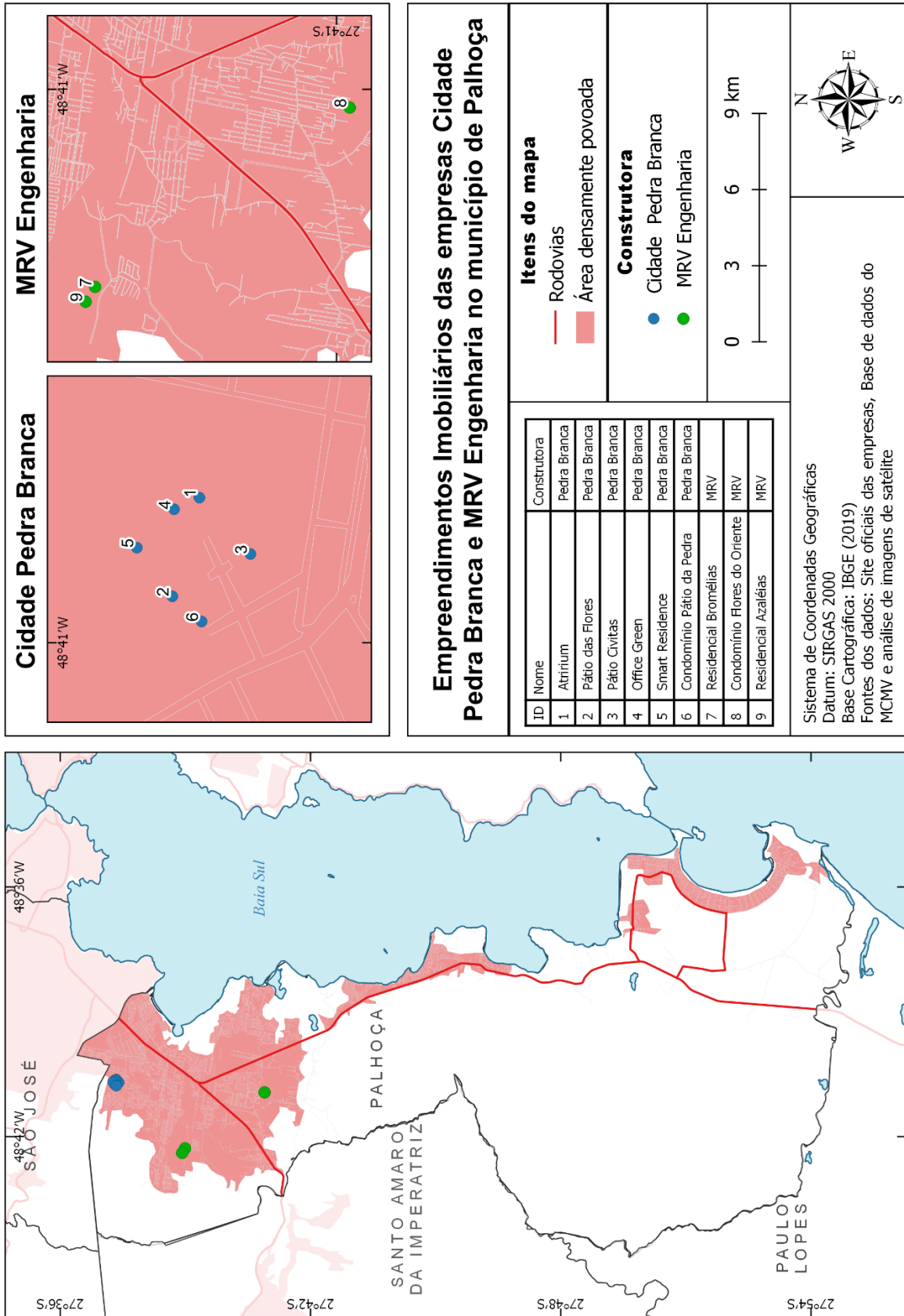
Seguindo a lógica dos empreendimentos imobiliários pertencentes ao Programa Minha Casa Minha Vida, as incorporações realizadas pela MRV Engenharia no município de Palhoça/SC estão localizadas em áreas adjacentes ao centro da cidade, confirmando a suposição de que os empreendimentos destinados às camadas populares da sociedade ficam distantes dos equipamentos de trabalho e lazer da região, configurando a teoria de segregação urbana, proposta por Flavio Villaça, para quem “A segregação é um processo segundo o qual as classes ou camadas sociais tendem a se concentrar cada vez mais em diferentes regiões gerais ou conjuntos de bairros da metrópole.” (VILLAÇA, 2001, p. 142).

Ainda segundo o autor, esse processo acontece na maioria das metrópoles brasileiras no padrão “centro x periferia”, pois o centro, ambiente que detém a maioria dos serviços públicos e privados é ocupado, em grande medida, pelas classes de alta renda, e a periferia, sem esses equipamentos, acaba sendo ocupada pelas classes populares, realidade observada no local de estudo.

