

**UNIVERSIDADE FEDERAL DE UBERLÂNDIA**

**INSTITUTO DE GEOGRAFIA**

**PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA**

**ÁREA DE CONCENTRAÇÃO: GEOGRAFIA E GESTÃO DO TERRITÓRIO**

**“CIDADE PARA TODOS” x “CIDADE PARA POUCOS” –  
TURISMO, SEGREGAÇÃO URBANA E EMPREENDIMENTO  
IMOBILIÁRIO: um estudo de Jurerê Internacional em  
Florianópolis/SC**

**PEDRO EDUARDO RIBEIRO DE TOLEDO**

**UBERLÂNDIA**

**2005**

**PEDRO EDUARDO RIBEIRO DE TOLEDO**

**“CIDADE PARA TODOS” x “CIDADE PARA POUcos” –  
TURISMO, SEGREGAÇÃO URBANA E EMPREENDIMENTO  
IMOBILIÁRIO: um estudo de Jurerê Internacional em  
Florianópolis/SC**

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Federal de Uberlândia como requisito parcial à obtenção do título de Mestre em Geografia.

Área de Concentração: Geografia e Gestão do Território

Orientadora: Profa. Dra. Beatriz Ribeiro Soares

**Uberlândia – MG  
INSTITUTO DE GEOGRAFIA  
2005**

UNIVERSIDADE FEDERAL DE UBERLÂNDIA

**PEDRO EDUARDO RIBEIRO DE TOLEDO**

**“CIDADE PARA TODOS” x “CIDADE PARA POUCOS” – TURISMO,  
SEGREGAÇÃO URBANA E EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO: um estudo de  
Jurerê Internacional em Florianópolis/SC**

---

Profa. Dra. Beatriz Ribeiro Soares

(Orientadora)

---

Prof. Dr. Miguel Ângelo Ribeiro

---

Prof. Dr. Julio César de Lima Ramires

Data: \_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_ de \_\_\_\_

Resultado: \_\_\_\_\_

*Deus tem que ter passado antes e feito alguma coisa que a gente não consegue fazer com o dinheiro, para depois nós tentarmos, preservando ao máximo o que Deu fez, dar o nosso conceito de qualidade e estilo, trabalhando com a organização de comunidades.*

Péricles de Freitas Druck  
(Presidente do Grupo Habitasul)

Às pessoas que eu amo:

Meus pais,  
que mesmo morando distantes, embora preocupados com meu bem-estar,  
compreenderam e apoiaram, em todos os sentidos,  
o meu “levantar vôo”, alcançando novos horizontes.

Meu irmão,  
eterno companheiro de conversas e vídeo-game.

À Francine Borges Silva,  
cujo apoio, companheirismo e carinho  
foram o ponto de equilíbrio entre a realização deste trabalho  
e a distância de casa.

## AGRADECIMENTOS

A Deus que, com sua luz eterna, iluminou meu caminho nesta nova etapa de minha vida.

À minha orientadora, Profa. Dra. Beatriz Ribeiro Soares, que acreditou na realização de uma dissertação comprometida com uma temática nova em seu meio de pesquisa e com uma área de estudo tão distante, fornecendo, contudo, o brilho de sua luz em uma orientação de incentivo fundamental à realização deste trabalho.

Ao Prof. Dr. Julio Cesar de Lima Ramires, pela atenção dispensada a este trabalho.

Ao Prof. Dr. Miguel Ângelo, por sua disposição na avaliação do presente trabalho, bem como por compartilhar uma realidade litorânea em cidades semelhantes em muitos sentidos.

Ao Prof. Dr. Rossevelt José Santos, pela contribuição na qualificação deste trabalho.

Ao Prof. Dr. João Cleps Junior, pela amizade.

A todos os professores do Programa de Pós-Graduação em Geografia, pela contribuição com o meu amadurecimento acadêmico.

Aos meus pais de criação em Uberlândia, Sr. Waltercides Silva Junior e Sra. Custódia Maria Borges Silva, pelo carinho e preocupação em todos estes meses.

Ao Daniel Borges Silva e à Kelly, cunhados e amigos.

A todos os Tios, Tias e Primos de coração, que trouxeram alegria à minha vivência em Uberlândia.

Aos funcionários, Regina Abreu, Rogério Pinto e Patrícia Hartmann, do Grupo Habitasul, que abriram as portas desta empresa para a realização desta pesquisa, pois sem este apoio, não seria possível o desenvolvimento pleno desta pesquisa.

Aos amigos e coordenadores do Laboratório de Geoprocessamento da UDESC, que disponibilizaram os equipamentos para a confecção dos mapas.

Aos meus irmãos de república, Luciene e Higor, que entendem o quanto é difícil estudar, tendo que lavar louça e roupas.

Aos amigos de Florianópolis, Paulo, Flavinho, Vilceu, Gustavo, Victor, Cícero, Cleice, Rogério, Vanessa, Aline, Tânia, George, Elen, Gil, Gabriela, por todo incentivo.

Aos amigos de Uberlândia, Juliana Bridi, Gustavo, Rafael (o professor), Fabiana, Roquinho, Tia Rosa e Tio Roque, além de Maurício, Gigliola, Quisy e muitos outros.

À Lílian e ao Fernando, pelo apoio fundamental no início do mestrado.

Ao meu tio Luis Ageo, Liliane (prima) e tia Vanda, pelo apoio.

A todos os funcionários do Instituto de Geografia.

À Kelly Bessa, pelo aprendizado e apoio.

E à Jeane Medeiros, pela correção e formatação do trabalho.

E a todos que eu esqueci de mencionar, mas com certeza tem seu lugar guardado em meu coração.

Ao CNPq – Conselho Nacional de Pesquisa – cuja bolsa de estudo foi fundamental para a realização e suporte nos trabalhos de campo, bem como para a efetuação deste trabalho.

A todos, o meu MUITO OBRIGADO !!!!

## SUMÁRIO

INTRODUÇÃO .....	1
CAPÍTULO 1 – FLORIANÓPOLIS/SC: cidade, turismo e segregação sócio-espacial .....	9
1.1 – Reflexos da atividade turística no processo de urbanização: abordagem teórica .....	10
1.2 – Análise do processo de segregação sócio-espacial urbana .....	20
1.3 – Formação sócio-espacial na Ilha de Santa Catarina .....	36
1.4 – Florianópolis: configuração territorial .....	44
1.4.1 – Caracterização física e populacional .....	44
1.4.2 - Atividades econômicas em Florianópolis e inserção do turismo .....	52
CAPÍTULO 2 - JURERÊ INTERNACIONAL: a materialização de uma concepção urbana .....	63
2.1 - Grupo Habitasul: a empresa e seus investimentos .....	64
2.2 – Grupo Habitasul: sede da empresa em Jurerê Internacional .....	78
2.3 – Jurerê Internacional: o diferencial urbano de Florianópolis .....	81
2.3.1 – Localização do empreendimento .....	81
2.3.2 – Jurerê Internacional: um breve histórico .....	84
2.3.3 – Jurerê Internacional: uma realidade que começa a se	

concretizar .....	90
<b>CAPÍTULO 3 – O ESPAÇOS DE JURERÊ INTERNACIONAL .....</b>	<b>107</b>
3.1 – Jurerê Internacional: o espaço residencial e de hospedagem .....	108
3.2 – Jurerê Internacional: os espaços públicos .....	119
3.3 – Jurerê Internacional: os espaços de lazer e de consumo .....	123
3.4 – Jurerê Internacional: infra-estrutura do saneamento ambiental e segurança .....	139
<b>CAPÍTULO 4 – JURERÊ INTERNACIONAL: vida em sociedade .....</b>	<b>153</b>
4.1 – Jurerê Internacional: seus habitantes e a vida em sociedade .....	155
4.1.1 – Os moradores de Jurerê Internacional .....	155
4.2 – Os moradores de Jurerê Internacional: vida em sociedade .....	167
4.3 – A AJIN: Associação Jurerê Internacional .....	174
4.4 – Jurerê Internacional e vizinhança .....	178
4.4.1 – Praia da Daniela .....	180
4.4.2 - Praia de Jurerê Tradicional .....	181
4.4.3 - Praia do Forte de São José da Ponta Grossa .....	183
4.5 – Jurerê Internacional: análise de uma visão externa .....	185
4.6 – O empreendimento e a cidade .....	200
<b>CONSIDERAÇÕES FINAIS .....</b>	<b>207</b>
<b>REFERÊNCIAS .....</b>	<b>213</b>
<b>ANEXOS .....</b>	<b>218</b>

## LISTA DE FIGURAS

FIGURA 1 – Guarda-sóis situados na frente do Flat/Hotel Jurerê Internacional.....	19
FIGURA 2 – O município de Florianópolis: divisão de bairros e balneários.....	45
FIGURA 3 – Florianópolis: divisão distrital.....	48
FIGURA 4 – Representação da cidade indicando a localização de alguns balneários.....	51
FIGURA 5 – Vista da Koch Metalúrgica.....	65
FIGURA 6 – Celulose Iraní.....	67
FIGURA 7 – Hotel Laje da Pedra.....	71
FIGURA 8 – Vista do arruamento no empreendimento Porto Verde.....	72
FIGURA 9 – Vista do empreendimento Vale do Sol na Grande Porto Alegre.....	73
FIGURA 10 – Planta demonstrativa das etapas do empreendimento Vale do Sol.....	74
FIGURA 11 – Outdoor indicando a localização da Central de Negócios Imobiliários.....	79
FIGURA 12 – Jurerê Internacional: rodovias de acesso.....	83
FIGURA 13 – Jurerê Internacional: vista do antigo Jurerê Praia Hotel em 1984.....	89
FIGURA 14 – Jurerê Internacional: vista da área em 1980.....	91
FIGURA 15 – Vista da Praia de Jurerê Internacional em 1982, com a área já adquirida pelo Grupo Habitasul (circundada pela demarcação em vermelho) .....	92
FIGURA 16 – Vista da Praia de Jurerê Internacional em 1983.....	92

FIGURA 17 – Vista da Praia de Jurerê Internacional em 1994.....	93
FIGURA 18 – Vista da Praia de Jurerê Internacional em 2001.....	93
FIGURA 19 – Avenida Búzios já asfaltada em 1983.....	103
FIGURA 20 – Vista do empreendimento com ruas e algumas casas em 1984.....	104
FIGURA 21 – Rua das Timbaramas em 1984, onde na posição que está a arvore será construído o Open Shopping.....	104
FIGURA 22 – Jurerê Internacional: vistas da casas situadas no empreendimento.....	112
FIGURA 23 – Jurerê Internacional: vista de uma das ruas do empreendimento.....	113
FIGURA 24 – Jurerê Internacional: exemplo das residências situadas no empreendimento.....	113
FIGURA 25 – Jurerê Internacional: exemplo de residência situada no empreendimento....	114
FIGURA 26 – Jurerê Internacional: exemplo de residência situada no empreendimento....	114
FIGURA 27 – Propaganda do Flat/Hotel Jurerê Beach Village.....	116
FIGURA 28 – Vista do Flat/Hotel Jurerê Beach Village - 1.....	117
FIGURA 29 – Vista do Flat/Hotel Jurerê Beach Village - 2.....	117
FIGURA 30 – Vista do pátio central do Flat/Hotel Jurerê Beach Village.....	118
FIGURA 31 – Calçada em Jurerê Internacional.....	120
FIGURA 32 – Jurerê Internacional: vista da Avenida Búzios, a principal do empreendimento no sentido Leste – Oeste.....	121
FIGURA 33 – Vista de um dos estacionamentos, perpendiculares à Avenida Búzios.....	121

FIGURA 34 – Jurerê Internacional: detalhe do sistema de segurança pelo traçado das ruas.....	122
FIGURA 35 – Vistas das colunas de pequenos edifícios que delimitam o Jurerê Open Shopping.....	124
FIGURA 36 – Jurerê Open Shopping: vista das lojas situadas no piso inferior dos prédios.....	125
FIGURA 37 – Jurerê Open Shopping: vista do empreendimento em 1993 - 1.....	126
FIGURA 38 – Jurerê Open Shopping: Vista do empreendimento em 1993 - 2.....	126
FIGURA 39 – Jurerê Open Shopping: Vista do empreendimento hoje.....	127
FIGURA 40 – Jurerê Open Shopping: vista do espaço interno.....	130
FIGURA 41 – Jurerê Internacional: vista do Pátio.....	131
FIGURA 42 – Jurerê Internacional: restaurante El Gran Comilón.....	132
FIGURA 43 – Jurerê Internacional: vista do Restaurante Garatéia.....	133
FIGURA 44 – Portaria da sede campestre do Clube 12 de Agosto englobada pelo crescimento de Jurerê Internacional.....	136
FIGURA 45 – Estação de tratamento de água de Jurerê Internacional.....	140
FIGURA 46 – Ponto de coleta para análise da qualidade da água .....	141
FIGURA 47 – Estação de Tratamento de Esgoto.....	142
FIGURA 48 – Estação Elevatória de Esgoto como parte da rede de captação.....	143
FIGURA 49 – Jurerê Internacional: lixeira instalada na praia pelo Projeto Praia Limpa.....	148

FIGURA 50 – Jurerê Internacional: Imóvel de maior valor negociado.....	170
FIGURA 51 – Jurerê Internacional: produtos da Grife Jurerê Internacional.....	171
FIGURA 52 – Jurerê Internacional: placa de identificação de um morador associado à AJIN.....	174
FIGURA 53 – Jurerê Internacional: placas instaladas pela AJIN na orla marítima.....	176
FIGURA 54 – Jurerê Internacional: placa informativa sobre as regras de uso da praia instalada pelo Grupo Habitasul, com apoio da AJIN.....	177
FIGURA 55 – Jurerê Tradicional: principal rua de acesso.....	182
FIGURA 56 – Praia do Forte: via sem calcamento e com poucas casas.....	184
FIGURA 57 – Praia do Forte: via de acesso ao Forte de São José da Ponta Grossa.....	184
FIGURA 58 – Jurerê Tradicional: vista da principal via do balneário.....	190

## **LISTA DE GRÁFICOS**

GRÁFICO 1 – Jurerê Internacional: situação de moradia.....	158
GRÁFICO 2 – Jurerê Internacional: atividade remunerada.....	161
GRÁFICO 3 – Jurerê Internacional: pessoas que não exercem atividades remuneradas.....	161
GRÁFICO 4 – Jurerê Internacional: nível de escolaridade.....	164
GRÁFICO 5 – Jurerê Internacional: cargo exercido.....	165
GRÁFICO 6 – Jurerê Internacional: faixa etária.....	165
GRÁFICO 7 – Jurerê Internacional: estado civil .....	166

## LISTA DE MAPAS

MAPA 1- Localização da área de estudo.....	82
MAPA 2 - Aerofotograma de 1979.....	95
MAPA 3 - Aerofotograma de 1998.....	96
MAPA 4 - Aerofotograma de 2002.....	97
MAPA 5 - Representação gráfica da sobreposição da malha urbana de 1979 sobre o aerofotograma de 1998.....	98
MAPA 6 - Representação gráfica da sobreposição da malha urbana de 1979 sobre o aerofotograma de 2002.....	99
MAPA 7 - Representação gráfica da sobreposição da malha urbana de 1998 sobre o aerofotograma de 2002.....	100
MAPA 8 - Representação gráfica da sobreposição da rede viária de 2003 sobre o aerofotograma de 1979.....	101
MAPA 9 - Localização dos balneários da Daniela, do Forte, de Jurerê e de Jurerê Internacional.....	179

## **LISTA DE QUADROS**

QUADRO 1 - Jurerê Open Shopping: estabelecimentos comerciais e de serviços instalados atualmente .....	128
QUADRO 2 – Balneários do entorno de Jurerê Internacional: aspectos que demonstram a valorização nos balneários vizinhos ao empreendimento .....	188
QUADRO 3 – Balneários do entorno de Jurerê Internacional: aspectos que demonstram a valorização nos balneários vizinhos ao empreendimento .....	192

## LISTA DE TABELAS

TABELA 1 - Florianópolis: incremento populacional no aglomerado urbano de 1949 a 1996 .....	42
TABELA 2 – População urbana e rural, segundo estimativa de 2003 / IBGE dos Municípios componentes da Região Metropolitana de Florianópolis .....	46
TABELA 3 – População residente na Grande Florianópolis – 1970 a 2000 .....	47
TABELA 4 – Florianópolis/SC: números de pessoas por faixa salarial .....	53
TABELA 5 – Brasil: ranking dos estados de Índices de Desenvolvimento Humano. Os 10 melhores classificados em relação ao ano de 2000 .....	55
TABELA 6 – Brasil: ranking dos municípios por Índices de Desenvolvimento Humano. Os 10 melhores classificados em relação ao ano de 2000 .....	55
TABELA 7 – Florianópolis: principais mercados emissores de turistas – nacionais .....	57
TABELA 8 – Florianópolis: principais mercados emissores de turistas – estrangeiros .....	57
TABELA 9 - Brasil: principais cidades brasileiras visitadas pelo turista estrangeiro 1992/2001(%) .....	58
TABELA 10 – Florianópolis: movimento estimado de turistas 2001/2004 – número e percentual .....	59
TABELA 11 – Florianópolis: receita estimada em dólar – 2001/2004 .....	59
TABELA 12 – Evolução temporal das ocorrências policiais: comparativo entre Jurerê	

Internacional e Canasvieiras, mostrando o número de unidades habitacionais .....	149
TABELA 13 – Jurerê Internacional: exercício de atividades remuneradas .....	160
TABELA 14 – Pesquisa realizada em Jurerê Internacional 2002/2003: nível de escolaridade dos moradores .....	163
TABELA 15 – Balneários do entorno de Jurerê Internacional: número de pessoas entrevistadas por faixa etária, 2005 .....	186
TABELA 16 – Balneários do entorno de Jurerê Internacional: percepção da valorização por influência de Jurerê Internacional, 2005 .....	187
TABELA 17 – Balneários do entorno de Jurerê Internacional: uso e visitação .....	195
TABELA 18 – Questionário Aplicado: resposta obtidas da questão 6 .....	196
TABELA 19 – Questionário aplicado: respostas obtidas para a questão 7 .....	197

## RESUMO

O empreendimento Jurerê Internacional situado na porção noroeste da cidade de Florianópolis/SC, foi planejado e desenvolvido pelo Grupo Habitasul com sede na cidade de Porto Alegre, tornando-se palco para este estudo, que tem por objetivo compreender a organização espacial deste empreendimento, enquanto espaço criado na lógica da dinâmica do turismo e mercado imobiliário em Florianópolis nas últimas duas décadas e seus reflexos sociais para a cidade. Para a realização deste objetivo, foram analisados diversos aspectos inerentes à sua composição expostos em quatro capítulos, como uma análise da interferência do turismo ao desenvolvimento urbano em geral e sua influência no espaço urbano de Florianópolis, o estudo do processo de segregação sócio-espacial e a história econômica e social da Ilha de Santa Catarina analisados na primeira parte do trabalho, a apresentação do Grupo Habitasul e suas áreas de atuação, além de uma explanação histórica sobre a formação espacial do empreendimento apresentados na segunda parte, analisando a seguir a atual infraestrutura e estrutura do empreendimento Jurerê Internacional analisando os equipamentos presentes e a paisagem urbana criada enquanto fruto de um planejamento administrativo que transformaram o empreendimento Jurerê Internacional de um simples empreendimento imobiliário iniciado em 1980 em um balneário destinado atualmente para os grupos de alta renda, transformando-o em um espaço destinado a alguns, conforme exposto na terceira parte, realizando uma análise da organização social e o modo de vida dos moradores do empreendimento; sua relação social e os reflexos na estrutura dos balneários vizinhos, através da análise dos dados obtidos em pesquisa direta.