Como nos empreendimentos construídos pela MRV Engenharia, as incorporações realizadas pela Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S/A também estão amparadas na lógica de segregação socioespacial apresentada por Flavio Villaça, porém esses empreendimentos também demonstram o “outro lado da moeda”, localizando-se em áreas mais centralizadas e compreendendo uma série de mecanismos de consumo e bem-estar, sendo eles públicos ou privados, para atender principalmente à população que ali vive, sendo ela em sua maioria pertencente, como já afirmado, à classe de alta renda.

A partir da análise do mapa apresentado na Mapa 4, pode-se perceber uma grande diferença entre a quantidade de vias de acesso para os empreendimentos das duas construtoras, o que evidencia duas realidades diferentes em um mesmo espaço.

Mapa 4 - Empreendimentos imobiliários das empresas Cidade Pedra Branca e MRV Engenharia no município de Palhoça/SC



Fonte: elaborado por Fernando Soares de Jesus

Além das vias propriamente, outros mecanismos se fazem mais presentes na vida dos moradores dos empreendimentos da construtora Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários, como por exemplo a presença de ciclofaixas, supermercados de grande porte, agências bancárias, a própria prefeitura do município e todos os outros órgãos públicos municipais, deixando, desse modo, os moradores dos empreendimentos construídos pela MRV Engenharia com menores oportunidades de lazer, consumo, emprego e serviços básicos próximo de suas residências.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Este trabalho contribuiu para a análise da dinâmica socioeconômica do município de Palhoça/SC, que sempre esteve fortemente ligada ao desenvolvimento do setor da construção civil na Região Metropolitana de Florianópolis. A formação socioespacial do município foi influenciada pelas combinações geográficas presentes no litoral catarinense, configurando-se a partir da evolução e da inserção da região nas relações comerciais e industriais em nível nacional, que correram a partir da década de 1970, acelerando cada vez mais o processo de urbanização da região.

A explosão imobiliária recorrente que ocorreu a partir dos anos 2000 se deu graças ao desenvolvimento dos setores industrial, comercial e turístico, fazendo com que toda a Região Metropolitana de Florianópolis entrasse em um forte processo de expansão urbana, culminando no aumento do número de investidores no setor da construção civil. Esse período apresenta como característica fundamental a atuação de construtoras de outros estados do Brasil, elevando, de certa forma, o padrão das construções e aumentando a competitividade.

Apesar de muitas empresas de capital oriundo de outros estados estarem atualmente inseridas na dinâmica da construção civil da Região Metropolitana de Florianópolis, pode-se perceber a força do capital local atuando no setor. O município de Palhoça apresenta atualmente inúmeras construtoras oriundas da própria região e, a partir da referida explosão imobiliária, os comerciantes e industriais locais diversificam sua área de atuação, começando a construir empreendimentos de menor porte, buscando se inserir no mercado imobiliário local.

A partir da pesquisa também concluiu-se que deve ser levado em conta o papel do poder público na construção do espaço geográfico de Palhoça, pois, apesar da elaboração do Plano Diretor Municipal ainda em 1993, ele veio passando por inúmeras adequações e mudanças de zoneamento, a partir do momento que os interesses do capital privado foram surgindo. É importante ressaltar a falta de eficácia do Plano em garantir a preservação dos recursos naturais e a falta de fiscalização para o cumprimento das suas determinações.

A escolha do objeto de estudo se baseia na importância do setor da construção civil para o desenvolvimento da Região Metropolitana de Florianópolis, uma vez que ele acaba sendo essencial para o crescimento econômico nacional, gerando empregos, tendo grande participação no PIB e movimentando outros braços

fundamentais, como os financiamentos bancários, a indústria de matérias-primas e o comércio de imóveis.

O estudo também analisou a dinâmica geoeconômica de duas empresas atuantes na construção civil da Região Metropolitana de Florianópolis, a partir da importância econômica nacional e regional observada. Essas empresas, além de diversas outras, acabaram tornando o município de Palhoça um dos grandes centros de expansão do setor na região citada.

A MRV Engenharia, empresa previamente escolhida, apesar de não ter um grande número de empreendimentos construídos no município, ainda tem a sua atuação em fase de expansão, com entregas previstas para o ano de 2020. Nos últimos anos, na região, bem como em todo o Brasil, a empresa foi considerada a maior incorporadora de prédios de apartamentos, construindo nas cinco regiões do País e ampliando sua atuação inclusive para o mercado internacional.

A empresa Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários representa a força do capital local, sendo constituída e construindo exclusivamente em Palhoça, no bairro Cidade Universitária Pedra Branca, anteriormente de posse da própria família Gomes, proprietários da Cerâmica Portobello, referência em cerâmicos e com sede em Santa Catarina, e que também exporta seus produtos para boa parte do mundo. No setor da construção civil, especificamente, esses empreendedores buscaram, ao criar o bairro, um local único na cidade, onde seus moradores poderiam usufruir de um espaço multifuncional baseado no conceito de sustentabilidade.

Conseguiu-se contextualizar, por meio da presente pesquisa, que os rumos do desenvolvimento urbano do município de Palhoça nos últimos anos passaram a ser ditados pelos interesses da iniciativa privada. Os pontos de expansão observados a partir da explosão imobiliária passaram a ser locais com grande capacidade de valorização espacial e, conseqüentemente, uma maior oportunidade de lucro por parte das empresas.

A partir da espacialização dos empreendimentos percebe-se a inserção dos equipamentos públicos, mostrando que o estado de Santa Catarina acaba também favorecendo a instalação e consolidação dos empreendimentos privados. Por outro lado, as construções destinadas às camadas populares se localizam longe das centralidades, configurando-se, desse modo, o processo de segregação socioespacial.

O objeto deste estudo, assim como a região alvo dele, devem permanecer nas pautas de ampliação de estudo. Essas análises podem revelar futuramente o surgimento de uma nova gama de empresas atuantes no setor, bem como a criação de novos rumos do crescimento urbano regional, levando a uma modificação na realidade socioeconômica atual.

REFERÊNCIAS

AB'SABER, Aziz Nacib. **Os domínios de natureza no Brasil: potencialidades paisagísticas**. 6. ed. São Paulo: Ateliê, 2010.

ATLAS DO DESENVOLVIMENTO HUMANO NO BRASIL. **Palhoça, SC**. Disponível em: http://www.atlasbrasil.org.br/2013/pt/perfil_m/palhoca_sc. Acesso em: 15 jan. 2020.

AZEVEDO, Heloísa Pereira Lima. Plano diretor e desenvolvimento econômico. *In*: BRASIL. Ministério das Cidades. Plano Direto Participativo. **Guia para a elaboração pelos municípios e cidadãos**. Rio de Janeiro: Tecnopop, 2004.

BASTOS, José Messias. **O comércio de múltiplas filiais em Florianópolis - SC**. 1997. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Universidade Federal de Santa Catarina, 1997

BASTOS, José Messias. Urbanização, comércio e pequena produção mercantil pesqueira na Ilha de Santa Catarina. *In*: SANTOS, Maurício Aurélio. **Ensaio sobre Santa Catarina**. Florianópolis: Letras Contemporâneas, 2000.

CÂMARA BRASILEIRA DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO – CBIC. Disponível em: www.cebic.org.br. Acesso em 13 fev. 2020.

CAMPOS, Édson Telê. **A expansão urbana na região metropolitana de Florianópolis e a dinâmica da indústria da construção civil**. 2009. Tese (Doutorado em Geografia) – Centro de Filosofia e Ciências Humanas, Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 2009.

CHOLLEY, A. Observações sobre alguns pontos de vista geográficos. **Boletim Geográfico**, Conselho Nacional de Geografia, v. 22, n. 179, mar./abr. 1964.

IBGE. **Censos demográficos 1960, 1970, 1980, 1991, 2000 e 2010**. Disponível em: <http://seriesestatisticas.ibge.gov.br/series.aspx?no=10&op=2&vcodigo=CD91&t=populacao-situacao-domicilio-populacao-presenteresidente>. Acesso em: 17 nov. 2019.

LOPES, Gabriel Bertimes di Bernardi. **Origem, desenvolvimento e impactos dos grandes empreendimentos turísticos em Florianópolis**. 2015. Tese (Doutorado em Geografia) – Centro de Filosofia e Ciências Humanas, Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 2015.

MAMIGONIAN, Armen. Indústria de Santa Catarina. *In*: **Santa Catarina: Sociedade e Natureza**. Projeto de pesquisa Capes-CNPq. No prelo.

MARCHI, Márcio. **A produção contemporânea do espaço urbano e o direito à cidade**: um estudo sobre a inserção do Programa Minha Casa Minha Vida na Área Conurbada de Florianópolis. 2015. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 2015.

PALHOÇA. Câmara Municipal de Palhoça. Setor de Expediente. **Projeto de Lei n. 704/2016**. Zoneamento. Altera o Anexo I da Lei nº. 16, de 07 de abril de 1993 de demais alterações subsequentes. Palhoça, SC: Câmara Municipal, 22 dez. 2016. Disponível em:

https://www.diariomunicipal.sc.gov.br/arquivosbd/atos/2016/12/1482411886_pl_7042016.doc. Acesso em: 20 ago. 2020.