**Palavras-chave:** Turismo – Mercado Imobiliário – Segregação Sócio-Espacial – Florianópolis – Jurerê Internacional.

## ABSTRACT

The Jurerê International enterprise, situated in the northwestern part of Florianópolis city/SC, was designed and developed by Grupo Habitasul, located in Porto Alegre city, and has become subject for this study which aims to comprehend the spatial organization of such undertaking as space created in the logic of the tourism and real-estate business dynamics in Florianópolis in the last two decades and its social reflection for the city. So as to achieve this goal, various aspects inherent in its composition have been evaluated , all exposed in four chapters, as an analysis of the interference of tourism in the general urban development and its influence in the urban area of Florianópolis, the study of the social and spatial segregation process and the economic and social history of Ilha de Santa Catarina, analyzed in the first part of this work; the presentation of Habitasul group and its target area, in addition to a historical explanation concerning the spatial formation of this enterprise approached in the second part, followed by an analysis of the current infra-structure and structure of the Jurerê International Enterprise considering the present equipment and the urban landscape as a result of a administrative planning which transformed the international Jurerê enterprise from a mere real-estate business which began in 1980 into a balneary nowadays destined for groups having high income, a place reserved for few ones, as shown in the third part, accomplishing an analysis of the social organization and the life styles of those living in the area. Also, its social relation and reflection in the structure of the surrounding balnearies, through the data obtained in direct research.

**Key words:** Tourism – Real-Estate Business – Spatial Segregation Process – Florianópolis – Jurerê Internacional.

## INTRODUÇÃO

A Cidade de Florianópolis, capital do Estado de Santa Catarina, e situada na região litorânea do estado, tem recebido uma atenção especial por parte de seus pesquisadores, nos últimos anos, sobre as modificações e influências que o turismo traz para o desenvolvimento urbano.

O turismo tem se mostrado como a principal fonte de arrecadação de Florianópolis por meio do crescente fluxo de pessoas que visitam a ilha na época do veraneio. Este fluxo é constituído, além do mercado nacional, por um grande contingente de turistas provindos de outros países, principalmente da Argentina, Uruguai, Paraguai e Chile.

Deste modo, a cidade explora o turismo tendo em vista a arrecadação de impostos no comércio varejista e a oferta de empregos à população local; considera-se, para tanto, o comércio formal ou informal de mercadorias, serviços ou imóveis.

A oferta turística e a propaganda dos indicadores de qualidade de vida, realizadas na cidade de Florianópolis, fazem com que muitas pessoas procurem as praias da ilha para veraneio ou para estabelecerem residência. Os bons índices encontrados nos indicadores da qualidade de vida são derivados do crescente mercado tecnológico e comercial vinculados à instalação de empresas e redes lojistas provindas dos grandes centros, oferecendo empregos para cargos mais específicos e de mais alto nível. Este desenvolvimento econômico das atividades produtivas de Florianópolis está associado às belezas naturais, que proporcionam lazer à sua população.

No entanto, na análise do fluxo turístico, é necessário destacar a alternância nas porcentagens em alguns anos, que coincidem com as crises ou momentos de expansão econômica nos países do Cone Sul, particularmente a Argentina, que vem sofrendo uma redução contínua, e que pode ser analisada tendo em vista os problemas econômicos enfrentados no país e na América Latina no início do século XXI.

Esta alternância do fluxo de turistas estrangeiros dá destaque ao fluxo turístico do mercado nacional, principalmente de regiões metropolitanas como São Paulo e Porto Alegre. Assim, cada vez mais o setor administrativo da cidade de Florianópolis tem investido no “marketing” turístico, considerando-se a qualidade de vida da cidade, divulgada em propagandas vinculadas a emissoras de televisão, principalmente a de outros estados e países, “folders” promocionais, realizações de grandes eventos e pela melhoria e construção de estruturas que proporcionam conforto à estadia do turista, tais como ampliação de rodovias, construção de centro de eventos, entre outros.

Outra perspectiva de análise realizada sobre o turismo refere-se ao desenvolvimento urbano da cidade, sendo que o mercado imobiliário apropria-se do “marketing” turístico e auxilia na divulgação turística da cidade. A abertura de novos loteamentos por parte das incorporadoras, a revalorização de áreas, a autoconstrução e outras formas de expansão da área urbana são marcantes na ilha; por outro lado, são construídos pela iniciativa privada complexos hoteleiros, edificações, flats, shoppings, clubes, entre outros.

A paisagem natural, os indicadores de qualidade de vida, o modo de vida, as amenidades e outros fatores são incorporados nas campanhas de “marketing” para atração turística e vendidos como parte integrante dos imóveis no mercado imobiliário.

O crescente número de pessoas que procuram a cidade para constituírem residência nas últimas décadas é refletido nas estatísticas, em que os dados disponibilizados pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) mostram um incremento

populacional de 203.651 pessoas de 1949 a 1996, tendo a cidade hoje (estimativa para 2003) uma população de 369.102, incentivando os investimentos por parte da iniciativa privada no setor imobiliário, por meio de estabelecimentos como empreiteiras, loteadoras, imobiliárias, ou pela autoconstrução, do qual consideraremos, neste trabalho, como o processo de construção de chalés, casas e pequenos cômodos em um mesmo terreno familiar, de forma a possibilitar o aluguel dos mesmos no período de alta temporada, atribuindo este fator à população em geral.

Por conseguinte, o desenvolvimento urbano recente de Florianópolis está diretamente vinculado a investimentos privados em loteamentos e condomínios, que se aproveitam do “marketing” realizado sobre a cidade, disponibilizando no mercado imobiliário uma gama de produtos que atendem aos diversos segmentos da sociedade.

A Praia ou o Balneário de Jurerê Internacional, idealizada e loteada pelo Grupo Habitasul, está localizada na parte norte da ilha de Santa Catarina, no mesmo setor onde se localizam praias como a de Canasvieiras, Ingleses, Daniela, entre outras, fazendo parte do Distrito de Canasvieiras, mas de configuração urbana diferenciada.

Neste contexto, esta praia consiste em um dos empreendimentos imobiliários do sul do Brasil, adequando a bela criação natural com o poder do dinheiro e “marketing”, produzindo, assim, um espaço para grupos de alta renda, oferecendo ao comprador ou inquilino de imóveis, nesta praia, o denominado estilo e qualidade de vida associados ao sobrenome *internacional*.

A escolha deste empreendimento para a pesquisa deu-se pelos fatores urbanos, sociais e pelo significado no contexto da cidade ligado direta e indiretamente à presença deste tipo de empreendimento no meio urbano. Entendemos, portanto, que os grupos de alta renda têm um maior poder de instalação e transformação de qualquer região da cidade, sendo que as áreas remanescentes e de pouco interesse econômico são ocupadas pelos grupos de baixa

renda, criando, conseqüentemente, uma base para o entendimento no estudo da mobilidade urbana. A instalação e disposição destes novos tipos de incorporação imobiliária no meio urbano formam quase um cluster.

O empreendimento Jurerê Internacional foi planejado estrategicamente de forma a ser direcionado aos grupos de alta renda da sociedade, criando, portanto, um espaço de segregação social. A consolidação da paisagem urbana presente em Jurerê Internacional é fruto de um planejamento administrativo e urbano por parte do Grupo Habitasul, que levou a um processo de valorização intensa, consolidando, atualmente, o empreendimento como um lugar “vultuoso” e de imponência.

Assim, o capital privado, intermediado por incorporações de espaços urbanos, é capaz de direcionar uma ocupação por classe, valorizando a terra e criando espaços segregados e excludentes na malha urbana. O poder público municipal possui a capacidade de incorporação de espaços no meio urbano e também direciona sua ocupação pelo lançamento de condomínios populares.

O presente estudo tem por objetivo analisar o empreendimento Jurerê Internacional e seu desenvolvimento urbano e social tendo como enfoque principal às estratégias adotadas pelo Grupo Habitasul no planejamento urbano e administrativo, tendo por base a análise do processo de constituição deste tipo de empreendimento no meio urbano e sua relação com a atividade turística, mostrando a história do empreendimento e analisando as estratégias do Grupo Habitasul em seu processo de valorização. Ademais, investigar, também, a dinâmica social de Jurerê Internacional e os reflexos na dinâmica social e infra-estruturais nos balneários vizinhos e na cidade como um todo.

Desta forma, como meio de constituir um referencial teórico-metodológico, foram feitas revisões bibliográficas em materiais como livros, dissertações e teses, que fizessem referências ao assunto “segregação urbana”, utilizando autores como: Flávio Villaça (1998),

Paulo Krischke (1984), Manuel Castells (1983) e Jean Lojkine (1981). Temas como turismo, incorporação imobiliária e paisagem urbana foram pesquisadas, utilizando referências como Adyr Rodrigues (1997), Rita Ariza Cruz (2001) como forma de justificar a criação de espaços diferenciados no espaço urbano, fazendo referência à própria história econômica de Florianópolis, tendo como base os trabalhos de Armem Mamigonian (1998), Raquel Amaral Pereira (2003) e Bezerra (2002).

Por intermédio das saídas de campo realizadas em Jurerê Internacional e balneários vizinhos, foram observadas características inerentes aos mesmos e registradas em material fotográfico, anotações e realizações de visitas acompanhadas por funcionários do Grupo Habitasul, acompanhamento da apresentação do empreendimento realizada pela empresa a grupos de estudantes universitários, obtendo muitas informações sobre a lógica administrativa adotada pela Habitasul.

Utilizamos dados obtidos por uma pesquisa conduzida pelo Grupo Habitasul sobre o perfil dos moradores de Jurerê Internacional, utilizando apenas os dados que se associavam diretamente ao objetivo deste trabalho, uma vez que a pesquisa realizada pelo grupo tinha a finalidade de obter um perfil de seus clientes, buscando dados relativos à preferência gastronômica, esportiva, entre outras. Para complementar a análise social do balneário em questão, os discursos dos moradores foram empregados, com a finalidade de conhecer as relações dos mesmos com o ambiente do empreendimento, as relações de vizinhanças e as relações que mantêm com o Grupo Habitasul. Para compreender as interações dos balneários vizinhos com o empreendimento, aplicamos pesquisa (Cf. ANEXO 1 – Questionário) diretas, 120 no total, com os moradores do Jurerê Tradicional, Praia do Forte e Daniela, no intuito de obter uma visão externa ao empreendimento sobre o mesmo, isto é, as representações e os impactos estruturais que o Jurerê Internacional significa para estas comunidades. Nossa intenção com essas abordagens foi construir uma análise sobre a relação social existente entre

os moradores dos bairros vizinhos com o propósito de compreender a relação deste tipo de empreendimento no contexto da cidade de Florianópolis.

Fizemos contatos diretos com o Grupo Habitasul, obtendo dados primários por intermédio das informações prestadas pelos funcionários responsáveis pela apresentação do empreendimento e dados secundários em fontes fornecidas pela empresa para esta pesquisa. Nesse sentido, foram pesquisados documentos a respeito do empreendimento, como os informativos e folders do Grupo Habitasul e da Associação Jurerê Internacional (AJIN). Adotou-se também o uso da pesquisa em meios digitais sobre a área de estudo, como forma de acompanhamento de notícias, principalmente no site de Jurerê Internacional ([www.jurerere.com.br](http://www.jurerere.com.br)) criado pelo Grupo Habitasul.

Para melhor representação da evolução urbana do empreendimento, foram elaboradas cartas e representações cartográficas, fazendo-se uso de técnicas específicas da área de Geoprocessamento, como o software nacional Sistema de Processamento de Informações Georeferenciadas (SPRING), desenvolvido pelo Instituto de Pesquisas Espaciais (INPE) e o software Arcview da empresa ESRI, de origem estrangeira. Para tal finalidade, foram georeferenciadas bases cartográficas como fotografias aéreas da área de estudo, utilizando uma série histórica (1954, 1979, 1998 e 2002) fornecida pelo Instituto de Planejamento Urbano (IPUF) e bases já digitalizadas, como a malha viária da cidade de Florianópolis, disponibilizada pelo Laboratório de Geoprocessamento da Universidade do Estado de Santa Catarina. Para melhor ilustrar o desenvolvimento urbano da área de estudo em questão, foram digitalizadas as malhas urbanas nas fotografias aéreas de 1979, do mosaico de 1998 e do ano 2002, e realizada uma sobreposição destes polígonos urbanos e malha viária que ilustraram o crescimento da malha urbana desde a fundação do empreendimento Jurerê Internacional até os dias atuais.

Deste modo, o trabalho foi estruturado em quatro capítulos, sendo que o primeiro apresenta uma revisão bibliográfica e reflexões acerca dos temas envolvidos na pesquisa. A primeira temática refere-se a uma abordagem teórica concernente aos reflexos da atividade turística no desenvolvimento urbano, ou seja, uma análise sobre a incorporação do espaço urbano, artificialização da cultura, mercado de trabalho e a criação de símbolos como mercadoria a serem divulgada nas campanhas de “marketing” no mercado turístico nacional e estrangeiro; o estabelecimento da relação do desenvolvimento urbano dado pelo turismo e o mercado imobiliário, temas estes condizentes com a realidade enfrentada pela cidade de Florianópolis. A segunda temática menciona a criação dos espaços segregados que, por meio da análise bibliográfica, buscamos construir um caminho para o entendimento do processo de segregação sócio-espacial como forma de compreender a instalação dos empreendimentos privados no meio urbano, relacionando o desenvolvimento social de Jurerê Internacional. Finalizando este capítulo, realizamos uma explanação sobre o desenvolvimento histórico e econômico de Florianópolis, compreendendo a inserção do turismo enquanto atividade econômica e seus reflexos no desenvolvimento da cidade e organização sócio-espacial.

O segundo capítulo faz uma apresentação do Grupo Habitasul e suas área de atuação, evidenciando o setor turístico e imobiliário, apresentando os empreendimentos desenvolvidos pelo grupo e entre eles o empreendimento Jurerê Internacional, contextualizando-o sob a ótica de planejamento e de desenvolvimento dado pelo Grupo Habitasul. O capítulo em questão tem, ainda, uma explanação histórica do empreendimento Jurerê Internacional, desde a organização espacial e a dinâmica social existente antes da aquisição da área pelo Grupo Habitasul e as transformações ocorridas pela fundação do empreendimento, fazendo revisão histórica do desenvolvimento e planejamento urbano de Jurerê Internacional, criando base para o entendimento da infra-estrutura e organização estrutural do empreendimento atualmente.

O terceiro capítulo apresenta o empreendimento Jurerê Internacional e sua organização espacial e a paisagem urbana criada, por meio de uma análise dos imóveis, ruas, calçadas e infra-estruturas como o serviço de fornecimento de água e rede de esgoto disponibilizados pelo Grupo Habitasul. Este capítulo traz, ainda, a compreensão da atuação do Grupo Habitasul sobre o empreendimento e seus equipamentos de lazer e outras áreas.

Para uma melhor compreensão da dinâmica organizacional de Jurerê Internacional, o quarto e último capítulo realiza uma análise da composição social de Jurerê Internacional – as relações de vizinhança e com a cidade de Florianópolis.

## CAPÍTULO 1

### FLORIANÓPOLIS/SC: cidade, turismo e segregação sócio-espacial

Esta pesquisa tem, em sua essência, o estudo de uma cidade litorânea, bem como as relações sócio-espaciais inerentes a seu sítio natural, o que faz com que a atividade turística, do ponto de vista econômico, torne-se fundamental à análise do desenvolvimento urbano por apropriar-se dos objetos dispostos no espaço, intermediada por campanhas de “marketing” realizadas para atrair turistas e investidores. Outro ponto importante em nossa análise refere-se ao mercado imobiliário, que se adapta a esta realidade criada pelo turismo, criando diferentes configurações espaciais urbanas.

Deste modo, o presente capítulo traz consigo uma reflexão sobre os temas turismo, empreendimentos imobiliários e segregação urbana. Para tais reflexões, utilizamos autores que relacionaram, em suas pesquisas, as transformações que o turismo incide sobre a cidade e a questão da segregação urbana, de maneira explanativa. Em um primeiro momento, faremos uma exploração teórica condizente aos reflexos que o turismo traz para os diferentes segmentos presentes na sociedade e na economia da cidade. Esta investigação inicial é feita de modo abrangente, mas nunca deixando de estar relacionada de forma direta ao objeto de estudo em questão. Na segunda parte deste capítulo, realizamos uma discussão importante sobre segregação sócio-espacial, com reflexos e reflexões diretas em nossa área de estudo. A seguir, faremos uma abordagem sobre a gênese e a construção histórica da formação sócio-espacial baseada nas etapas da economia vivenciadas pela cidade de Florianópolis até a inserção da atividade turística enquanto setor econômico atualmente em evidência. Para

finalizar o capítulo, analisaremos a atual conjuntura populacional e econômica da cidade, explorando estatisticamente o turismo na cidade. Esta análise histórico-econômica é importante no entendimento da sociedade floriapolitana e de sua formação urbana em diferentes épocas, introduzindo, deste modo, o assunto do qual trataremos no capítulo posterior.

### **1.1 – Reflexos da atividade turística no processo de urbanização: abordagem teórica**

A atividade turística é dada como a principal fonte incentivadora para a atividade comercial e de serviços em Florianópolis. Deste modo, a cidade explora o turismo tendo em vista a arrecadação de impostos no comércio varejista e a oferta de empregos à população local por meio do comércio formal ou informal de mercadorias, serviços ou imóveis.

As cidades situadas nas regiões litorâneas, como é o caso de Florianópolis, têm suas características naturais bastante relacionadas ao lazer, principalmente no período de veraneio. Para o desenvolvimento da atividade turística, o conjunto natural e arquitetônico destas cidades representa a matéria-prima para que as campanhas de “marketing” criem, por intermédio da mídia, a necessidade de se conhecer (e desfrutar) os prazeres proporcionados pelo espaço local. Assim, o turismo apropria-se do espaço de modo que todos os objetos ali encontrados representem uma imagem a ser explorada pela atividade de “marketing”.

Cruz (2001, p. 12) nos apresenta, em seu estudo referente ao turismo e à urbanização, uma análise interessante para a questão dos reflexos da atividade turística sobre o processo de urbanização:

O turismo, tal como outras atividades – e concorrendo com elas – introduz no espaço objetos definidos pela possibilidade de permitir, o desenvolvimento da atividade. Além disto, objetos pré-existentes em dado espaço podem ser igualmente absorvidos pelo e para o turismo, tendo seu significado alterado para atender uma nova demanda de uso, a demanda do uso turístico.