PALHOÇA. **Lei Complementar n. 78 de 2009**. Estabelece a adesão ao município de palhoça ao programa federal minha casa minha vida - PMCMV - e dá diretrizes à desoneração fiscal. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a1/sc/p/palhoca/lei-complementar/2009/8/78/lei-complementar-n-78-2009-estabelece-a-adesao-ao-municipio-de-palhoca-ao-programa-federal-minha-casa-minha-vida-pmcmv-e-da-diretrizes-a-desoneracao-fiscal?q=78>. Acesso em: 22 jan. 2020.

PALHOÇA. **Lei n. 15/1993**. Fixa os objetivos, as diretrizes e as estratégias do Plano Diretor do Município de Palhoça, estado de Santa Catarina, e dá outras providências. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a1/plano-diretor-palhoca-sc>. Acesso em: 22 jan. 2020.

PELUSO JR., Victor. A. Crescimento populacional de Florianópolis e suas repercussões no plano e estrutura urbana da cidade. *In: Revista do Instituto Histórico e Geográfico De Santa Catarina*, n. 3., 3ª. fase, Florianópolis, 1981, p. 7-54.

PELUSO JR., Victor. A. **Estudos de Geografia Urbana de Santa Catarina**. Florianópolis: Editora da UFSC, 1991.

PEREIRA, Elson Manoel. **Gestão do Espaço Urbano**: um estudo de caso das áreas central e continental de Florianópolis. 1992. Dissertação (Mestrado em Administração) – Centro de Sócio Econômico, Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 1992.

PEREIRA, R. M. F. A. (2003). **Formação sócio-espacial do litoral de Santa Catarina (Brasil): gênese e transformações recentes**. *Geosul*, 18(35), 99-129.

PEREIRA. Fátima Regina da Silva. **O parque Residencial Kobrasol no processo de expansão urbana de Florianópolis**. 1999. Dissertação (Mestrado em Geografia) - Pós-Graduação em Geografia, Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 1999.

POTTER, Hyury. **Cinco cidades catarinenses estão entre as que mais crescem no país, afirma pesquisa Ibope**. ND Mais, 2013. Disponível em: <https://ndmais.com.br/noticias/cinco-cidades-catarinenses-estao-entre-as-que-mais-crescem-no-pais-afirma-pesquisa-ibope/>. Acesso em: 10 de dez. de 2019.

RANGEL, Ignácio. Dualidade básica da economia brasileira. *In: RANGEL, Ignácio; BENJAMIN, César. Obras reunidas*. Rio de Janeiro: Contraponto, 2012a. v 1.

RANGEL, Ignácio. Estrutura Agrária, Sociedade e Estado. *In: RANGEL, Ignácio; BENJAMIN, César. Obras reunidas*. Rio de Janeiro: Contraponto, 2012b. v 2.

RIBEIRO, Fernando Pinto. **Do discurso da diversidade urbana à cidade-mercadoria**: um estudo sobre as ideias do new urbanism e sua transferência para o empreendimento Pedra Branca em Palhoça/SC. 2009. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 2009.

ROCHA, Geisa Silveira da. **Política habitacional e mercado**: as estratégias das construtoras no PMCMV na área conurbada de Florianópolis. 2016. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 2016.

ROVER, Leonardo. **Urbanização e segregação socioespacial na Região Metropolitana de Florianópolis. O caso Pedra Branca Cidade Sustentável**. Monografia – Universidade do Estado de Santa Catarina, 2013

SANTOS, Milton. **A natureza do espaço**: técnica e tempo, razão e emoção. São Paulo: EDUSP, 2002.

SANTOS, Milton. **A urbanização brasileira**. 5. ed. São Paulo: EDUSP, 2005.

SEBRAE-SC. **Santa Catarina em Números**: Relatórios Municipais. 2010. Disponível em: <<http://www.sebrae-sc.com.br/scemnumero/relatoriomunicipal.asp>>. Acesso em: 04 maio 2019.

SINDUSCON. **Perfil do Trabalhador da Construção Civil**. 2015. Disponível em: <http://sindusconfpolis.org.br/MyFiles/comunica%C3%A7%C3%A3o%202015/Perfil%20do%20Trabalhador%20da%20Constru%C3%A7%C3%A3o%20Civil%202015.pdf> Acesso em: 26 mar. 2018.

SOUZA, Eduardo Leite; SUGAI, Maria Inês. Minha Casa Minha Vida: periferização, segregação e mobilidade intraurbana na área conurbada de Florianópolis. **Cadernos MetrÓpole**, PUC-SP, v. 20, n. 41, p. 75-98, jan./abr. 2018.

SOUZA, Geraldo A. **A inserção de palhoça na região metropolitana de Florianópolis**: sua reestruturação econômica e urbana na atual divisão territorial do trabalho. 2011. Dissertação (Mestrado) – Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 2011.

SUGAI, Maria Inês. **Segregação Silenciosa**: investimentos públicos e distribuição sócio-espacial na área conurbada de Florianópolis. 2002. Tese (Doutorado) - Universidade de São Paulo, São Paulo: 2005.

VERA, Margaux Hildebrandt. **O Programa Minha Casa Minha Vida e as repercussões na dinâmica socioespacial e a sua inserção no contexto urbano na Área Conurbada de Florianópolis**. 2014. Dissertação (Mestrado em Urbanismo, História e Arquitetura da Cidade) – Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 2014.

VILLAÇA, Flavio. **Espaço intra-urbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel: FAPESP: Lincoln Institute, 2001.

REFERÊNCIAS COMPLEMENTARES

"PASSAMOS a crise melhor que outros municípios", diz prefeito de Palhoça. NSC Total, 2018. Disponível em: nsctotal.com.br/noticias/passamos-a-crise-melhor-que-outros-municipios-diz-prefeito-de-palhoca/. Acesso em: 10 de dez. de 2019.

BASTOS, José Messias. Considerações sobre a urbanização do litoral catarinense. *In*: PEREIRA, Elson Manoel; DIAS, Leila Christina Duarte (org.). **As cidades e a urbanização no Brasil: passado, presente e futuro**. Florianópolis: Insular, 2011.

BRASIL. Ministério das Cidades, Secretaria Nacional de Habitação. **Avanços e desafios: Política Nacional de Habitação**. Brasília: Ministério das Cidades, Secretaria Nacional de Habitação. 2010. 96 p.

BRASIL. Ministério das Cidades. Política Nacional de Habitação. **Cadernos Mcidades Habitação**, Brasília, n. 4, nov. 2004.

BRASIL. Ministério das Cidades. Secretaria Nacional de Habitação. **Plano Nacional de Habitação**. Brasília: Ministério das Cidades, Secretaria Nacional de Habitação, 2009.

CARDOSO, Adauto Lucio; ARAGÃO, Thêmis Amorim. Do fim do BNH ao Programa Minha Casa Minha Vida: 25 anos da política habitacional no Brasil. *In*: CARDOSO, Adauto Lucio (org.). **O Programa Minha Casa Minha Vida e seus Efeitos Territoriais**. 1 ed. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2013.

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

CRUZ, Karina Martins Da. A contribuição de alemães para a formação sócio-espacial catarinense: o caso da grande Florianópolis. **Cadernos Geográficos**, Departamento de Geociências - CFH/UFSC, Florianópolis, n. 17, p. 1-75, jun. 2010.

DOMINGOS, Michelle Sucupira. **Evolução sócio-econômica do município de São José / SC**. 2002. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Universidade Federal de Santa Catarina, 2002.

DUTRA, Helena. **Construção Civil no Brasil: situação atual e projeção para 2018**. Disponível em: <https://www.sienge.com.br/blog/construcao-civil-no-brasil/>. Acesso em: 29 out. 2019.

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

GOULARTI FILHO, Alcides. **Formação econômica de Santa Catarina**. 2. ed. rev. Florianópolis: Editora da UFSC, 2007.

LOPES, Gabriel Bertimes di Bernardi. **Legislação ambiental brasileira e os impactos ambientais do Condomínio Residencial Costão Golf**. 2011. 137 f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 2011.

MAMIGONIAN, Armen. A Geografia e “A Formação Social como teoria e como método”. *In*: SOUZA, M. A. Aparecida. **O mundo do cidadão um cidadão do mundo**. São Paulo: Ancitec, 1996.

MAMIGONIAN, Armen. Introdução ao pensamento de Inácio Rangel. **Geosul**, n. 3, 1º sem, Florianópolis, 1987.

MAMIGONIAN, Armen. Tecnologia e desenvolvimento desigual no centro do sistema capitalista. **Revista de Ciências Humanas**, Florianópolis, v. 1, n. 2, p. 38-48, jan. 1982.

NDMAIS.COM.BR. **Audiência pública discute zoneamento e delimitação de bairros da região sul de Palhoça**. Disponível em: <https://ndmais.com.br/noticias/audiencia-publica-discute-zoneamento-e-delimitacao-de-bairros-da-regiao-sul-de-palhoca/>. Acesso em: 15 jan. 2020.

NDMAIS.COM.BR. **Palhoça perderá muito mais do que em extensão territorial**. Disponível em: <https://ndmais.com.br/noticias/palhoca-perdera-muitos-mais-do-que-em-extensao-territorial/>. Acesso em: 15 jan. 2020.

NDMAIS.COM.BR. **Projeto de plano diretor de Palhoça prevê dobrar número de pavimentos na praia da Pinheira**. Disponível em: <https://ndmais.com.br/noticias/plano-diretor-palhoca-dobrar-numero-pavimentos-pinheira/>. Acesso em: 15 jan. 2020.