Desta forma, a atividade turística apropria-se do espaço (tanto o meio natural quanto o produzido pela atividade social), atribuindo valores aos objetos presentes em sua estrutura.

Estes objetos podem ser pré-existentes à atividade turística ou serem construídos ou adaptados para atenderem à demanda existente. Sendo assim, o espaço em questão é vendido como imagem para atração de fluxos turísticos, conforme demonstra Rodrigues (1997, p. 26-27):

O espaço turístico resulta, em muitos casos, da captação do imaginário coletivo na tentativa de resposta. Por outro lado, o espaço criado é reforçado pela mídia que gera e reforça o processo fantasioso. Portanto, até que ponto é incentivo ou resposta? Trata-se de um processo gravitacional em torno das aspirações individuais, cujo estímulo e respostas interagem reciprocamente.

O turismo associado ao poder do “marketing” torna-se um interessante objeto de estudo na medida em que esta atividade cria espaços atrativos no imaginário das pessoas. A imagem apresentada é de suma importância para a captação de potenciais visitantes e investidores no espaço. Grandes cidades, a exemplo do Rio de Janeiro, que detêm grande parte dos fluxos turísticos brasileiros e internacionais, investem pesado na imagem urbana, o que evidencia uma quase obrigação de superar os eventuais e permanentes problemas da cidade.

A atividade turística está sempre associada à idéia da promoção do lazer, como sugerido por Carlos (1996, p. 25) em seu estudo sobre o turismo e a criação do não-lugar:

Cada vez mais o espaço é produzido por novos setores de atividades econômicas, como a do turismo, e deste modo praias, montanhas e campos entram no circuito da troca, apropriado, privativamente como áreas de lazer para quem possa fazer uso delas.

O lazer torna-se indispensável à sociedade industrial moderna, pois proporciona ao trabalhador um descanso necessário para que continue produzindo com eficiência<sup>1</sup>. Esta atividade, antes tida como uma ação dada ao acaso pelo próprio homem, hoje ganha status de pertencimento ao processo produtivo capitalista.

Segundo Carlos (1996, p. 26), a atividade turística tem o poder de modificar o espaço urbano, causando certo *estranhamento* aos moradores originais do lugar. Este *estranhamento* traduz-se em uma perda gradativa da cultura local:

A indústria do turismo transforma tudo o que toca em artificial, cria um mundo fictício e mistificado em cenário para o espetáculo para uma multidão amorfa mediante a criação de uma série de atividades que conduzem à passividade, produzindo apenas a ilusão da evasão, e desse modo, o real é metarmofoseado, transfigurado, para seduzir e fascinar.

Assim, como elucidado pela autora, o turismo produz uma identidade para o lugar e que certamente contrapõe-se à identidade original que é esquecida ou adaptada, produzindo, deste modo, uma “não identidade”, ou seja, produzindo o que Carlos (1996) denomina como “não-lugar”.

Ainda realizando uma reflexão sobre o lazer, Carlos (1996, p. 32-33) considera que

O lazer é hoje um elemento do processo de reprodução, um tempo que se organiza em função da reprodução de relações sociais. O tempo tem as mesmas propriedades do espaço. O que organiza toda a vida social, por organiza a sociedade de consumo, organizando lazeres. Impõe-se pela publicidade e pelo marketing. Aqui se produz a identidade abstrata. Aqui o reconhecimento exterior é dado pela propaganda. O sentido do conhecer um lugar se transforma ou se realiza no testemunho da compra: as camisetas e blusas do Hard Rock Café espalhadas pelo mundo, as inúmeras camisetas, bolsas e chaveiros, etc. estampada o nome de lugares sedutores.

Outro ponto de vista sobre a atividade turística e suas consequências no espaço urbano é apresentado por Rodrigues (1996, p. 56-57), em seu estudo sobre a produção do

<sup>1</sup> Muitas empresas adotaram novas concepções administrativas e trouxeram, muitas vezes, algumas atividades que proporcionam lazer a seus trabalhadores dentro do espaço de trabalho, como uma forma de fazer com que o funcionário sinta-se bem no ambiente de trabalho, produzindo com eficiência.

espaço para o turismo e a problemática ambiental, no qual conceitua o espaço turístico como “O espaço do/ou para o turismo constituiu uma mercadoria complexa, pois ele mesmo é uma mercadoria. Trata-se da natureza, ou da produção social incorporada em outra mercadoria, mas como parte do mesmo consumo / produção / do espaço”.

O discurso, que na maioria das vezes é dado pelo poder público, ressalta o turismo como um benefício para a cidade, por gerar empregos e dividendos; estes enunciados precisam, no entanto, ser analisados criticamente, uma vez que esta atividade articula a vida social na cidade gerando empregos para os setores básicos, como o de atendentes em hotéis, camareiras e outros, ao passo que ocorre uma perda da identidade e da cultura local em troca dessa moeda forte, o emprego: homens do mar que se transformaram em trabalhadores de hotéis, ou promovem passeios para turistas em embarcações antes utilizadas para a pesca, rendeiras que se transformam em camareiras, entre outras.

A “imagem” da cidade projetada nacionalmente nos meios de comunicação é um dos principais atrativos turísticos no mercado, como visto anteriormente. O poder público preocupa-se em preservar ou estar sempre renovando a imagem da cidade por intermédio de mecanismos que interligam o “marketing” e o planejamento urbano.

Florianópolis é um exemplo desse processo: investe em sua imagem e ainda é beneficiada por dados estatísticos que lhe sugerem bons índices de qualidade de vida. Esta imagem natural privilegiada e os bons índices de qualidade de vida são aproveitados em campanhas de “marketing” em diversos segmentos do setor imobiliário e, mais especificamente, na área do turismo:

O Turismo introduz novos códigos culturais e propõe novos sistemas de símbolos baseados em imagens que substituem a realidade e conduzem a julgamentos segundo códigos impostos pela mídia. Assim, a publicidade não se limita a designar um produto particular a vender, porém, pela utilização de uma linguagem e de meios de informação cuidadosamente elaborados, difunde-se uma imagem de um modo de vida e de ideologia inspirada por grupos líderes da população, aos quais convém imitar pelos seus comportamentos e hábitos de consumo. A insatisfação nascida do

quadro de vida urbano é exarcebada, vendendo-se o espaço turístico como paraíso (RODRIGUES, 1997, p. 27).

O fenômeno urbano surge bem antes da atividade turística, sendo que, uma vez incorporado por esta atividade, destacam-se dois pontos, conforme o raciocínio de Cruz (2001): incorporação espontânea e adaptação para o caso dos objetos já existentes no meio e indução ao desenvolvimento da atividade turística pela adaptação dos objetos por suas potencialidades.

Um terceiro caso é quando a atividade turística chega antes da urbanização, como é o caso de alguns povoados de Porto Seguro, apontados por Cruz (2001), onde o meio natural é predominante na economia local, sofrendo, contudo, a interferência da atividade humana por meio da construção de estruturas para melhor comodidade da demanda turística. Este episódio é muito comum no litoral brasileiro, sendo que o fato de haver um fluxo turístico, mesmo que ainda de baixa escala e em regiões inóspitas, acaba atraindo a atividade comercial, por parte dos empresários, ou mesmo pelas comunidades próximas ao local turístico.

Cruz (2001, p. 12) ainda sugere a utilização do termo “território turístico”, muito utilizado pela ciência geográfica, e que representa o poder de modificação e adaptação do espaço dado por esta atividade:

A dinâmica da produção de territórios turísticos (ou seja, da apropriação do espaço pela prática social do turismo) comporta, com a incorporação de novos espaços, o abandono parcial ou total de outros, pois, entre os fatores que determinam sua valorização, destacam-se os modismos, produzidos pela ação determinante do marketing.

O território turístico, de acordo com a linha de raciocínio de Carlos (1996), torna-se um lugar de ninguém, um lugar sem identidade e sem cultura. A miscelânea de línguas, sotaques e cultura descaracterizam o lugar no período denominado de alta temporada.

Cruz (2001, p. 13) ainda afirma que

Do uso determinante de dado território pelo turismo decorrem tipos (e intensidades) diferentes fluxos (de capitais, de informação, de pessoas e etc...) que passam a existir nesse local. Esses fluxos são tendencialmente, determinados fora do lugar, pelas pontes estabelecidas entre o local e o global.

O poder público, principalmente o municipal, tem papel fundamental na apropriação que a atividade turística faz do espaço por intermédio de várias ações, tais como a de preservação do patrimônio público, transmutada de uma intenção de conservação da memória, mas que acaba gerando fluxo turístico para a cidade em geral.

Os monumentos e construções históricas, enquanto objetos presentes no espaço, têm um valor de imagem muito significativo para a atividade de “marketing”, na qual podemos encontrar estas imagens dispostas para compra por meio de utensílios como a estampagens em camisetas, canecas, chaveiros, imãs de geladeira, entre outros. Podemos afirmar que isto se tornou uma prática na realidade das cidades brasileiras: a eleição de símbolos e *slogans* que melhor representem “o que há de bom na cidade”. Esta prática é incentivada pelo poder público, que tem interesse na promoção da cidade com o propósito de aumentar o fluxo turístico e também outros tipos de investimentos.

A prefeitura municipal e o governo do estado fazem sua parte por intermédio da aplicação de recursos para o “marketing” turístico de Florianópolis, tendo como enfoque a qualidade de vida da cidade, amplamente propagada em emissoras de televisão, folders promocionais, realizações de eventos, além de investir recursos na melhoria e construção de estruturas que proporcionem melhorias na acomodação do turista, a exemplo da ampliação de rodovias, construção de Centro de Eventos, e assim por diante.

Um ponto de destaque nesta pesquisa refere-se à relação existente entre a atividade turística e o mercado imobiliário enquanto formadores do meio urbano.

As transações imobiliárias formais (realizadas por estabelecimentos comerciais, como imobiliárias, incorporadoras, construtores e outros) e informais (realizadas diretamente

com o proprietário) respondem aos anseios do turista e das pessoas que desejam instalar-se na cidade, oferecendo imóveis situados nas praias para as diversas classes sociais, bem como de estruturas direcionadas para o lazer, tais como boates, restaurantes, bares, parques aquáticos e outros.

Este setor apropria-se do “marketing” turístico e auxilia na divulgação turística da cidade. A abertura de novos loteamentos por parte das incorporadoras, a revalorização de áreas, a autoconstrução e outras formas de expansão da área urbana são marcantes na ilha.

O mercado informal de imóveis faz com que as famílias mais antigas da ilha, residentes na praia, que anteriormente sustentavam-se por meio de culturas de subsistência, construíram chalés e pequenas residências que são alugadas nos períodos de alta temporada.

Cabe, aqui, ressaltarmos a importância e a representação que a terra tem perante o comércio especulativo de terrenos, lotes e imóveis. A terra torna-se “capital” quando assume um valor de troca no mercado imobiliário, uma vez que ela sofre valorização, tornando-se um bem lucrativo.

Lojkine (1981, p. 164), em seu estudo sobre o estado capitalista, nos traz uma reflexão de Marx sobre o valor de uso do solo, o que elucida a diferença que a terra tem sobre estes dois valores:

Marx reduz em *O Capital*, o valor de uso do solo a duas funções: a de instrumento de produção (minas, quedas d’água, terrenos agrícolas) e de simples suporte passivo de meios de produção (usina), de circulação (armazéns, bancos) ou de consumo (moradias, etc.) [...] um terceiro valor de uso do solo assume, a nosso ver, crescente importância com a socialização das condições gerais da produção: o que chamamos sua capacidade de aglomerar, logo, de combinar socialmente meios de produção e meios de reprodução de uma forma social.

A valorização do espaço dada a partir da concentração de objetos é um aspecto importante na relação entre o mercado imobiliário e o turismo. Esta concentração pode ser analisada sobre dois pontos de vista: o primeiro se refere à concentração de objetos no sentido de concentração de comércios e serviços, facilitando o dia a dia de quem reside neste espaço,

tornando-se um aspecto importante para o mercado imobiliário; segundo, do ponto de vista no qual a concentração de objetos refere-se à paisagem, onde os elementos artificiais devidamente organizados no espaço, e que estão diretamente relacionados ao contexto do ambiente natural, dão uma sensação agradável para quem possa usufruir dela, tornando-se também um importante fator aproveitado pelo mercado imobiliário na promoção de um imóvel ou de um loteamento.

Deste modo, a valorização do espaço pela implementação destes objetos é dada por um planejamento urbano voltado para a imposição de uma caracterização turística. Neste aspecto, podemos citar aqueles que traduzem esta afirmação: telefones públicos na forma de animais característicos da região, calçadões temáticos, praças com predominância de elementos regionais, entre outros.

Deste modo, a cultura e a paisagem locais são impregnadas por símbolos no meio urbano que são vendidos pela atividade de “marketing” como mercadoria para turistas, cuja aquisição apenas se dá por meio da imagem, seja por uma foto tirada pelo mesmo ou por meio da compra de estampas em objetivos já citados.

A imagem predominante na cidade de Florianópolis é o mar e todas as características presentes em uma paisagem litorânea. O mar tornou-se, na cultura popular, o objeto de consumo de muitos, exercendo nas pessoas um fascínio, como reafirma Cruz (2001) em seu trabalho sobre a geografia do turismo.

A praia, enquanto ambiente natural, desperta o interesse das pessoas no que diz respeito ao uso para o lazer, práticas sociais e contemplação. Sua paisagem serve de inspiração para diversas formas de arte, exatamente por exercer um fascínio sobre as pessoas que sempre sonham em ter uma casa de praia, para que possam fugir dos problemas diários e viver à luz do sol e ao soprar da brisa.

Mas o uso do ambiente de praia está se tornando um privilégio para poucos. É neste ambiente que encontramos os ambientes mais caros e luxuosos da sociedade brasileira. Viver em uma cidade de praia ganha paulatinamente um status de riqueza.

O ambiente de praia é pauta de muitas pesquisas que a situam como ambiente público de grandes contradições sociais, como nos elucida Cruz (2001, p. 86): “Há muito tempo a praia exerce grande fascínio sobre as sociedades como espaço de lazer e de contemplação, e esse fator tem sido uma das principais causas dos tipos mais recentes de privatização desses ambientes”.

Seu uso é de caráter público, conforme a legislação brasileira, privatizado, no entanto, em algumas áreas por particulares ou por grandes empreendimentos turísticos e imobiliários, como demonstra Cruz (2001, p. 84):

A Lei 7.661/88, por meio de seu artigo 10, caput, antecipou-se à Constituição Federal de 1988, determinando serem as praias bens de uso comum do povo, o que significa que não há praia estatal e/ou municipal, nem particular, ao menos no plano da legislação.

Embora haja uma lei federal para este processo, seriam necessárias leis estaduais e municipais<sup>2</sup> que garantissem a proteção às praias em face do intenso processo de urbanização. Estas leis referem-se à construção de casas e empreendimentos, mas não asseguram o uso público da faixa de areia, por exemplo. A privatização do espaço na praia pode ser discreta (por intermédio da colocação de guarda-sóis com *slogans* da propriedade, que demarcam a área de uso para as pessoas instaladas em hotéis e outros tipos de empreendimentos) como a de diversos empreendimentos. Podemos destacar, a esse propósito, o Flat/Hotel Jurerê Beach Village, situado na praia de Jurerê Internacional (Cf. FIGURA 1).



**FIGURA 1 – Guarda-sóis situados na frente do Flat/Hotel Jurerê Internacional**

FONTE: TOLEDO, P.E.R.; 2004.

Cruz (2001, p. 87) sublinha, ainda, duas formas de privatização do ambiente praiano, expandindo a explicação do que foi colocado anteriormente:

Essa privatização ocorre de duas formas: uma clara e explícita que pode ser facilmente identificada por meio de cercas, muros e outras formas concretas de isolamento de determinada área; e outra, mais sutil, porém tão arbitrária quanto à primeira, camuflada por uma aparente ausência de limites precisos entre o bem público comum e a propriedade privada. Neste caso, o isolamento se dá por meio de barreiras imaginárias, geralmente impostas pela predominância, no local isolado, de um comportamento social hegemônico do ponto de vista da condição social de seus indivíduos.

Outro fator que devemos nos lembrar nos estudos das influências e consequências que a atividade turística traz para o meio urbano concerne ao crescimento da malha urbana da cidade, pois sabemos que há uma dicotomia entre o crescimento populacional e o atendimento de infra-estrutura básica por parte do Poder Público. Veremos, adiante, que há uma valorização do espaço urbano em determinadas áreas em razão da presença ou não de infra-estrutura básica (água, luz, lixo, esgoto, transporte coletivo), além de outros fatores como a

<sup>2</sup> Em Florianópolis, apesar de existir o Código de Obras e o de Postura, falta uma postura mais firme em relação à regulação do espaço urbano na praia, além de uma fiscalização mais efetiva.

---

questão da distância em relação ao centro da cidade, qualidade e disponibilidade dos espaços públicos de lazer, entre outros.

Em cidades de grande fluxo turístico, essa dicotomia é mais eminente, uma vez que o Poder Público articula o fornecimento da infra-estrutura com o número de habitantes da cidade e sua margem de crescimento no período de alta temporada, como é o caso de muitos balneários no litoral catarinense e, mais especificamente, a capital Florianópolis, que chega a ter sua população triplicada durante o período de veraneio, com a população estimada em 2003 de 369.102 e com um fluxo turístico de 581.442 turistas no verão de 2003/2004.

Deste modo, o turismo faz com que os agentes produtores do meio urbano adequem-se a esta atividade, oferecendo novos produtos e empreendimentos. A criação de novos espaços por parte de um planejamento urbano que promova a qualidade de vida, sem descaracterizar o ambiente natural da praia, torna este espaço acessível a poucos grupos sociais, conduzindo, nesses termos, um processo de segregação sócio-espacial, como veremos a seguir.

## **1.2 – Análise do processo de segregação sócio-espacial urbana**

O processo de urbanização e criação da malha urbana está diretamente ligado às relações econômicas e sociais contemporâneas, ou seja, a construção do meio urbano é a materialização física das forças sociais e econômicas que são capazes de criar espaços diferenciados ou adaptar espaços já construídos de forma a atender novas necessidades. Neste contexto, um dos temas mais discutidos no meio acadêmico é a segregação sócio-espacial, inserida nas abordagens da “guerra de classes” no meio urbano. Por conseguinte, a

análise da espacialidade das relações sociais no meio urbano nos remete às teorias que buscam explicar a dinâmica da segregação urbana.

Em tais circunstâncias, trabalharemos com conceitos de diversos autores sobre o tema segregação urbana, articulando-os com nosso objeto de estudo, de modo que possamos compreender as diferentes faces da espacialização dos grupos sociais no meio urbano, sem nos desligarmos, contudo, da formação sócio-espacial na cidade de Florianópolis.

Cabe lembrar que o empreendimento Jurerê Internacional enquadra-se na questão da segregação urbana não apenas por ser uma área dedicada aos grupos de renda alta da cidade, mas por trazer, em sua estrutura e essência, aspectos que o caracterizam como um espaço segregado socialmente, embora fisicamente aberto enquanto balneário. Não se trata de uma área cercada por muros, pelo que não podemos classificá-lo como condomínio; trata-se, antes, de uma área supervalorizada, que mantém as mazelas da sociedade à distância, bem como por outros fatores, que exploraremos adiante, tais como infra-estrutura organizada, estruturas requintadas e status social.

Dentre estes diferentes conceitos e discussões, existem aqueles que nos apontam uma concepção essencial de segregação sócio-espacial, como a de Villaça (1998, p. 142) em sua análise sobre esse fenômeno: "...a segregação é um processo segundo o qual diferentes classes ou camadas sociais tendem a se concentrar cada vez mais em diferentes regiões gerais ou conjunto de bairros da metrópole".

Esta definição de segregação, segundo Villaça (1998), nos remete a uma reflexão sobre os processos e os fatores que determinam a separação dos grupos sociais no meio urbano. Um destes fatores é inerente à própria natureza humana, conforme nos lembra Corrêa (1995, p. 59), quando faz considera a análise de alguns autores sobre do processo segregativo natural:

A expressão espacial da segregação é a área natural, definida por Zorbaugh como sendo uma área geográfica caracterizada pela individualidade física e cultural. Seria ela resultante do processo de competição impessoal que geraria espaços de dominação dos diferentes grupos sociais, replicando ao nível da cidade processos que ocorrem no mundo vegetal.

Em um entendimento mais literal do termo *segregação urbana*, podemos adotar o conceito de Villaça (1998), que diz, ainda: “O que determina, em uma região, a segregação de uma classe é a concentração significativa dessa classe mais do que em qualquer outra região geral da metrópole”. Também é possível endossar, nessa análise, a perspectiva de Castells (1983, p. 210):

Num primeiro sentido, entenderemos por segregação urbana, a tendência à organização do espaço em zonas de forte homogeneidade social interna e com intensa disparidade social entre elas, sendo esta disparidade compreendida não só em termos de diferença, com também em hierarquia.

Villaça (1998, p. 147-148) nos dá uma conceituação ainda mais direta do termo: “A segregação é um processo dialético, em que a segregação de uns provoca ao mesmo tempo e pelo mesmo processo, a segregação de outros. Segue a mesma dialética do escravo e do senhor”.

Campanário (1984) faz uma revisão histórica do processo segregativo no espaço urbano na cidade de São Paulo, mas nos lembra que a exclusão social ou segregação espacial é fruto de um amplo processo de exclusão presente no modelo sócio-econômico brasileiro.

Deste modo, o conceito de segregação urbana consiste basicamente (no que sugere o termo “segregação”) em uma divisão dos grupos sociais no meio urbano, sendo que esta separação pode se dar por vontade de um determinado grupo ou por processos sócio-espaciais no uso da cidade, que remetem a esta separação ou segregação. Logo, este processo é estabelecido por determinados grupos sociais, que se isolam e se separam dos demais em um processo dialético, como colocado por Villaça (1998).

Castells (1983) faz sua análise sobre o conceito de segregação urbana considerando o conceito de estratificação social. A respeito dos conceitos acima, o autor diz

que esta forma de aglomeração ou distribuição das classes na cidade não se explica por si só. Castells (1983, p. 210-211) ainda expressa sua angústia em relação à compreensão das complexas relações entre os elementos pré-dispostos no espaço e o comportamento da sociedade que se segregam e dão funcionalidade a estes elementos.

Por um lado, sendo cada cidade um emaranhado histórico de várias estruturas sociais, há misturas e combinações particulares na distribuição das atividades e do status no espaço; por outro lado, toda a sociedade é contraditória e as leis gerais do sistema se impõem na lógica da reprodução, se as práticas, socialmente determinadas, não vierem a se opor.

O referido autor enfatiza, igualmente, a importância dos elementos e símbolos na paisagem e socialmente utilizados:

A segregação urbana não aparece então como a distribuição da residência dos grupos sociais no espaço, segunda uma escala mais ou menos exposta, mas como uma expressão, em nível da reprodução da força de trabalho, das relações complexas e mutáveis que determinam suas modalidades (CASTELLS, 1983, p. 212).

Por outro lado, Harvey (1989, p. 199) nos dá uma visão mais econômica sobre o tema, lembrando que as mudanças na interpretação da população sobre os valores de uso e de troca podem não apenas fazer parte do processo de segregação, mas contribuir efetivamente para que ele ocorra: “La evolución de la forma urbana es una parte integral de este proceso general y la renta, como medida de la interpretación de los valores de uso y de cambio, contribuye notablemente al desenvolvimiento de este proceso”.

De acordo com essa linha de raciocínio, o autor reflete sobre a situação dos indivíduos enquanto membros de uma sociedade que se segregam pelos diferentes valores do solo urbano:

Si pensamos que la renta puede dictar el uso, esto implica que los valores de cambio pueden determinar los valores de uso creando nuevas condiciones a las que los individuos deben adaptarse si quieren sobrevivir en la sociedad (HARVEY, 1989, p. 199).

Corrêa (1995, p. 62-63) complementa a idéia de segregação pelo valor do solo dado por David Harvey, entendendo que o solo urbano tornou-se, como denominado por ele, em “mercadoria espacial”, principalmente no que se refere à habitação:

Para se entender a questão de como morar é preciso que se compreenda o problema da produção da habitação. Trata-se de uma mercadoria espacial, possuindo valor de uso e da terra, o que faz dela uma mercadoria sujeita aos mecanismos de mercado. Seu caráter especial aparece na medida em que depende de outra mercadoria especial – a terra urbana –, cuja produção é lenta, artesanal e cara, excluindo parcela ponderável, senão a maior parte, da população de seu acesso, atendendo apenas a uma pequena demanda solvável.

Dentre as várias teorias e linhas de raciocínio existentes sobre o processo de segregação urbana, cada uma aponta um fator determinante para que o processo segregativo se efetive no espaço. No primeiro momento, trabalharemos com discussões a respeito da relação centro-periferia como determinante da valorização do espaço; depois, com a democratização dos serviços de infra-estrutura pública. Com isso, faremos uma pequena explanação sobre outros fatores que podem ou não determinar a valorização do espaço, como exposto por Lojkine (1981, p. 166):

Terceiro limite inerente ao modo de produção capitalista, a gleba fundiária urbana vai, pois marcar de forma durável o desenvolvimento urbano. Sua principal manifestação espacial reside, a nosso ver, no fenômeno da segregação produzido pelos mecanismos de formação dos preços do solo, estes por sua vez, determinam, conforme nossa hipótese, pela nova divisão social e espacial do trabalho.

Lojkine (1981, p. 167), de igual maneira, faz uma distinção entre três tipos de segregação urbana:

Podem-se distinguir principalmente três tipos de segregação urbana: 1) Uma oposição entre centro, onde, o preço do solo é mais alto, e a periferia. O papel-chave dos efeitos da aglomeração explica, a nosso ver, a importância dessa renda de acordo com a localização. 2) Uma separação crescente entre zonas e moradia reservadas às camadas sociais mais privilegiadas e as zonas de moradia popular. 3) Um esfacelamento generalizado das funções urbanas, disseminadas em zonas geograficamente distintas e cada vez mais especializadas: zonas de escritórios, zonas industriais, zonas de moradia, etc. É o que a política urbana sistematizou e racionalizou sob o nome de zoneamento.

Quando fazemos reflexões sobre a expansão urbana, vemos que, em um primeiro instante, toda a malha urbana da cidade cresce a partir de um núcleo central. Este núcleo pode estar ligado ou não à própria história da cidade (pela instalação das primeiras casas, dentre outros fatores), o que podemos classificar como núcleo histórico. O que normalmente chamamos de centro da cidade, algumas vezes não se refere ao centro histórico e nem a um local dado por sua posição geográfica, mas sim ao local onde as relações de comércio e serviços mostram-se mais intensas, ou seja, o que denominamos como centro da cidade está diretamente relacionado com a área comercial que, neste caso, denominaremos de Núcleo Central<sup>3</sup>. Corrêa (1995, p. 38) reforça esta idéia:

De fato, a área central constituiu-se no foco principal não apenas da cidade, mas também de sua hiterlândia. Nela concentram-se as principais atividades comerciais, de serviço, da gestão pública e privada, e os terminais de transporte inter-regionais e intra-urbanos. Ela se destaca na paisagem da cidade pela sua verticalização.

Em muitas cidades, o núcleo histórico e o núcleo central estão sobrepostos, embora não necessariamente.

Vamos nos ater com mais freqüência ao núcleo central da cidade, para melhor caracterizar nossa explanação, pois a partir desta área cresceu a malha urbana, estando ali o maior fluxo comercial, a maior concentração de pessoas, bem como locais de trabalho e de prestação de serviços. O centro acaba sendo visado por grande parte da população urbana pela questão da mobilidade e acesso.

Os terrenos e residências localizadas no núcleo central da cidade foram valorizados, de fato, por estarem próximos a uma gama de comércios e serviços que facilitam o dia a dia de quem reside neste local. A procura de imóveis comerciais nesta área levou a um

---

<sup>3</sup> Cabe aqui lembrar, que os pequenos núcleos comerciais, o que muitos denominam de Sub-Centros são uma realidade presente principalmente nos bairros mais afastados do principal Centro Comercial. A idéia da utilização de apenas um centro serve apenas para melhor exemplificar a idéia de valorização, podendo sem dúvida alguma utilizarmos estas reflexões em menor escala, na realidade de cada bairro, como é o caso de Jurerê Internacional, que possui um calçadão com diversas lojas, conhecido como Open Shopping.

esgotamento de áreas residenciais, gerando uma demanda de imóveis aproveitada pelo mercado imobiliário, que eleva os valores das propriedades.

Desta forma, criam-se teorias de que as partes onde o solo urbano possui maior valor de troca estariam localizadas no centro comercial, decrescendo na medida em que se afasta do mesmo, ficando, assim, reservadas àqueles que têm maior poder aquisitivo.

A história da urbanização brasileira e de ampliação da malha urbana nos mostra que não houve necessariamente um planejamento ou ações do Estado, no sentido de organização do espaço, ou seja, as cidades geralmente cresceram suprindo as necessidades de espaço para moradias, comércio e serviços, das famílias que cresciam, dos que eram provindos de outras localidades e que necessitavam de um lugar para morar.

A população, em geral, procurava se alojar mais próximo ao núcleo central e, por consequência, ao local de trabalho, sendo que escolas e comércio foram locados em estruturas arquitetônicas já existentes, havendo, assim, a adaptação de um imóvel residencial para um comercial, criando espaços estritamente comerciais, aumentando o valor imobiliário dessas antigas residências. Houve uma troca interna da população em que aqueles de maior posse vendiam suas casas e terrenos para comércio e buscavam novas residências próximas ao Centro Comercial, comprando terras daqueles que a tinham valorizado, re-locando seus antigos proprietários na periferia.

Deste modo, podemos até considerar que existia certa lógica de expansão da malha urbana, que era atraída pela implantação de equipamentos no meio urbano, como é o caso da implantação do Campus da Universidade Federal de Santa Catarina em Florianópolis, na década de 1960, a respeito do qual trabalharemos melhor a seguir, quando analisaremos o desenvolvimento urbano de Florianópolis. Este caso nos lembra também quando nos adiantamos na história de que o desenvolvimento de técnicas construtivas permitiu à

população alojar-se de forma concentrada em um mesmo ponto do espaço urbano, por meio do processo de verticalização.

Podemos, por conseguinte, iniciar uma discussão sobre esta análise espacial entre a relação de valorização do núcleo central e a determinação de valores de solo a partir dele. No contexto do tema segregação, mas especificamente no que tange à valorização de áreas centrais, podemos abrir uma discussão importante para o entendimento desta lógica a partir das concepções de dois autores: Lojkine (1981) e Villaça (1998), que discutem a questão da ocupação da terra pelas classes mais favorecidas da sociedade.

Em sua obra, Villaça (1998) nos aponta uma posição contrária à de Lojkine (1981), que analisa a ocupação das classes mais altas apenas nas áreas centrais da cidade. Assim, Villaça (1998) nos mostra uma fase mais recente do processo de ocupação, no qual a burguesia também procura as regiões de periferia, nos lembrando o paradoxo de Alonso (1965), que contradiz Lojkine (1981), afirmando que as classes mais altas também se instalam nas periferias e não apenas nos centros, como demonstra Lojkine (1981), e isto é de comum acordo com Villaça, cujo pensamento concorda com esse pressuposto e fornece exemplos de periferias ocupadas por classes altas. Ainda afirma Villaça (1998, p. 146): “Neste sentido, portanto, não é rigorosamente verdade que o preço da terra determina a distribuição espacial das classes”.

Trata-se de uma fase mais recente do processo de urbanização. Os grupos de renda mais alta têm buscado, de certa maneira, um isolamento que lhes permitissem uma melhor caracterização do espaço, conforme suas conveniências e necessidades. Nesta modalidade, surgem, então, os denominados condomínios fechados, horizontais ou verticais, isolados do mundo externo por barreiras físicas, criando um espaço à parte, onde todos podem usufruir os espaços internos públicos (aqueles dentro do condomínio), utilizando a rua com segurança e sem risco de assaltos ou outros tipos de violência, e também longe da poluição

visual trazida pelas mazelas da sociedade contemporânea. Corrêa (1995, p. 63) faz uma reflexão sobre isto:

O conceito de áreas sociais definidos por Shevky e Bell como sendo áreas marcadas pela tendência ‘a uniformidade da população em termos de três conjuntos de características: status sócio-econômico (renda, status ocupacional, instrução e etc.), urbanização (mulheres na força de trabalho, fase do ciclo de vida, isto é solteiro, casais jovens com filhos pequenos, etc.) e etnia. A uniformidade de tais características origina áreas sociais, isto é, bairros homogêneos, segregados, como por exemplo, operários, com modestas residências unifamiliares, de empregados do setor terciário residindo em edifícios de apartamento, de diretores de empresas em suas residências suntuosas, etc.

Estes empreendimentos – e neste ponto podemos mencionar o caso de Jurerê Internacional – são construídos em regiões de baixo custo da terra urbana e em locais periféricos da cidade, o que não traz problemas de deslocamento para esses moradores privilegiados pois, em sua maioria, possuem automóveis e outros meios de transporte. Ademais, muitos destes empreendimentos estão próximos a vias rápidas de escoamento do tráfego, a não ser nas grandes metrópoles urbanas, onde o congestionamento é quase inevitável.

Este fato conduz a uma reflexão válida neste momento da discussão: para aqueles que possuem maior poder aquisitivo e são capazes de adquirir imóveis em qualquer área das grandes metrópoles e que também, neste caso, mantêm uma relação trabalhista com o centro da cidade, o que mais vale? Morar perto do emprego, com uma menor qualidade de vida ou habitar lugares mais isolados, tendo que enfrentar a realidade do tráfego nas grandes metrópoles?

Para a realidade de Florianópolis, há uma tendência por uma escolha da segunda opção, o que é justificado em parte para os moradores de Jurerê Internacional, pois a cidade possui vias rápidas de escoamento e ainda não está enfrentando esta realidade pertencente à grande maioria das grandes metrópoles brasileiras e de outros países. Vale ressaltar: muitos dos moradores de Jurerê Internacional, como melhor explicaremos no terceiro capítulo deste

trabalho, “fugiram” da grande metrópole, principalmente da cidade de São Paulo, buscando qualidade de vida que não apenas Jurerê Internacional proporciona, mas a cidade de Florianópolis com um todo.

Neste aspecto, concordamos com as considerações de Villaça (1998), condizentes à ocupação e ao preço do solo. Porém, devemos sublinhar que em uma parte da população, instalada em regiões de baixo custo da terra e que se mantém isolada, tem o desejo de se manter essa segregação, conseguindo o isolamento pelo fator valorização do espaço.

A capacidade de atração da malha urbana por este tipo de empreendimento é muita elevada. O setor comercial é atraído a se instalar em sua margem, oferecendo produtos criados pela demanda consumista desta sociedade isolada, trazendo lojas de grifes famosas e, por consequência, demais residências de luxo fora dos muros do condomínio, ou seja, a área acaba se valorizando não somente dentro dos condomínios, mas também nas adjacências.

O fator valorização e a criação de sub-centros de consumo nas áreas segregadas podem nos levar a concordar novamente com a análise de Lojkine (1981), embora saibamos que estes sub-centros de consumo também existem em áreas menos favorecidas.

Neste ponto da discussão sobre segregação urbana, é válido que abordássemos o papel do Estado nesta temática. Partiremos do pressuposto que o Estado tem um aspecto fundamental no processo de segregação urbana por exercer um papel de agente direto no processo, ou apenas um legitimador desta realidade.

Este papel de legitimador do processo segregativo urbano, pode se fundamentar se considerarmos o estudo realizado por Lojkine (1981, p. 113) sobre a questão urbana, onde o autor analisa o papel do Estado na sociedade capitalista:

...a estrutura do estado capitalista não pode deixar de refletir, em última instância, a evolução fundamental da estrutura de classes, e principalmente a modificação da relação de forças entre frações do capital, como entre o capital dominante e a classe operária. [...] É o que, para nós, fundamenta o conceito de capitalismo monopolista

de Estado como “mecanismo único” de exploração capitalista ligando monopólios e aparelho de estado, sem com isto “fundi-los” [...] como evitar, quando se fala de “mecanismo único”, tornar o Estado um elemento da infra-estrutura econômica, um agente econômico no mesmo plano que os grupos monopolistas? É a dificuldade principal que ameaça nossa análise “interna” do Estado, “originário” da estrutura sócio-econômica, apesar de ser fundamentalmente distinto dela.

Desta forma, o papel do Estado no processo de urbanização foi sempre o de regulação e democratização do espaço, mas como não dizer que neste processo não houve maiores beneficiados do que os grupos de renda mais alta, se o próprio mecanismo regulador do espaço, na figura do Estado, sempre esteve tão próximo?

No contexto do tema segregação urbana, outra via existente na análise do papel exercido pelo Estado está na distribuição dos equipamentos de infra-estrutura básica (como denominado por nós) ou equipamentos sociais:

A hipótese de uma clivagem fundamental entre os interesses “urbanos” das classes operárias e os das camadas médias assalariadas, baseia-se na análise de três tipos de segregação social e espacial: uma primeira segregação, no nível da habitação – a lógica “operária” da “renovação-deportação” opondo-se à lógica do “emburguesamento” do centro urbano renovado ou das residências “para executivos”; uma segunda segregação, no nível dos equipamentos coletivos (creches, escolas, equipamentos esportivos, sociais) - o subequipamento dos conjuntos operários opondo-se ao “superequipamento” dos conjuntos “burgueses”; enfim, uma terceira segregação, no nível do transporte domicílio-trabalho - a crise dos transportes coletivos para o operariado contrastando com os privilégios “burgueses” do uso do automóvel (LOJKINE, 1981, p. 222-223).