PALHOÇA. **Lei Ordinária n. 3565 de 30 de novembro de 2011**. Dispõe sobre a criação das zonas especiais de interesse social - zeis, e dá outras providências. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a1/sc/p/palhoca/lei-ordinaria/2011/357/3565/lei-ordinaria-n-3565-2011-dispoe-sobre-a-criacao-das-zonas-especiais-de-interesse-social-zeis-e-da-outras-providencias?q=3565>. Acesso em: 22 jan. 2020.

PELUSO JR., Victor. A. **Tradição e plano urbano cidades portuguesas e alemãs no estado de Santa Catarina**. (Contribuição ao 2º Congresso Nacional de Folclore). Florianópolis: Comissão Catarinense de Folclore, 1953.

PEREIRA, Elson Manoel.; PERRIN, Mathieu. **O direito à cidade: percurso geográfico e epistemológico (França - Brasil - Internacional)**. [201-]. Disponível em: <http://planejamento2017.blogspot.com.br/>. Acesso em: 27 jun. 2017.

PEREIRA, Elson Manoel; DIAS, Leila Christina Duarte (org.). **As cidades e a urbanização: passado, presente e futuro**. Florianópolis: Insular, 2011.

SUGAI, Maria Inês. **As Intervenções viárias e as Transformações do espaço urbano. A via de Contorno Norte-ilha**. São Paulo, 1994. Dissertação (mestrado em arquitetura e urbanismo) – Universidade de São Paulo.

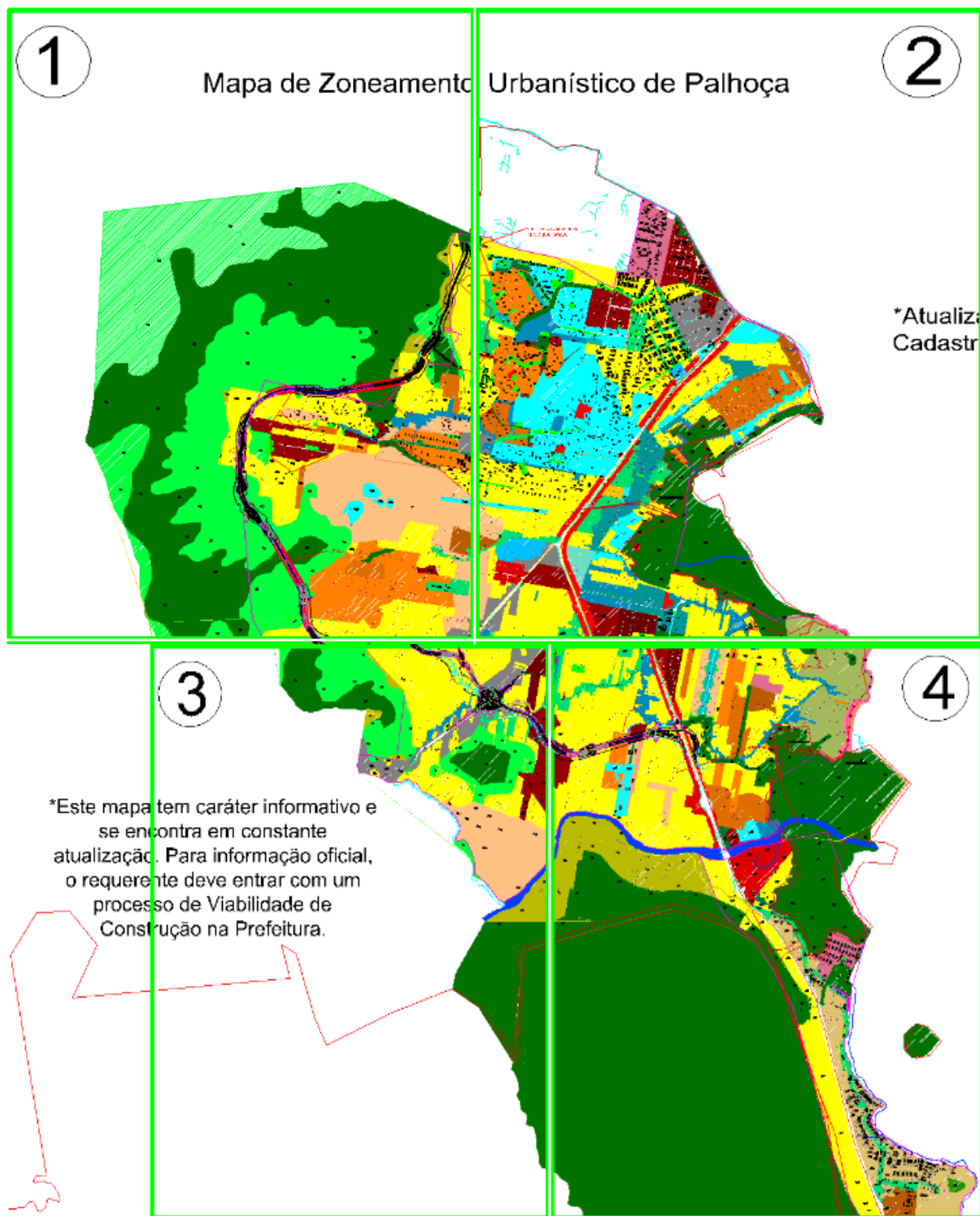
VIEIRA, Graciana Espellet de Deus; PEREIRA, Raquel M. Fontes do Amaral.
Formações Sócio-Espaciais Catarinenses: Notas Preliminares. Florianópolis,
Anais do IHGSC, 1999.

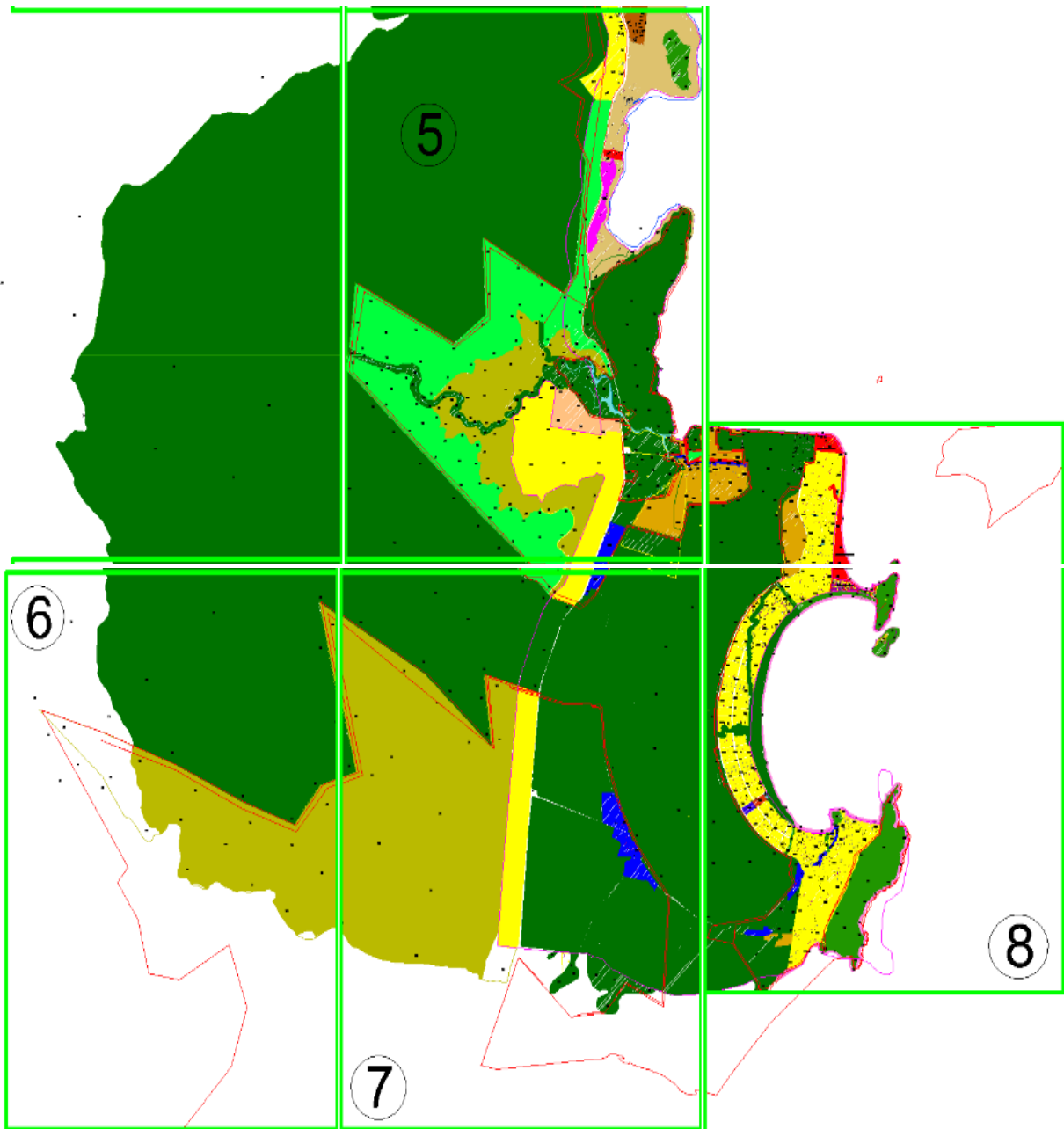
ANEXO A - Tabela de Zoneamento do Município de Palhoça