Campanário (1984, p. 17) reforça esta reflexão de Lojkine (1981) e a complementa ao afirmar que

Uma importante contradição do capitalismo urbano atual pode ser detectada. As classes populares dependem cada vez mais dos equipamentos e serviços públicos para sua reprodução. No entanto, a forma atual de suprir as comunidades de tais equipamentos e serviços traduz-se, imediatamente, numa altamente especializada divisão do espaço urbano que reserva suas unidade de reprodução pior equipada justamente para aqueles que são menos favorecidos em seus rendimentos.

Deste modo, sendo a cidade a materialização das relações sociais em um processo de urbanização, podemos utilizar as reflexões de Campanário (1984, p. 14), que nos afirma que “A criação do espaço urbano é a criação de condições gerais de reprodução do capital e da força de trabalho promovidas em grande parte pelo Estado”.

Nota-se, em uma análise de mercado, que a disposição dos equipamentos urbanos (que aqui consideraremos como shoppings, bancos, parques urbanos, entre outros) e os de infra-estrutura básica (como água, luz, telefone, televisão a cabo e demais) podem determinar o valor do solo urbano.

O centro comercial dispõe de todos estes equipamentos e infra-estrutura e continua sendo um lugar valorizado no meio urbano. Contudo, os atuais anseios da sociedade sobre uma melhor qualidade de vida e qualidade ambiental fazem com que a população com poder aquisitivo maior procurem áreas residenciais mais calmas e com meio natural mais conservado, longe da agitação do Núcleo Comercial, o que justifica, em parte, a análise anterior sobre a formação dos condomínios fechados.

Em Florianópolis, as áreas de maior valor de mercado ainda estão localizadas na área central ou nas praias que conseguem, por intermédio de um planejamento, oferecer a qualidade de vida esperada por aqueles que podem pagar por ela, como é o caso de nosso objeto de estudo, Jurerê Internacional, de acordo com a elucidação de Lojkine (1981, p. 168):

Convém notar desde já a complexidade desta hipótese: ela não rejeita a oposição real entre as camadas sociais não monopolistas segundo seu acesso desigual aos meios de consumo coletivo, mas procura subordinar esta estratificação urbana a uma segregação social que seria a forma atualmente determinante de relação das diferentes classes sociais com os valores do solo urbano.

O Estado, enquanto implementador de ferramentas de estruturação e reestruturação do espaço urbano (neste ponto estamos falando da ação direta do Estado sobre o meio urbano), e como prática de renovação urbana e o zoneamento, torna-se um dos agentes principais na modelação do espaço urbano.

Marisco (2003, p. 11) faz uma análise em seu estudo sobre a contribuição estatal enquanto agente modelador do espaço, no processo de segregação sócio-espacial, justificando as idéias apresentadas até então neste estudo:

No caso brasileiro, o urbanismo conservador consolidou uma forma de pensar e fazer a cidade onde os mecanismos e instrumentos de planejamento legitimaram práticas segregadoras, uma vez que há um nítido jogo de interesses na gestão da cidade, beneficiando parcelas do território para determinados segmentos de classe.

De forma mais sintética, esta autora nos diz:

Dois elementos são centrais na análise para o entendimento da segregação urbana. O primeiro refere-se ao papel dos proprietários fundiários na definição da renda da terra, e o segundo ao papel da política estatal como mecanismo legitimador de práticas segregadoras (MARISCO, 2003, p. 12).

Para melhor exemplificar o papel do Estado como modelador do espaço urbano e como agente legitimador de práticas segregadoras, lembremos da reforma urbana ocorrida na cidade do Rio de Janeiro no início do século XX, conforme estudo de Abreu (1988, p. 73):

...A reforma Passos representa um momento de corte fundamental na relação entre o Estado e o urbano. Até então, essa relação havia sido indireta, limitando-se o Estado a regular, controlar, estimular ou proibir iniciativas que partiam exclusivamente da esfera privada, que se construía assim na mola mestra de crescimento da cidade. A intervenção direta do Estado sobre o urbano – caracterizado pela Reforma Passos – não só modificou definitivamente essa relação, como alterou substancialmente o padrão de evolução urbana que seria seguido pela cidade no século XX.

Abreu (1988, p. 73), a esse respeito, também acrescenta as seguintes considerações: "...O Estado veio a acelerar o processo de estratificação espacial que já era característico da cidade desde o século XIX, contribuindo assim para a consolidação de uma estrutura núcleo/periferia que perdura até hoje".

Leitão (1999, p. 45) analisa a mesma ação do Estado sob a ótica do planejamento urbano, fazendo uma explanação mais atual do que a usada por Abreu (1988), e também utilizando a cidade do Rio de Janeiro como objeto de estudo:

A importância do Estado como agente modelador do espaço urbano é evidenciada pelos diferentes formas através das quais se dá a atuação: promovendo o desenvolvimento de diferentes formas e usos mediante a taxação diferenciada dos imóveis urbanos e, consequentemente, estimulando (ou não) a especulação imobiliária; pelo fornecimento de crédito que vai possibilitar o acesso à moradia das demandas não-solventes, movendo reservas fundiárias públicas e colocando, desta forma, no mercado, áreas até então estocadas; elaborando a legislação urbanística (ou planos diretores específicos para determinadas áreas) que vai orientar o processo de expansão urbana; e por intervenções diretas, com a produção do chão que ocorre através de drenagens, aterros e desmontes dos morros, permitindo a apropriação de terrenos não-utilizados.

No caso de Florianópolis, não houve grandes ações reformadoras por parte do Estado, como o exemplo da cidade do Rio de Janeiro. Porém, sendo a cidade muito dependente da atividade turística, e dependendo esta atividade da imagem da cidade, como visto anteriormente, passam a incidir pequenas ações que o Estado, na figura da prefeitura municipal, emprega no intuito de limpar a imagem da cidade, a exemplo da retirada da favela antes existente na via expressa, principal eixo de entrada na Ilha de Santa Catarina, cuja população foi relocada para conjuntos habitacionais em outros pontos da cidade.

Analizando nosso objeto de estudo, a praia de Jurerê Internacional, em Florianópolis, vemos que o Estado não teve uma interferência direta na constituição e construção deste espaço, mas a atuação da empresa Habitasul (responsável pelo empreendimento) agiu e age dentro da legalidade, conforme as leis reguladoras do meio urbano, como o Código de Obras e o Código de Postura, imprimindo suas características.

Vale lembrar que esta pesquisa não se constitui em uma análise das leis municipais de urbanismo e uma possível irregularidade do empreendimento em relação às suas características, mas sim no entendimento do processo que leva à segregação sócio-espacial, que traz consigo, em seu bojo teórico, uma característica espacial muito presente em áreas nobres, mas pouco conceituada, a que denominaremos de “espaço de excludência”.

Espaço de excludência (cujo termo não usaremos quanto conceituação, mas como caracterização) consiste em um lugar público onde alguns grupos sociais não se utilizam ou freqüentam, ou vice e versa. Como exemplo, podemos caracterizar o espaço interno de um shopping center como um provável espaço de excludência, em que este empreendimento, aberto à população, não costuma ser freqüentado por grupos favorecidos que, aliás, nos últimos anos, ganhou um espaço próprio, denominado de “shopping popular”, conhecido também por *camelódromo*.

A imponência do espaço interno de um shopping center causa constrangimento à população menos favorecida, fazendo com que até as pessoas mais favorecidas economicamente usem suas melhores vestimentas para usufruírem deste espaço.

Para melhor elucidar esta idéia, é importante que separemos os termos: excludência, neste caso, refere-se ao espaço que pode causar constrangimento de ordem social a algumas pessoas, ou seja, uma inibição causada pela grandiosidade da paisagem, ou pelo estado de precariedade presentes em algumas comunidades. Esta inibição ocorre porque neste ponto da discussão estamos tratando das diferenças sociais presentes na sociedade contemporânea, pois os diferentes grupos, somente sente-se inibidos quando colocados frente a uma realidade oposta, pois os grupos de renda baixa (sem querer exagerar na visão romancista do termo) quando se expõem em ambientes “luxuosos”, lembram-se de sua real situação de vida perante a sociedade como um todo; as classes mais altas da sociedade, ao contrário, procuram se manter distantes da realidade de pobreza da maioria, talvez por orgulho ou para afastar-se da poluição visual, causada pela desorganização das mazelas. O termo inibição refere-se ao sentimento pessoal, como elucidado anteriormente.

Este tipo de excludência pode ser constatado no empreendimento Jurerê Internacional pelo fato de ser considerado um espaço diferenciado no meio urbano, por razões que abordaremos melhor no capítulo terceiro deste trabalho.

Santos (1993, p. 68) nos traz uma contribuição a respeito da formação dos denominados “sítios sociais”:

Criam-se sítios sociais, uma vez que o funcionamento da sociedade urbana transforma seletivamente os lugares, afeiçoando-os as suas exigências funcionais. [...] Por isto são atividades mais dinâmicas que se instalaram nestas áreas privilegiadas; quanto aos lugares de residência, a lógica é a mesma, com as pessoas de maiores recursos buscando alojar-se onde lhes pareça mais conveniente, segundo os cânones de cada época, o que também inclui a moda.

Castells (1983, p. 210), continuando o debate de Santos (1993), ainda reforça: “A distribuição das residências no espaço produz sua diferenciação social e específica à paisagem urbana, pois as características das moradias e de sua população estão na base do tipo e do nível das instalações e das funções que se ligam a elas”.

O empreendimento Jurerê Internacional assume, igualmente, estas características. A população residente na cidade – e de camadas menos favorecidas – não se instala neste espaço pelo alto valor de mercado dos terrenos disponíveis, e tampouco freqüenta esta praia, por uma questão de inibição (este fato será mais bem tratado no terceiro capítulo, onde faremos uma explanação sobre a população residente em Jurerê Internacional e suas relações sociais com a cidade), como ainda nos reforça Ribeiro (1996, p. 42) em seu estudo sobre incorporação imobiliária.

Enquanto for estreita a oferta de terras urbanizadas, Produzir-se-á uma escassez social de solos disponíveis para a construção, com consequências sobre seu preço. O Resultado será, necessariamente, a segregação social gerada pela disputa ao acesso aos espaços da cidade nos quais as condições urbanas de vida são melhores. A organização da cidade torna-se então, um poderoso mecanismo de amplificação das desigualdades sociais já existentes. Neste quadro, o mercado imobiliário deixa de ter sua dinâmica fundada na oferta de unidades habitacionais e passa a funcionar como mecanismo de seleção e de segregação social. Quem lucra com isto? Certamente o proprietário da terra e as camadas de alto poder aquisitivo que passam a ter acesso a espaços exclusivos, controlados, nos quais prevalecem as melhores condições de vida. Mas, também parte dos agentes da construção – os incorporadores – que se beneficiam desta dinâmica especulativa.

Estas teorias apresentadas até o momento refletem-se diretamente na realidade atual da capital Florianópolis. O empreendimento Jurerê Internacional é fruto de um planejamento voltado ao atendimento constante das novas demandas geradas pelo turismo e pelo mercado imobiliário. Estes novos produtos oferecidos (grandes empreendimento, condomínios fechados, entre outros) se somados, nos mostram a necessidade de estudarmos estes espaços, pois acabam ocupando grandes porções da malha urbana da cidade, indicando não somente uma mudança no comportamento social, mas também questões relacionadas às novas configurações do meio urbano.

Para melhor compreendermos estas novas realidades no espaço urbano de Florianópolis, faremos, a seguir, uma síntese da formação sócio-espacial na história capital catarinense, buscando analisar melhor estas novas formações a partir do turismo.

### **1.3 – Formação sócio-espacial na Ilha de Santa Catarina**

Para uma compreensão do processo de organização social presente hoje na cidade de Florianópolis, temos que nos remeter a uma breve explanação histórica sobre as etapas econômicas vivenciadas pela capital e seus reflexos diretos na conjuntura social e nas atrações turísticas.

Desta forma, o processo de urbanização que sempre esteve ligado diretamente ao desenvolvimento econômico (tanto em escala local como em escala nacional), transformou a estrutura urbana que, ao longo destes anos, adaptou-se a esta dinâmica econômica e social.

O processo de formação sócio-espacial de Florianópolis ocorre, em primeira instância, pela necessidade imediata de proteção da ilha, por parte dos portugueses, contra as invasões espanholas, que tinham interesse de posse tendo em vista que era o último porto natural de embarcações que vinha da Europa, sendo, por isso, muito necessário para receber o metal prata extraído da Serra de Potosí (Bolívia), que antes era encaminhado para a cidade de Lima (capital do Peru) em um processo demorado e desgastante para a coroa espanhola, que naquele momento encontrava um novo caminho para suas frotas de embarcações que tinham necessidade de seguir viagem pela costa brasileira, território português. De acordo com Toledo (2002, p. 17),

O processo de colonização e desenvolvimento da Ilha de Santa Catarina, nos dois séculos que se seguiram ao descobrimento da América, esteve sempre ligada a sua posição geográfica. A Ilha era o principal porto de reabastecimento para os navios de Portugal e Espanha e ponto estratégico para os que seguiam viagem até o Oceano Pacífico e a própria Bacia da Prata. A disputa entre estas duas coroas pela posse da mesma era acirrada, fazendo com que Portugal num primeiro momento de ocupação adota-se a questão defesa com prioridade.

Esta necessidade da coroa portuguesa de proteger a principal ilha da então Capitânia de Santa Catarina é um importante momento para se compreender o processo de formação sócio-espacial de Florianópolis, sendo que a ocupação da ilha, pelo povo açoriano, se deu por um processo de divisão de terras e de trabalho, buscando uma sustentabilidade e adaptação ao novo meio natural, segundo Pereira (2003, p. 101):

Qualquer estudo fundamentado na categoria de formação sócio-espacial, segundo Santos (1982), deve iniciar tratando a gênese desta formação e definindo o processo histórico responsável por sua forma atual, ou seja, a materialidade concreta expressa no espaço.

Deste modo, compreender os processos de organização social isoladamente das características naturais da cidade, dos quais ofereceram base para seu desenvolvimento, torna-se um grave erro teórico, principalmente na história de Florianópolis, cujas características e localização geográfica foram determinantes no primeiro momento de sua ocupação. A diferença entre seu meio natural com o do Arquipélago dos Açores teve reflexos no desenvolvimento social e cultural na sociedade açoriana, no momento da ocupação e, mais tarde, na história econômica, pois o meio natural e a posição geográfica tornam-se essenciais ao processo produtivo.

A fundação de colônias vicentistas foi reforçada, posteriormente, pelo plano de ocupação elaborado pela Coroa Portuguesa, utilizando-se dos açorianos não somente na ilha de Santa Catarina, mas em toda a costa catarinense e parte da costa rio-grandense, como nos reforça Mamigonian (1998, p. 8): “A Instalação desses imigrantes constituiu a maior intervenção de Planejamento Estatal português no sul do Brasil, tendo no plano geopolítico como geoconômico, imprimindo ao povoamento características mais variadas e duradouras”.

Os primeiros açorianos que ocuparam a ilha encontraram dificuldades de adaptação, uma vez que o meio natural era diferente daquele ao qual estavam acostumados. O solo arenoso e pobre em nutrientes dificultava o progresso de culturas, diferente dos solos basálticos encontrados no Arquipélago de Açores, bastante férteis.

A instalação de armações para a pesca de baleia foi uma alternativa encontrada por este povo e pela coroa como forma de desenvolvimento e estabilização dos açorianos na ilha de Santa Catarina. A pesca, de modo geral, foi uma forma de alimentação também utilizada por eles, pois isto já integrava sua cultura e tradição: o mar já fazia parte de suas vidas nos Açores.

O setor agrícola ficava restrito a algumas culturas de produção familiar, mas que geravam excedentes comercializados em mercados não somente interno, mas com exportações feitas às demais cidades:

A manufatura escravista das armações articulava-se à pequena produção agrícola familiar cujo excedente eram comercializados, alcançando o litoral catarinense a uma posição de destaque no contexto do Brasil-Colônia como uma das áreas fornecedoras de gêneros alimentícios (PEREIRA, 2003, p. 105).

A Vila de Nossa Senhora do Desterro foi fundada em 1676, por Francisco Dias Velho, transformada em capital com a criação da Capitânia de Santa Catarina. Além de ser a capital administrativa e a praça comercial, tinha o privilégio de estar localizada entre duas grandes metrópoles: Rio de Janeiro e Buenos Aires.

Ainda neste período da história da colonização floriapolitana, o processo de urbanização ainda se encontrava em sua fase inicial, mas iniciando o estabelecimento de sua base para o desenvolvimento. Os açorianos se espalharam pelo interior da ilha, consolidando a ocupação e criando pequenos povoados que, a partir deste momento, cresceram de maneiras diferentes e com ritmos diferentes. Contudo, podemos destacar uma característica geral destes povoados: aqueles cuja atividade econômica principal era a pesca da baleia mantinham uma

concentração de casas maior, já que o interesse era estar mais próximo ao mar. Enquanto comunidades pesqueiras, prolongaram-se durante gerações e ainda encontra uma pequena população remanescente e situada nestas áreas que ainda sobrevivem da pesca. Outras comunidades mantinham relação direta com a atividade agrícola, por intermédio da produção familiar que gerava algum excedente de produção. Este excedente era comercializado na área central da cidade, juntamente com a produção pesqueira e outros gêneros provenientes da agropecuária.

Este modelo de produção açoriana se modernizou com o passar dos anos, mas sua logística continuava a mesma. A produção excedente era negociada em mercados estabelecidos na parte central da ilha, as vias de transporte da produção eram ampliadas, mas continuava muito precária, a posse da terra (segundo as tradições açorianas) era passada de pai para filhos, em que cada filho tinha direito ao mesmo pedaço de terra, diferente do modelo alemão, no qual o herdeiro era somente o filho mais velho da família.

Neste ponto da história de Florianópolis, quando se tinha uma colonização açoriana baseada na diversidade da pequena produção mercantil, podemos destacar também os aspectos da urbanização deste período, uma vez que as primeiras partes ocupadas foram as balneárias, ou seja, as praias da cidade, formando pequenos núcleos isolados uns dos outros, que depois vieram a ser chamados de freguesia.

A expansão da malha urbana ocorria dos balneários para o interior da ilha; portanto, de fora para dentro, atribuindo uma característica quase que singular à cidade de Florianópolis, onde desde a construção das primeiras edificações da vila já se tinha um limite físico estipulando até onde a malha urbana poderia expandir-se, apesar de que grande parte da área central da cidade e as avenidas Beira-Mar Norte e Sul constituem-se áreas de aterro.

Este processo de colonização familiar em Florianópolis perdurou por vários anos (melhorando aspectos e ampliando-se) e teve vigor até o início da industrialização brasileira,

quando os meios de transporte se modernizam, gerando uma melhora significativa no sistema viário e outras estruturas, como destaca Pereira (2003, p. 112):

O século XX inicia-se com aprofundamento da crise do modelo implantado nas áreas de colonização açoriana, onde seus descendentes permaneceram imersos num processo de estagnação econômica cujo quadro começa a se reverter nas décadas de 50 e 60 através de ações desencadeadas pelo Estado em várias instâncias.

Com o processo de integração nacional que começou a se intensificar a partir de 1930, Florianópolis começa a tomar um novo modelo de desenvolvimento, embora somente após a década de 1950.

Sua importância enquanto capital do Estado começa a ser assumida na medida em que a cidade incentiva a instalação de sedes administrativas de empresas estatais e órgãos públicos em seu espaço.

Este processo acaba por trazer várias mudanças à economia florianopolitana e em sua configuração urbana, que é mais intenso na parte central da ilha, mas começa a se refletir nas praias e povoados mais distantes. Já mantinham relações com o porto e mercado municipal por intermédio da navegação ou pequenas estradas e se intensificam com a melhoria das vias e meios de transporte.

Faccio (1997) alega que as transformações ocorridas principalmente no espaço urbano de Florianópolis, quando a cidade se efetiva como capital do estado de Santa Catarina, instalando vários setores administrativos estatais, com as Centrais Elétricas de Santa Catarina (CELESC), Brasil Telecom de Santa Catarina (TELESC), Universidade do Estado de Santa Catarina (UDESC), Universidade Federal de Santa Catarina (UFSC), entre outras.

A instalação destas novas estruturas administrativas trouxe consigo a necessidade de melhoria da infra-estrutura, principalmente do sistema viário, que por intermédio de sua ampliação gerou um desenvolvimento urbano em áreas antes dadas como rurais. A melhoria

da infra-estrutura era necessária para melhorar o atendimento das novas atividades, mas também para servir à população trazida por ela.

Empresas como a Eletrosul Centrais Elétricas S.A. (ELETROSUL) trouxeram sua base administrativa, composta por técnicos e engenheiros, que até então residia na cidade do Rio de Janeiro. Com a vinda deste novo grupo social para a sociedade florianopolitana, criou-se a necessidade de melhorar a infra-estrutura já existente e expandir a malha urbana levando luz e água até onde não existia, como reforçado por Faccio (1997, p. 123):

A modernização da infra-estrutura, nos setores de comunicação, energia e transporte, somada aos financiamentos e incentivos assegurados pelo Estado às indústrias, permitiu dinamizar as atividades econômicas, principalmente a indústria de Santa Catarina.

Estas melhorias iniciaram-se a partir dos anos 1950 e tiveram seu auge no segundo lustro dos anos 1970, como nos detalha Faccio (1997, p. 125):

Os principais órgãos do governo federal, instalados em Florianópolis, tiveram suas sedes construídas, na sua maioria, na década de 1970. Foram construídas neste período as sedes da TELESC (1976), do DNER (1978/79, segunda sede), do Instituto de Previdência, atual INAMPS (1975), da EMBRATEL (1976), do IBAMA, antigo IBDF (1976), entre outras.

Desta forma, a cidade modernizou-se em sua estrutura funcional (comércio e serviços) e ampliou e melhorou o setor de infra-estrutura (sistemas viários, água, energia elétrica e outros); a população sofreu um significativo acréscimo a partir desta época, conforme dados do incremento populacional dos municípios que compõe a Grande Florianópolis, baseado nos dados censitário do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).

Podemos notar, por intermédio de uma análise dos dados da TABELA 1, que o período de maior incremento populacional na cidade de Florianópolis aconteceu entre os anos de 1970 a 1990, período este, como afirmado anteriormente, marcado por uma maior exploração dos serviços das empresas de serviços públicos estatais, iniciados no final dos

anos de 1950 e 1960, quando a cidade assume o papel de capital administrativa do Estado. Outro ponto significativo neste processo foi a abertura da Br-101, no início dos anos de 1970, que cruza o litoral catarinense, facilitando o escoamento da produção para os grandes centros comerciais da região sudeste, fazendo com que surja um pequeno parque industrial na Grande Florianópolis, às margens da rodovia. Este processo acaba, por sua vez, atraindo a atenção para a cidade como uma boa opção de moradia e investimentos, não somente para as pessoas que vieram do interior do estado, atraídas pela possibilidade de emprego, mas também investidores de centros urbanos maiores que, por meio da melhoria de acesso, passaram a conhecer melhor a cidade. Os municípios vizinhos à capital tiveram um incremento populacional significativo também neste período, como o de São José<sup>4</sup>, conforme mostrado na tabela apresentada anteriormente.

	<b>1949 - 1959</b>	<b>1959 - 1970</b>	<b>1970 – 1980</b>	<b>1980 – 1991</b>	<b>1991 – 1996</b>
<b>Florianópolis</b>	30.890	39.817	49.534	67.070	16.340
<b>São José</b>	6.975	20.998	45.282	51.501	11.706
<b>Biguaçu</b>	1.486	1.586	6.097	12.593	6.020
<b>Palhoça</b>	2.549	6.386	17.379	30.267	12.874
<b>Total</b>	41.901	68.787	118.292	161.431	46.944

**TABELA 1 - Florianópolis: incremento populacional no aglomerado urbano de 1949 a 1996**

**FONTE:** Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.

**ORGANIZAÇÃO:** TOLEDO, P. E. R.; 2004.

O mercado imobiliário tornou-se um setor comercial em expansão, não apenas por atender aos anseios dos novos trabalhadores (de níveis superiores), presentes naquele

<sup>4</sup> Isto se deve ao fato de os municípios componentes da Grande Florianópolis estarem dispostos de forma conurbada, não havendo uma grande distância entre o centro de São José e o de Florianópolis; por exemplo: se compararmos as distâncias entre o centro de Florianópolis e as praias mais distantes da porção norte da ilha, as cidades de São José, Palhoça e Biguaçu acabam abrigando também boa parte das pessoas que trabalham na capital, ou que residem próximas às indústrias instaladas a margem da rodovia.

momento, e também nos segmentos que estavam por vir, como exposto por Faccio (1997, p. 126):

Assim, as obras de infra-estrutura, tiveram um forte impacto sobre o espaço urbano da cidade, viabilizando a expansão urbana principalmente e abrindo, para o setor imobiliário, áreas com grande potencial para seus empreendimentos, valorizando terras a partir da facilidade de acesso.

Este período de grandes modificações ocorre principalmente nos anos de 1970 e 1980, durante o regime militar, quando a ordem presente era a de modernização do país, modernizando e centralizando igualmente o setor público como bem nos lembra Faccio (1997, p. 133):

No período militar, intensificou-se o processo de centralização dos serviços e setores administrativos, esta centralização influenciou o desenvolvimento urbano em diversas capitais. Florianópolis, pelas características da formação e desenvolvimento de seu espaço urbano, sofreu uma grande transformação urbana em consequência da expansão do Estado, impulsionando uma nova dinâmica urbana para a capital catarinense.

Pereira (2003, p. 115), ainda sobre o período destacado nos anos de 1950 a 1970, afirma que uma generalização histórica nos situa com relação à posição geográfica de Florianópolis e seu isolamento frente ao mercado nacional, superado neste período histórico como parte da modernização vivenciada na ilha:

A fragmentação geoconômica de Santa Catarina, a localização da capital, distantes dos outros centros mais dinâmicos e a deficiência da malha viária do Estado, levou ao isolamento de Florianópolis só rompido recentemente. O despertar para as novas tendências de crescimento econômico e demográfico dos núcleos urbanos litorâneos, sobretudo o da capital, inicia-se lentamente na década de 1950 e prossegue nos anos 60 com a criação da Universidade Federal de Santa Catarina e a implantação do trecho catarinense da BR-101, concluído em 1971. Na capital, o Estado no comando dos processos modernizantes realiza investimentos que modificam o perfil da cidade, aceleram a urbanização, reforçam o setor terciário e acrescentam novas funções à administração estadual e federal, dinamizando e implantando novos serviços (PEREIRA, 2003, p. 115).

A atividade turística sempre esteve presente no cotidiano da cidade e intensificou-se a partir dos anos 1990. O litoral catarinense oferece uma série de opções turísticas, antes exploradas por um público incipiente de pessoas, mas que se intensifica a partir daquela

década, quando esta atividade começa a tornar-se um negócio rentável para a cidade de Florianópolis:

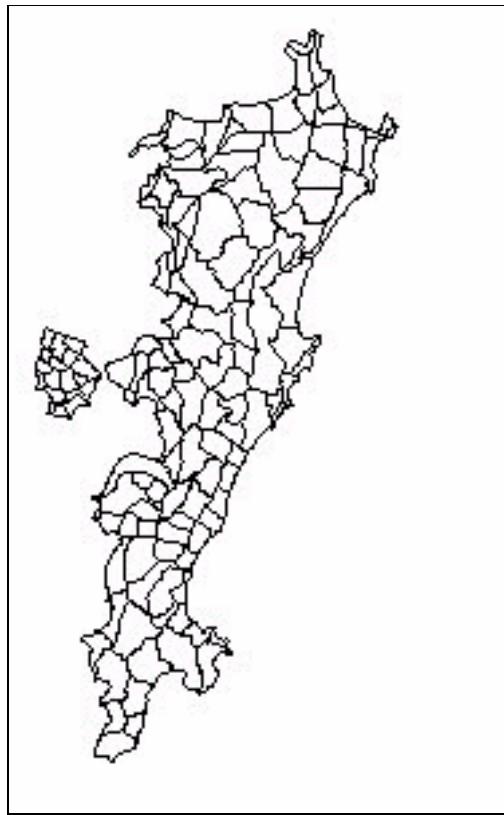
O quadro geográfico conferiu aos espaços catarinenses certas peculiaridades que, somadas ao processo de ocupação do território, o tornou singular frente aos outros estados que integram a Região Sul do Brasil: o Estado do Paraná, ao norte e o Estado do Rio Grande do Sul, na porção mais meridional do país. A diversidade do meio natural e o mosaico sócio-cultural representada pelos diferentes fluxos colonizadores dotaram Santa Catarina de uma grande diversidade de opções turísticas, muito embora o turismo efetivamente de massa no Estado esteja vinculado aos atributos naturais de sua orla marítima (PEREIRA, 2003, p. 116).

Para melhor caracterizar a inserção do turismo em Florianópolis, analisaremos, a seguir, a atual situação da cidade, apresentando dados relativos a seus aspectos físicos, população e economia.

## **1.4 – Florianópolis: configuração territorial**

### **1.4.1 – Caracterização física e populacional**

Florianópolis, capital do estado de Santa Catarina, possui uma área municipal de 436,5 km<sup>2</sup>, de acordo com o último levantamento pelo Instituto de Planejamento Urbano de Florianópolis (IPUF - 2002), estando localizado entre os paralelos de 27°50' de latitude sul e entre os meridianos de 48°25' de longitude oeste. A área municipal compreende a ilha e uma parte do continente, onde ficam localizados os balneários do Estreito, Abraão e outros, ou seja, a cidade está presente nos dois lados das pontes Governador Hercílio Luz (desativada), Governador Colombo Salles e Governador Ivo Silveira, que fazem a ligação da parte continental à Ilha de Santa Catarina (Cf. FIGURA 2).



**FIGURA 2 – O município de Florianópolis: divisão de bairros e balneários**

**FONTE:** [www.pmf.sc.gov.br](http://www.pmf.sc.gov.br).

**ORGANIZAÇÃO:** TOLEDO, P. E. R.; 2005.

A ilha possui, em seu cenário natural, praias, promontórios, costões, restingas, manguezais e dunas, proporcionando um mostruário de diferentes paisagens para quem mora e visita a cidade. O aglomerado urbano da Grande Florianópolis é composto pelos municípios de Florianópolis, Biguaçú, Palhoça e São José, totalizando uma população estimada, para 2002, segundo dados do IBGE (2000) de 702.988 habitantes. Florianópolis, apesar de ser a capital do Estado, não é a sua maior cidade, tendo uma população inferior a de Joinville, que tem uma estimativa para 2002 de 453.766 habitantes segundo dados do IBGE (2000).

Florianópolis tem uma população estimada de 369.102 habitantes em 2003, segundo o IBGE. Em janeiro de 1998, a Lei Complementar n. 162 instituiu a Região

Metropolitana de Florianópolis, incluindo os municípios de Águas Mornas, Santo Amaro da Imperatriz, Governador Celso Ramos, Antônio Carlos e São Pedro de Alcântara, a primeira a ser criada no Estado com objetivo principal de dinamizar as soluções dos problemas urbanos comuns, apesar dos municípios de Águas Mornas e Antônio Carlos possuírem a maior parte de sua população situada no campo, conforme evidencia a TABELA 2.

Município	População Total	População Urbana	População Rural
<b>Águas Mornas</b>	5.610	1.792	3.838
<b>Antônio Carlos</b>	6.687	1.830	4.857
<b>Biguaçu</b>	52.394	46.760	5.634
<b>Florianópolis</b>	369.102	358.180	10.922
<b>Governador Celso Ramos</b>	12.405	11.409	796
<b>Palhoça</b>	113.312	107.988	5.324
<b>Santo Amaro da Imperatriz</b>	16.421	13.105	3.316
<b>São José</b>	185.039	182.556	2.483
<b>São Pedro de Alcântara</b>	3.702	2.166	1.536
<b>Total</b>	764.492	725.786	38.706

**TABELA 2 – População urbana e rural, segundo estimativa de 2003 / IBGE dos Municípios componentes da Região Metropolitana de Florianópolis**

**FONTE:** Prefeitura Municipal de Florianópolis – disponibilizado em [www.pmf.sc.gov.br](http://www.pmf.sc.gov.br) – acessado em Nov./2004.

**ORGANIZAÇÃO:** TOLEDO, P. E. R.; 2004.

Estes números populacionais vêm sofrendo um significativo acréscimo desde a década de 1970, época em que a economia brasileira estava em ascensão e a cidade tornava-se cada vez mais acessível devido à melhoria das vias de transportes, como nos mostra a

TABELA 3.

Ano	Florianópolis	Biguaçu	Palhoça	São José	Total
1970	138.337	15.337	20.652	42.535	216.861
1980	187.871	21.434	38.031	87.817	147.282
1991	254.941	34.027	68.298	139.318	496.584
1992	260.593	35.283	71.316	144.453	511.645
1993	266.858	36.563	74.394	149.691	527.506
1994	272.073	37.870	77.534	155.033	542.510
1995	277.156	39.202	80.736	160.483	557.577
1996	271.281	40.561	84.003	166.041	561.886
1997	285.279	41.948	87.335	171.710	586.272
1998	299.999	42.852	86.861	152.734	582.446
1999	315.479	44.804	94.200	183.392	637.875
2000	342.315	48.077	102.742	173.230	666.693

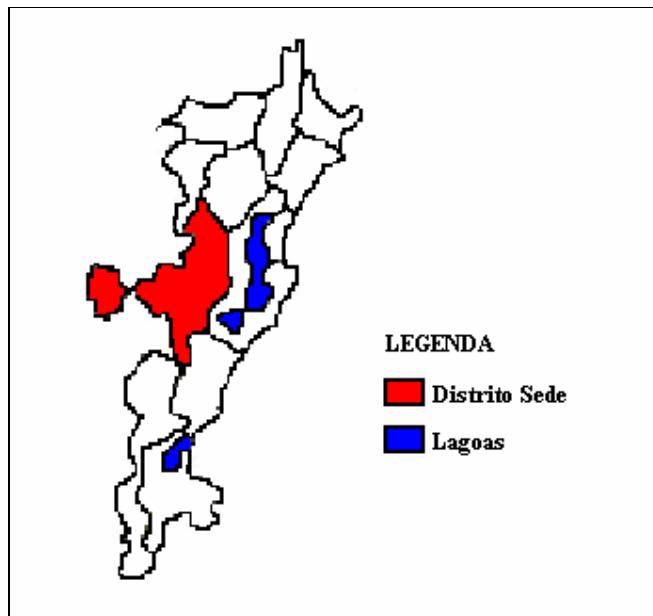
**TABELA 3 – População residente na Grande Florianópolis – 1970 a 2000**

**FONTE:** Prefeitura Municipal de Florianópolis – disponível em [www.pmf.sc.gov.br](http://www.pmf.sc.gov.br) – acessado em Nov./2004.

**ORGANIZAÇÃO:** TOLEDO, P. E. R.; 2004.

Segundo informações da Prefeitura Municipal de Florianópolis, que tem em seu comando o Prefeito Sr. Dário Berger, eleito nas eleições municipais de 2004 e que foi prefeito do município de São José até maio de 2004, o município de Florianópolis é composto por 12 distritos que se concentram na Ilha, ficando no Distrito Sede a maior parte da população, segundo dados do censo de 2000, com 213.574 habitantes.

A cidade possui, atualmente, 12 distritos administrativos, dos quais o Instituto de Planejamento Urbano de Florianópolis (IPUF) planeja elaborar um Plano Diretor para cada um deles, estando hoje elaborado, em sua totalidade, apenas o do Distrito Sede. Os distritos, segundo informações da Prefeitura Municipal, são:



**FIGURA 3 – Florianópolis: divisão distrital**

**FONTE:** [www.pmf.sc.gov.br](http://www.pmf.sc.gov.br).

**ORGANIZAÇÃO:** TOLEDO, P. E. R.; 2005.

**Canasvieiras:** localizado na porção Norte da Ilha; apesar da origem remota, sua oficialização como freguesia ocorreu a partir da Lei Provincial nº 008 de 15/04/1835. Sua área é 29,30 km<sup>2</sup>, sendo que dele fazem parte a sede de Canasvieiras e as praias de Canasvieiras, Daniela, Jurerê Internacional, Forte e as localidades de Vargem Pequena, Ponta Grossa e Lamim.

**Cachoeira do Bom Jesus:** localizado na porção Nordeste da Ilha, foi criado pela Lei Municipal nº 394 de 19/02/1916. Sua área é 30,37 km<sup>2</sup>; fazem parte desse Distrito as seguintes localidades: Cachoeira do Bom Jesus, Vargem do Bom Jesus, Vargem Grande, Ponta das Canas e Lagoinha.

**Ingleses do Rio Vermelho:** localizado na porção Nordeste da Ilha, originou-se a partir de um Decreto de 11/08/1831. Sua área é 20,47 km<sup>2</sup>, fazendo parte dele as praias de Ingleses, Brava e Santinho e as localidades de Capivari e Aranhas.

**São João do Rio Vermelho:** localizado na porção Nordeste da Ilha, originou-se a partir da Resolução Régia de 11/08/1831. Sua área é 31,68 K km<sup>2</sup>. Fazem parte deste distrito as seguintes localidades: Moçambique, Parque Florestal e a própria sede do Distrital.

**Ratones:** localizado na porção Norte da Ilha, o presente distrito foi criado pela Lei nº. 620 de 21/06/1934, desmembrando-se do Distrito de Santo Antônio de Lisboa. Sua área é 33,12 km<sup>2</sup>; sua sede é a própria localidade de Ratones.