	ÁREA	PARCELAMENTO DO SOLO		NÚMERO MÁXIMO DE PAVIMENTOS	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA
		LOTTE	TESTADA			
Área Residencial Exclusiva	ARE	360	12	3	1,5	50
Área Residencial Exclusiva - 1	ARE-1	360	12	2	1,2	60
Área Residencial Predominante - 1	ARP-1	360	12	4	2,0	50
Área Residencial Predominante - 2	ARP-2	360	12	4	2,0	50
Área Residencial Predominante - 3	ARP-3	360	12	4	2,0	50
Área Residencial Predominante - 4	ARP-4	360	12	2	1,6	50
Área Residencial Predominante - 5	ARP-5	360	12	8	2,9	50
Área Residencial Predominante - 6	ARP-6	360	12	4	2,0	50
Área Residencial Predominante - 7	ARP-7	360	12	2	1,0	50
ARP, Destinada a loteamentos populares	ARP-P	125	8	4	2,0	50
ARP, Destinada a loteamentos populares - 1	ARP-P1	200	10	2	1,2	60
Área Industrial Exclusiva	AIE	1500	25	2	1,2	80
Área Industrial Exclusiva - 1	AIE-1	500	12	2	1,2	80
Área Mista Central - 1	AMC-1	360	12	4	1,8	50 (A)
Área Mista Central - 2	AMC-2	360	12	4	2,3	50 (A)
Área Mista Central - 3	AMC-3	360	12	8	3,9	50 (A)
Área Mista Central - 4	AMC-4	360	12	8	4,0	50 (A)
Área Mista Central - 5	AMC-5	200	10	4	2,3	50 (A)
Área Mista Central - 6	AMC-6	SEM PARCELAMENTO		2	0,6	30
Área Mista Central - 7	AMC-7	360	12	13	5,2	50 (A)
Área Mista Central - 8	AMC-8	1500	25	25	8,0	50
Área Mista de Serviço	A M S	1500	25	4	2,0	60
Área Mista de Serviço - 1	A M S-1	360	12	4	2,0	60
Área Mista de Serviço - 2	A M S-2	600	15	15	2,4	80
Área Mista de Serviço - 3	A M S-3	600	12	12	5,2	50
Área Mista Rural	AMR	360	12	4	2,0	50
Área Comunitário/Institucional	ACI	1500	25	4	1,2	30
Área para Educação e Pesquisa	AO-1	SEM PARCELAMENTO		1	0,8	80
Área para Cultura, Lazer e Esportes	AO-2	-	-	4	2,0	50
	AO-3	Área para Saúde, Assistência Social e Culto				
Área para Administração Pública	AO-4	-	-	-	-	-
Área para Meio de Comunicação	AO-5	-	-	-	-	-
Área para Segurança Pública	AO-6	-	-	-	-	-
Área Turística Predominante	ATP	-	-	-	-	-
Área Turística Ecológica	ATE	PLANO DE URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA				
Área Turística Residencial - 1	ATR-1	360	12	4	2,0	50
Área Turística Residencial - 2	ATR-2	360	12	4	2,0	50
Área Turística Residencial - 3	ATR-3	SEM PARCELAMENTO		2	0,6	30
Área Verde de Lazer	AVL	SEM PARCELAMENTO		1	0,1	10
Área Verde de Lazer - 1	AVL-1	SEM PARCELAMENTO		1	0,1	5
	AVV	Área Verde do Sistema Viário				
	ASV-1	Área do Sistema Rodoviário				
	ASV-2	Área do Sistema Hidroviário				
	ASV-3	Área do Sistema de Circulação de Pedestres				
	ASE-1	Área para tratamento e abastecimento de Águas Potável				
	ASE-2	Área para Tratamento e Disposição Final de Esgoto Sanitário e Águas Pluvial				
	ASE-3	Área para Disposição Final de Resíduos Sólidos				
	ASE-4	Área para Geração e Distribuição de Energia Elétrica				
	ASE-5	Área para Geração e Distribuição de Combustíveis, Inflamáveis ou Explosivos				
Área de Preservação com uso limitado	APL	SEM PARCELAMENTO		2	0,1	10
Área de Preservação Permanente	APP	SEM PARCELAMENTO		NÃO EDIFICANTE		
Área de Preservação Cultural	APC	PREVALECEM OS LIMITES ESTABELECIDOS NO CAPÍTULO V, SEÇÃO XIII				
	AA	Área de Alteração da Superfície do Solo				
	AEH	Área de Elementos Hídricos				
	AMA	Área de Marinha				
Área de Exploração Rural	A. E. R.	IÇÃO ESPECIAL DO INCRA Nº		2	0,1	10
Zona Especial de Interesse Social	ZEIS	100	5	2	1,3	65

Fonte: Prefeitura Municipal de Palhoça Acesso em:
<http://www1.palhoça.sc.gov.br/zoneamento/zoneamento.html>

ANEXO B - Mapa de Zoneamento Urbanístico de Palhoça





Fonte: Prefeitura Municipal de Palhoça Acesso em:
<http://www1.palhoca.sc.gov.br/zoneamento/zoneamento.html>