**Santo Antônio de Lisboa:** localizado na porção Noroeste da Ilha, originou-se a partir da Provisão Régia de 26/10/1751. Sua área é 22,45 km<sup>2</sup>, fazendo parte deste distrito as localidades de Cacupé, Sambaqui, Barra do Sambaqui e Santo Antônio de Lisboa.

**Sede (Centro):** Florianópolis como Distrito Sede foi regulamentado pela Lei Complementar nº. 001/97 de 29/09/1997. Sua área total é 74,54 km<sup>2</sup>, composta em duas áreas: na parte continental com 12,1 km<sup>2</sup> e a parte insular com 62,44 km<sup>2</sup>. Fazem parte as localidades na área continental: Balneário, Canto, Estreito, Capoeiras, Coloninha, Bom Abrigo, Abraão, Monte Cristo, Pro-Morar, Sapé, Vila São João e outras; na área insular: Monte Verde, Saco Grande I e II, Itacorubi, Trindade, Santa Mônica, Córrego Grande, Pantanal, Saco dos Limões, Costeira do Pirajubaé, José Mendes, Prainha e Centro.

**Lagoa da Conceição:** localizado na porção Leste da Ilha, teve origem a partir da Provisão Régia de 07/06/1750. Sua área é 55,28 km<sup>2</sup>, sendo que dele fazem parte, atualmente, as localidades Costa da Lagoa, Praia e Parque da Galheta, Praia da Joaquina, Lagoa da Conceição, Canto da Lagoa, Retiro da Lagoa, Praia Mole e Porto da Lagoa.

**Ribeirão da Ilha:** localizado na porção Sudoeste da Ilha, foi criado a partir de um Alvará Régio, datado de 11/07/1809. Sua área é 51,54 km<sup>2</sup>, integram este distrito as localidades Alto Ribeirão, Barro Vermelho, Caiacangaçu, Caeira da Barra do Sul, Carianos, Costeira do Ribeirão, Freguesia do Ribeirão, Praia dos Naufragados, Tapera e Sertão do Peri. A localidade do Morro das Pedras, atualmente, faz parte do Distrito do Campeche.

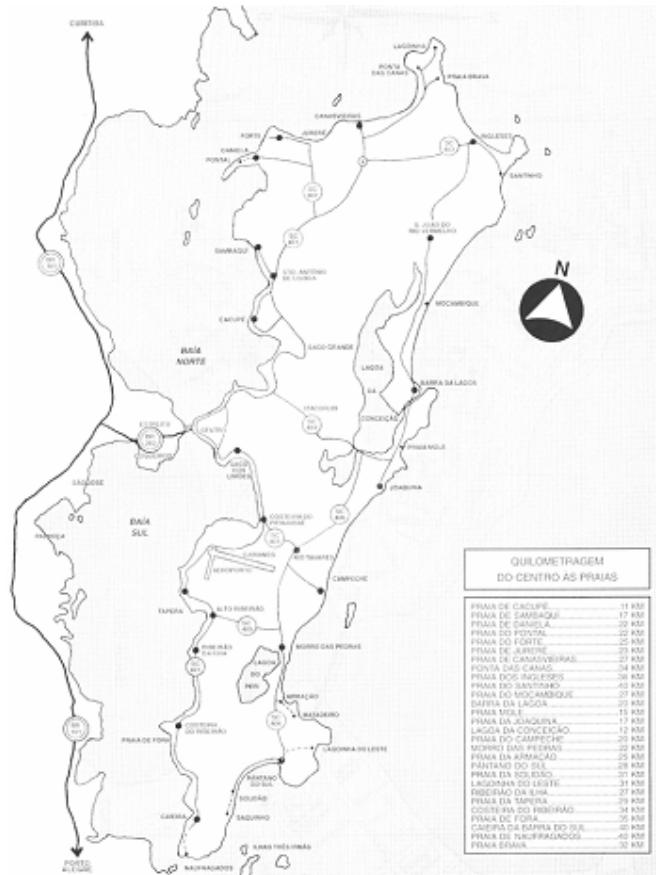
**Pântano do Sul:** localizado na porção Sudeste da Ilha, originou-se a partir da Lei nº. 1042/66 de 12/08/1966 e instalado em 10/12/1967. Sua área é 47,68 km<sup>2</sup>, sendo que dele fazem parte as seguintes localidades: Praia da Solidão, Praia do Saquinho, Praia do Pântano do Sul, Lagoinha do Leste, Praia do Matadeiro, Praia do Matadeiro, Praia da Armação, Lagoa do Peri e Costa de Dentro.

**Campeche:** localizado na porção Sudeste da Ilha, foi criada recentemente pela Lei nº. 4805/95 de 21/12/1995. Sua área é 35,32 km<sup>2</sup>, desmembrou-se do Distrito da Lagoa da Conceição. Fazem parte do Campeche as seguintes localidades: Morro das Pedras, Praia do Campeche, Campeche e Rio Tavares.

**Barra da Lagoa:** localizado na porção Leste da Ilha, criado a partir da recente Lei nº. 4806/95 de 21/12/1995. Sua área é 4,75 km<sup>2</sup>, desmembrado do Distrito da Lagoa da Conceição, mais precisamente a localidade da Barra da Lagoa e Fortaleza.

A ilha possui 85 comunidades, sendo a comunidade do Centro a que tem maior número de habitantes (41.827). No continente, que possui nove comunidades, Capoeiras é o mais populoso, com 17.905 habitantes, enquanto que a comunidade de Bom Abrigo perfaz 1.196 habitantes. A densidade demográfica de Florianópolis corresponde a 760,10 habitantes por quilômetro quadrado, segundo o Censo do IBGE de 2000. A malha urbana da cidade concentra-se em áreas planas, uma vez que a Ilha de Santa Catarina é formada por uma coluna de morros no sentido Norte-Sul, formando praias, manguezais e campos de duna ao

seu redor, tomando uma forma retangular onde a porção norte da Ilha é mais larga que a parte sul, conforme podemos visualizar na FIGURA 4.



**FIGURA 4 – Representação da cidade indicando a localização de alguns balneários**

**FONTE:** Site da Prefeitura Municipal de Florianópolis – [www.pmf.sc.gov.br](http://www.pmf.sc.gov.br) – acessado em Nov. / 2004.

**ORGANIZAÇÃO:** TOLEDO, P. E. R.; 2005.

#### **1.4.2 - Atividades econômicas em Florianópolis e inserção do turismo**

No contexto econômico, a cidade de Florianópolis, além de capital do Estado de Santa Catarina, destaca-se como centro regional na prestação de serviços e no comércio, segundo informações disponibilizadas pela Prefeitura Municipal:

O setor terciário é o mais expressivo no Estado, pois além de ser integrado pelas sedes do governo estadual e das representações de órgãos e entidades federais, englobam um centro comercial e de serviços bastante desenvolvido e diversificado; especialmente nas atividades bancárias, educacionais e de saúde, não deixando de enfatizar o segmento do turismo, ainda que quase realizado apenas de janeiro a março, com pouco desenvolvimento no período de inverno, pois o mesmo representa uma grande movimentação na economia local, determinando diretamente o aumento da renda per capita. O setor secundário vem, nos últimos anos apresentando grande desenvolvimento, notadamente na indústria do vestuário, alimentos, móveis, bebidas, mas principalmente na chamada indústria não poluente da microinformática. Quanto ao setor primário a sua magnitude é de pequena relevância, entretanto algumas culturas ainda se destacam como a cana de açúcar, mandioca, banana e milho. As atividades pesqueiras também são fontes de geração de riqueza através da pesca artesanal de algumas comunidades (Barra da Lagoa, Lagoa, Ingleses, Pântano do Sul) entre outras. Atualmente a criação de ostras também se constituiu como um novo incremento na renda do setor (Fonte: [www.pmf.sc.gov.br](http://www.pmf.sc.gov.br) – disponível em Nov. 2004).

A renda média da população era de R\$ 1.219,30, segundo dados do censo 2000, tornando um atrativo populacional para a cidade. Apesar de existir um número significativo de pessoas com renda superior a 20 salários mínimos, as faixas salariais da população mostra um número bem distribuído entre elas, conforme TABELA 4.

Pessoas residentes - 10 anos ou mais de idade – rendimento nominal mensal - até um salário mínimo – municípios vigentes em 2001	<b>20.952</b>
Pessoas residentes - 10 anos ou mais de idade – rendimento nominal mensal - mais de 1 a 2 salários mínimos – municípios vigentes em 2001	<b>34.464</b>
Pessoas residentes - 10 anos ou mais de idade – rendimento nominal mensal - mais de 2 a 3 salários mínimos – municípios vigentes em 2001	<b>27.244</b>
Pessoas residentes - 10 anos ou mais de idade – rendimento nominal mensal - mais de 3 a 5 salários mínimos – municípios vigentes em 2001	<b>32.482</b>
Pessoas residentes - 10 anos ou mais de idade – rendimento nominal mensal - mais de 5 a 10 salários mínimos – municípios vigentes em 2001	<b>39.580</b>
Pessoas residentes - 10 anos ou mais de idade – rendimento nominal mensal – mais de 10 a 20 salários mínimos – municípios vigentes em 2001	<b>23.596</b>
Pessoas residentes - 10 anos ou mais de idade – rendimento nominal mensal – mais de 20 salários mínimos – municípios vigentes em 2001	<b>17.587</b>

**TABELA 4 – Florianópolis/SC: números de pessoas por faixa salarial**

**FONTE:** Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – censo 2000.

**ORGANIZAÇÃO:** TOLEDO, P.E.R.; 2004.

O turismo tem se mostrado como a principal fonte de arrecadação de Florianópolis, em razão do crescente fluxo de pessoas que visitam a ilha na época do veraneio. Este fluxo é constituído, em grande parte, por turistas provindos de outros países (Argentina, Uruguai, Paraguai e Chile).

Bezerra (2002, p. 43), em seu estudo sobre os desmembramentos de terras nas praias de Ingleses e Rio Vermelho em Florianópolis, nos traz uma importante revisão sobre o turismo e a cidade: “O turismo tem-se constituído como a mais recente das facetas do processo de produção do espaço urbano de Florianópolis”.

O turismo é hoje uma das mais importantes atividades econômicas de Florianópolis. Na temporada de verão 2003/2004, o fluxo de turistas foi de 581.442 turistas, sendo que 492.114 nacionais e 89.328 estrangeiros. A receita gerada foi de aproximadamente 113 milhões de dólares, 89 milhões de dólares por turistas nacionais e 24 milhões de dólares por turistas estrangeiros, segundo dados da SANTUR (Órgão Oficial de Turismo do Estado de Santa Catarina – 2003).

Assim, a oferta turística e a propaganda dos indicadores de qualidade de vida, realizadas para a cidade de Florianópolis, fazem com que muitas pessoas procurem as praias da ilha para veraneio ou para estabelecerem residência.

O “marketing” turístico é desenvolvido com foco nas praias da ilha, que oferecem diversificados tipos de lazer, proporcionado pelo meio natural, como trilhas ecológicas, esportes de aventura, esportes náuticos, passeios terrestres e marítimos, entre outros, que além de satisfazerem todas as preferências turísticas, ainda oferecem belos cenários por meio de suas belezas naturais. A Ilha de Santa Catarina ainda oferece, aos turistas que apreciam aspectos culturais, um patrimônio histórico que se mostra presente em vários pontos da ilha.

A qualidade de vida na cidade, bastante aproveitada pela mídia com relação à Florianópolis, era condizente, antes, apenas ao tamanho do Produto Interno Bruto municipal, sendo que apenas a dimensão econômica produzida não estava representando a verdadeira situação da população, marcada pelas desigualdades sociais e má repartição de renda. Deste modo, os indicadores de qualidade de vida foram criados pelo Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento no início da década de 1990, sob a sigla de Índice de Desenvolvimento Humano (IDH), que tem por objetivo avaliar a qualidade de vida nas cidades, relacionando os seguintes fatores: longevidade, que é um reflexo direto das condições de saúde da população, a educação e a renda da população.

O IDH tem uma variação de valores compreendida entre 0 e 1, sendo que quanto mais próximo ao número 1 maior será o Índice de Desenvolvimento Humano. As Nações Unidas divulgaram, em setembro de 2003, um Atlas sobre o desenvolvimento humano dos estados e cidades brasileiras durante a década de 1990. Este Atlas estipulou um ranking nacional entre estados e municípios, que apresentaram os maiores de desenvolvimento na década de 1990, conforme demonstram as TABELAS 5 e 6.

Estados	IDH em 1991	IDH em 2000
<b>1º - Distrito Federal</b>	0,799	0,844
<b>2º - Santa Catarina</b>	0,748	0,822
<b>3º - São Paulo</b>	0,778	0,820
<b>4º - Rio Grande do Sul</b>	0,753	0,814
<b>5º - Rio de Janeiro</b>	0,753	0,807
<b>6º - Paraná</b>	0,711	0,787
<b>7º - Mato Grosso do Sul</b>	0,716	0,778
<b>8º - Goiás</b>	0,700	0,776
<b>9º - Mato Grosso</b>	0,685	0,773
<b>10º - Minas Gerais</b>	0,697	0,773

**TABELA 5 – Brasil: ranking dos estados de Índices de Desenvolvimento Humano. Os 10 melhores classificados em relação ao ano de 2000**

**FONTE:** Jornal Gazeta do Povo – em 3 outubro de 2003 e visto no site [www.rankbrasil.com.br](http://www.rankbrasil.com.br) – acesso em 2004.

**ORGANIZAÇÃO:** TOLEDO, P. E. R.; 2004.

Municípios	IDH em 1991	IDH em 2000
<b>1º - São Caetano do Sul (SP)</b>	0,842	0,919
<b>2º - Águas de São Pedro (SP)</b>	0,848	0,908
<b>3º - Niterói (RJ)</b>	0,817	0,886
<b>4º - Florianópolis (SC)</b>	0,824	0,875
<b>5º - Santos (SP)</b>	0,838	0,871
<b>6º - Bento Gonçalves (RS)</b>	0,799	0,870
<b>7º - Balneário Camboriú (SC)</b>	0,797	0,867
<b>8º - Joaçaba (SC)</b>	0,816	0,866
<b>9º - Porto Alegre (RS)</b>	0,824	0,865
<b>10º - Fernando de Noronha (DE)</b>	0,759	0,862

**TABELA 6 – Brasil: ranking dos municípios por Índices de Desenvolvimento Humano. Os 10 melhores classificados em relação ao ano de 2000**

**FONTE:** Jornal Gazeta do Povo – em 3 outubro de 2003 e visto no site [www.rankbrasil.com.br](http://www.rankbrasil.com.br) – acesso em 2004.

**ORGANIZAÇÃO:** TOLEDO, P. E. R.; 2004.

Podemos considerar que o estado de Santa Catarina praticamente ocupa a primeira posição entre os estados da nação, conforme análise da TABELA 5, já que o Distrito Federal apresenta características muito singulares em face da região em que se encontra. Já entre os municípios, conforme análise da TABELA 6, destaque para Águas de São Pedro, com uma população estimada de 1.940 habitantes em 2003, segundo dados do IBGE, o que é um bom índice, pelo baixo número de habitantes e pelo contexto regional. Outro ponto de destaque na TABELA 6 é a boa posição de Florianópolis entre os municípios brasileiros, ocupando a primeira posição entre os municípios que são pólos turísticos litorâneos. Estes índices, como já frisados anteriormente, complementam as estratégias de “marketing”, associadas às belas paisagens naturais, que acabam atraindo um grande número de pessoas provindas das grandes metrópoles em busca de qualidade vida.

Existem outros índices que fazem um paralelo com o IDH, criticado por muitos autores por não considerar questões qualitativas, como as de aspectos ambientais, a exemplo do Índice de Prosperidade Econômica Sustentável (ISEW), que vem ganhando mais espaço na comunidade científica por levar em consideração vários custos ambientais devido às atividades econômicas, como esgotamento de recursos naturais não renováveis, poluição dos grandes centros urbanos e outros.

Os bons índices encontrados nos indicadores da qualidade de vida de Florianópolis são derivados do crescente mercado tecnológico e comercial vinculados à instalação de empresas e redes lojistas provindas dos grandes centros, oferecendo empregos para cargos mais específicos e de mais alto nível. Este desenvolvimento econômico das atividades produtivas de Florianópolis está associado à exploração das propriedades cênicas, que proporcionam lazer a sua população e visitantes.

Por sua posição geográfica, a cidade de Florianópolis recebe um grande número de turistas nacionais e estrangeiros, provindos dos estados da Região Sul e Sudeste, para os

turistas nacionais, e os países do Conesul mais próximos à cidade, como Argentina, Paraguai, Uruguai e Chile, conforme evidenciam as TABELAS 7 e 8.

Estado	2002	2003	2004
<b>Rio Grande do Sul</b>	38,6%	40,96%	34,97%
<b>São Paulo</b>	20,79%	19,31%	24,45%
<b>Paraná</b>	16,51%	13,17%	18,44%
<b>Santa Catarina</b>	11,09%	7,70%	4,51%
<b>Rio de Janeiro</b>	4,28%	5,92%	5,31%

**TABELA 7 – Florianópolis: principais mercados emissores de turistas - nacionais**

**FONTE:** SANTUR/GERÊNCIA DE PLANEJAMENTO, 2004.

**ORGANIZAÇÃO:** TOLEDO, P. E. R.; 2004.

País	2002	2003	2004
<b>Argentina</b>	68,60%	70,38%	72,12%
<b>Uruguai</b>	19,45%	8,71%	6,06%
<b>Paraguai</b>	6,83%	8,01%	5,45%
<b>Chile</b>	1,37%	4,88%	4,85%

**TABELA 8 – Florianópolis: principais mercados emissores de turistas - estrangeiros**

**FONTE:** SANTUR/GERÊNCIA DE PLANEJAMENTO, 2004.

**ORGANIZAÇÃO:** TOLEDO, P. E. R.; 2004.

Conforme dados apresentados nas TABELAS 7 e 8, percebemos o aumento do fluxo de turistas nacionais provindos de São Paulo. Os turistas paulistas, inclusive, juntamente com os turistas do Rio Grande do Sul, acabaram se tornando nos principais investidores no empreendimento Jurerê Internacional, perfil este que trabalharemos no terceiro capítulo. Notamos, ainda, uma retomada dos turistas provindos da Argentina, que antes eram os

principais veranistas da cidade, mas devida à crise econômica enfrentada nos últimos anos, gerou uma queda no fluxo.

A TABELA 9 reforça a informação dada pelas tabelas anteriores e revela o crescimento do turismo de estrangeiros entre os anos 1992 e 2001 nas principais cidades turísticas brasileiras, sendo possível observarmos a situação de Florianópolis entre as oito cidades que mais recebem turistas estrangeiros, perdendo posição apenas para as cidades do Rio de Janeiro, São Paulo e Foz do Iguaçu. No entanto, é necessário destacar a alternância nas porcentagens, em alguns anos, que coincidem com as crises ou momentos de expansão econômica nos países do Cone Sul, particularmente a Argentina.

Cidades	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
Rio de Janeiro	40,90	45,40	39,50	41,80	30,50	37,40	30,20	32,50	34,10	28,80
São Paulo	27,00	19,20	21,30	19,90	22,40	23,50	18,40	13,70	19,70	17,00
Foz do Iguaçu	19,80	13,50	12,70	16,00	16,60	11,80	8,90	11,80	12,90	11,50
<b>Florianópolis</b>	<b>12,20</b>	<b>12,40</b>	<b>15,30</b>	<b>11,40</b>	<b>17,00</b>	<b>13,90</b>	<b>14,00</b>	<b>17,70</b>	<b>18,70</b>	<b>15,80</b>
Porto Alegre	9,30	8,50	7,80	9,70	10,10	7,90	7,90	6,01	5,90	7,10
Salvador	8,10	9,80	9,30	8,80	7,70	12,20	10,90	12,70	13,50	11,10
B. Camboriú	7,00	6,40	6,60	6,20	5,40	3,70	5,10	4,90	6,60	4,90
Recife	5,50	6,10	4,80	5,70	4,70	5,70	7,20	6,40	5,80	7,30

**TABELA 9 - Brasil: principais cidades brasileiras visitadas pelo turista estrangeiro 1992/2001(%)**

**FONTE:** EMBRATUR – [www.embratur.br](http://www.embratur.br) - 2002.

**ORGANIZAÇÃO:** TOLEDO, P. E. R.; 2004.

A TABELA 10 apresenta os números absolutos estimados de turistas na cidade de Florianópolis entre os anos 2001 e 2004, que vieram sofrendo uma redução contínua, apesar da recuperação no ano de 2004, que pode ser analisado tendo em vista os problemas

econômicos enfrentados no país e na América Latina no início do século XXI. Com relação aos turistas estrangeiros, a situação é mais crítica no ano de 2002, quando ocorreu uma redução significativa no número de turistas; pôr conseguinte, esta queda no fluxo de turistas ocasionou uma baixa na arrecadação para cidade, gerando um sério problema para os estabelecimentos comerciais de varejo e também para o comércio de imóveis, dependentes diretos do fluxo de turista em sua receita. Esta baixa arrecadação é bem visível na TABELA 9.

<b>Origem</b>	<b>2001</b>	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>
<b>Nacionais</b>	319.901 (57%)	295.464 (79%)	233.425 (76%)	492.114 (85%)
<b>Estrangeiros</b>	232.987 (43%)	75.163 (21%)	74.769 (24%)	89.328 (15%)
<b>Total</b>	552.888	370.627	308.194	581.442

**TABELA 10 – Florianópolis: movimento estimado de turistas 2001/2004 – número e percentual**

**FONTE:** SANTUR/GERÊNCIA DE PLANEJAMENTO, 2004.

**ORGANIZAÇÃO:** TOLEDO, P. E. R.; 2004.

<b>Origem</b>	<b>2001</b>	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>
<b>Nacionais</b>	63.877.298,52	62.265.111,09	37.348.375,75	89.065.878,70
<b>Estrangeiros</b>	99.272.292,46	22.369.665,11	18.651.678,68	24.258.104,85
<b>Total</b>	163.149.590,98	84.634.776,20	56.000.054,43	113.323.983,55

**TABELA 11 – Florianópolis: receita estimada em dólar – 2001/2004**

**FONTE:** SANTUR/GERÊNCIA DE PLANEJAMENTO, 2004.

**ORGANIZAÇÃO:** TOLEDO, P. E. R.; 2004.

As TABELAS 10 e 11 demonstram uma significativa queda no número de turistas que visitaram Florianópolis entre os anos de 2001 a 2003. Apesar da recuperação destes números no ano de 2004, como demonstrado na TABELA 10, esta queda significativa levou a economia da cidade a uma baixa arrecadação, como demonstrado pela TABELA 11, bem

como conduziu o poder público a repensar as estratégias para o turismo em Florianópolis. As alternativas foram melhores expostas nas campanhas dos candidatos à Prefeitura Municipal por meio da proposição de construção de estruturas e equipamento urbanos que criassesem um mercado turístico independente do verão. Arena Multiuso<sup>5</sup> e Centros de Convenção são exemplos destas promessas. Isto demonstra que a cidade começa a querer explorar outros fluxos turísticos, não somente o de lazer, mas o de negócios, cultura e demais eventos desvinculados de estações e períodos de férias, correntes durante o ano todo. Este novo tipo de turismo traz consigo a necessidade de uma nova adaptação do meio urbano. A construção de hotéis e anfiteatros precisa ser repensada em termos de localização para que supram melhor a necessidade deste novo público.

Esta é uma situação ainda muito recente e só poderemos aprofundar esta discussão quando estas estruturas estiverem estabelecidas no meio urbano e trouxerem uma transformação do seu entorno. Algumas estruturas de grande porte já estão surgindo, como a inauguração do Majestic Plaza Hotel, no ano de 2004, situado na Avenida Beira-Mar Norte, um dos pontos mais caros do Centro de Florianópolis e vizinho ao Beira Mar Shopping, ou seja, uma boa localização para os turistas do ramo de negócios, consumidores de certa agilidade na prestação de serviços.

Esta oscilação no fluxo turístico não finaliza esta atividade por ainda receber um grande número de turistas do mercado nacional que visita as praias de Florianópolis, sendo responsável por um mercado competitivo e influenciado pela demanda de mercadorias e serviços, o que exige cada vez mais o uso de novas estratégias de atração do turista. Ruschmann (1991, p. 27), a esse propósito, afirma que:

Os crescentes fluxos turísticos mundiais elevaram o grau de competitividade entre as várias destinações; por isso, a estratégia de comunicação das organizações turísticas deve considerar a concorrência de mercado e posicionar-se. Conseqüentemente,

<sup>5</sup> Arena Multiuso é uma estrutura montada, principalmente no verão, para ambientar eventos culturais e esportivos.

deverá haver a conscientização, dentro de uma política mercadológica, de que a demanda determina a oferta e não o inverso.

O modelo fundiário da cidade modifica-se na busca do atendimento de uma nova tendência econômica, neste caso o turismo. A população residente na cidade vê no setor turístico a possibilidade de aumentar seus ganhos por intermédio de uma especulação imobiliária formal e informal. As antigas famílias, proprietárias de grandes lotes, vendem suas propriedades à iniciativa privada ou utilizam seus terrenos para a construção de chalés ou pequenos hotéis com vistas à demanda turística, aumentando a rentabilidade familiar a um índice superior aos ganhos, por exemplo, com a agricultura, ou seja, nesta nova realidade a terra gera maior rentabilidade pelo seu valor de troca do que de uso.

O aluguel de pequenos imóveis (chalés, kitinetes, quartos e outros) realizados diretamente com o proprietário, sem intermédio de um estabelecimento comercial competente (a imobiliária), representa, em muitos casos, o que denominamos anteriormente de “mercado informal de imóveis”, tendo em vista a tramitação do negócio feita sem o oferecimento de notas fiscais, ou fiscalização de qualquer espécie, o que rebaixa o custo do aluguel, atraindo muitos interessados. Vê-se o contrário em relação ao “mercado formal de imóveis”, feita pela intercessão de uma imobiliária. Este “mercado informal de imóveis” traz consequências ao meio urbano, pois a multiplicação de pequenos imóveis e médios empreendimentos crescem de forma desordenada e não são contabilizadas para os gestores do planejamento urbano, gerando problemas de organização do espaço, principalmente nas praias, as quais perdem qualidade pelo número de casas, edificadas praticamente na faixa de areia, sem os devidos cuidados de saneamento básico e respeito à passagem de pedestre, entre outros problemas.

Para finalizar, Pereira (2003, p. 129), traz uma citação em seu estudo sobre as recentes transformações do litoral catarinense que se aplica diretamente ao nosso objeto de estudo, o empreendimento Jurerê Internacional:

No litoral central, o destaque fica com a ilha de Santa Catarina, onde se localiza grande parte do núcleo urbano de Florianópolis, voltado predominantemente às atividades administrativas e a serviço público. Desde a década de 70, os fluxos turísticos vêm se intensificando, mas sua explosão se deu nos anos 90, em decorrência de vários fatores. O Desenvolvimento turístico, além de acelerar a expansão urbana, causa profundas alterações na configuração histórico-espacial da cidade, gerando processos de urbanização diferenciados e grandes impactos sobre os traços culturais e padrões de comportamento das populações de origem açoriana ainda conservados pelas comunidades nativas. A atratividade turística fica comprometida pelo adensamento populacional registrado em alguns balneários, como é o caso de Canavieiras, Ingleses e Lagoa da Conceição, enquanto empreendimentos turísticos de grande porte criam loteamentos reservados às classes altas, implantados a partir da década de 80 em grandes glebas de terra (Jurerê Internacional e Praia Brava). O Turismo tornou-se o grande vetor de crescimento urbano de Florianópolis e projeta Santa Catarina nacionalmente, apesar dos limitados investimentos públicos e da precariedade do planejamento do setor.

O turismo tornou-se, desde a década de 1980 até o início do século XXI, conforme a citação anterior, em uma nova realidade econômica para Florianópolis; a esse propósito, ocorreram mudanças na conjuntura urbana para adaptar-se à nova ordem. O mercado imobiliário depende diretamente do grande fluxo de pessoas para oferecer seus produtos e atrair possíveis novos moradores e investidores para a cidade. Dentre os diversos produtos oferecidos no ramo imobiliário, existem aqueles de uso restritamente turísticos, como kitnetes, cabanas, chalés, entre outros, divulgados pelo “marketing” turístico, mas que buscam pessoas para adquirirem um lote ou um imóvel para residirem e investirem nas denominadas casas de praia, como é o caso dos grandes empreendimentos, como Jurerê Internacional, criado para se tornar um balneário residencial, mas que aproveita o produto turístico.

No capítulo a seguir, analisaremos especificamente o Empreendimento Jurerê Internacional, que se tornou, ao longo de sua história, um espaço diferenciado no meio urbano de Florianópolis, por englobar em sua formação sócio-espacial características urbanas, exemplificando conceitos trabalhados no capítulo que ora encerramos.

## CAPÍTULO 2

### JURERÊ INTERNACIONAL: a materialização de uma concepção urbana

Conforme o capítulo anterior, o turismo tornou-se a principal atividade econômica para a cidade de Florianópolis e suas implicações refletiram-se principalmente no desenvolvimento da malha urbana. Foram criados novos produtos a serem oferecidos no mercado imobiliário para atender aos anseios e às novas exigências dos turistas e investidores da capital catarinense.

Neste capítulo, conheceremos melhor o objeto em estudo, o empreendimento Jurerê Internacional, que ao longo de sua história tornou-se um espaço diferenciado na malha urbana da cidade, justamente por ter sido concebido de acordo com as perspectivas da atividade turística e, principalmente, do mercado imobiliário. Suas dimensões e característica nos dão margem suficiente para aplicar e refletir sobre as considerações teóricas antes apresentadas e afirmar que Jurerê Internacional é fruto das aplicações administrativas do turismo e do mercado imobiliário.

Para melhor conhecer este empreendimento, faremos inicialmente uma apresentação da empresa gestora do Jurerê Internacional, o Grupo Habitasul, com sede na cidade de Porto Alegre, fornecendo, deste modo, um panorama geral sobre suas estruturas. Logo após, na segunda parte deste capítulo, analisaremos o empreendimento propriamente dito, trazendo inicialmente sua localização precisa, sua caracterização física e uma breve história sobre sua concepção e adaptações ao longo do tempo. Em seguida, trabalharemos com a estrutura atual do Jurerê Internacional, analisando, principalmente, as características e objetos que o tornaram um espaço diferenciado na malha urbana da cidade. Finalizando esta

investigação, explanaremos sobre o mercado imobiliário e a valorização do espaço. A caracterização deste espaço traz implicações diretas ao comportamento da sociedade, tanto para quem mora e quanto para quem não mora em Jurerê Internacional. Questões estas que serão levantadas e debatidas no capítulo seguinte.

## **2.1 - Grupo Habitasul: a empresa e seus investimentos**

O Grupo Habitasul, com sede em Porto Alegre/RS, foi fundado em 1967 pela família Druck, completando, em 2005, seu 38º aniversário. Atualmente, esta empresa imobiliária é presidida pelo Sr. Péricles Druck, membro fundador que, ao longo de sua trajetória, presenciou não somente o crescimento de sua empresa como também a transformação de Jurerê Internacional desde sua concepção até os dias atuais, uma vez que sua família já freqüentava esta praia antes de se pensar em investimentos na cidade de Florianópolis.

A Habitasul tem suas atividades concentradas em duas áreas de negócios: a do setor industrial e a do setor imobiliário, sendo seu maior investimento neste último. A empresa também possui um setor de serviço de consultoria jurídica, denominada Consulplan e projetos ligados à área cultural, através do Palcohabitasul. Os investimentos da empresa estão localizados na Região Sul brasileira, onde, principalmente no setor imobiliário, as características naturais são incorporadas, seja em áreas litorâneas ou em regiões da Serra Gaúcha. O Grupo Habitasul possui, ainda, aplicações fora do país. Por incorporar diferentes áreas de investimentos, podemos conceituar o grupo como um holding.

Para melhor explorar os ramos de investimento do grupo, faremos, inicialmente, uma apresentação das diversas empresas que compõe o Grupo Habitasul, reutilizando a linguagem dos folderes promocionais disponíveis, como uma forma de analisar o “marketing” empregado pela empresa, um fator relevante para a nossa pesquisa, traçando um paralelo entre o que é exposto pela empresa e uma análise mais aprofundada e crítica com base nas diretrizes teóricas e empíricas da Geografia Urbana.

No setor industrial, o Grupo Habitasul possui investimentos no ramo de metalurgia e beneficiamento de celulose, por meio da Koch Metalúrgica (Cf. FIGURA 5) e a Celuloses Irani:

KOCH METALÚRGICA – localizada no município de Cachoeirinha - RS, em uma planta industrial de 12 mil metros quadrados de área construída. Especializada na fabricação de equipamentos orientados para a área de logística e movimentação de materiais (GRUPO HABITASUL, s/d).



**FIGURA 5 – Vista da Koch Metalúrgica**

**FONTE:** Site da Koch Metalúrgica – acessado em novembro de 2004.

**ORGANIZAÇÃO:** TOLEDO, P. E. R.; 2004.

A Koch Metalúrgica S.A. foi originada da empresa A. Otto Koch & Cia, fundada em 30 de novembro de 1924, originalmente dedicada à fabricação de artigos para serralheria. Nos anos seguintes, a empresa passaria por uma série de transformações e nomes, até chegar ao ramo da metalurgia em 1979, com o nome que perdura até hoje.

No início dos anos 1970, a empresa passou a dedicar suas atividades à industrialização de produtos navais e de movimentação de cargas, iniciando, neste período a exportação de talhas. A Koch Metalúrgica foi comprada pelo Grupo Habitasul em 1980, transferindo sua planta produtiva para o município de Cachoeirinha, no estado do Rio Grande do Sul.

Outro ramo de investimento do Grupo Habitasul está no setor de extração e beneficiamento de celulose. Nesta atividade, o grupo possui duas empresas: a Habitasul Florestal, responsável pelo cultivo e preservação de espécies de pinos, e a Celuloses Iraní, beneficiadora da madeira retirada:

HABITASUL FORESTAL – Empresa responsável pela manutenção e exploração de base florestal própria com 10 (dez) mil hectares de florestas localizadas no litoral do Rio Grande do Sul, fornecendo à Celulose Iraní matéria-prima para suas unidades de serraria e beneficiamento, bem como goma resina para sua unidade química (breu e terebintina) (GRUPO HABITASUL, s/d).

A Iraní Celulose (Cf. FIGURA 6) beneficia a madeira retirada da reserva florestal do Grupo Habitasul:

IRANI CELULOSE – Tem como negócio principal a celulose, papel, embalagens de papelão ondulado e produtos derivados do florestamento de pinus como madeiras, móveis e resina. Auto-suficiente em todas as fases da produção da celulose e do papel, a Iraní Celulose desenvolve suas atividades industriais pautadas em um profundo respeito à natureza e ao ser humano (GRUPO HABITASUL, s/d).



**FIGURA 6 – Celulose Iraní**

**FONTE:** Site da Iraní Celulose – acessado em novembro de 2004.

**ORGANIZAÇÃO:** TOLEDO, P. E. R.; 2004.

A empresa Iraní Celuloses foi fundada em 1941 e teve seu controle assumido pelo Grupo Habitasul em 1994, mantendo, atualmente, a posse de todo o processo produtivo, desde o plantio e cultivo de Araucárias e Pinus na denominada Habitasul Florestal (com 34.000 hectares de florestas, sendo 16.800 hectares reservados para o plantio de Araucárias, eucaliptos e três espécies de Pinus; os outros 17.200 hectares restantes são compostos por florestas nativas em áreas de preservação permanente), até a produção diária de cerca de 400 toneladas de papel, segundo dados da empresa.

Outro ponto importante refere-se ao fato de que no processo de formação da Iraní Celulose foi construída, além da fábrica, uma vila operária para os funcionários. Esta vila, hoje denominada de Campina da Alegria, conta com cerca de 1.300 habitantes, entre funcionários e família.

A empresa tem uma estrutura razoavelmente grande, estando presente além de Vargem Bonita, no interior de Santa Catarina; a Iraní Celulose está presente também em Rio

Negrinho/SC, São Paulo/SP, Santana de Parnaíba/SP, Balneário Pinhal/RS, São José do Norte/RS, estando sua matriz fixada na cidade de Porto Alegre/RS.

Deste modo, por intermédio de uma análise dos investimentos realizados pelo Grupo Habitasul, notamos que as empresas do setor industrial tornam-se a base de sustentação para os investimentos do grupo no setor imobiliário, pois nenhum de seus investimentos foi comprado (a não ser o terreno), como as empresas Koch e Iraní, que já eram empresas formadas antes de serem adquiridas pelo grupo.

Ao Grupo Habitasul pertencem, ainda, dois investimentos em áreas menores, como o setor de consultoria, com a empresa Consulplan e um projeto de responsabilidade social, denominado Palcohabitásul:

CONSULPLAN – A Consulplan Consultoria e Planejamento Jurídico Ltda, alia sua experiência de mais de 30 anos de atuação à capacidade de renovar-se constantemente, em talentos humanos e tecnologia, para representar seus clientes nos segmentos imobiliários, bancário e securitário na recuperação de créditos, atuando em conjunto com a Druck, Mallmann, Oliveira & advogados na cobrança contenciosa ou defesa judicial das empresas nestas áreas (GRUPO HABITASUL, s/d ).

A empresa de consultoria Consulplan, conforme informações do Grupo habitasul, fornece serviços ligados à área jurídica não somente para as ações do grupo, mas igualmente para empresas ligadas a diversos setores. A criação de uma empresa de consultoria pelo grupo é um fato interessante, na perspectiva de uma análise administrativa empresarial, pois o grupo transformou um serviço necessário à própria corporação em uma empresa de atendimento externo, ampliando seu faturamento.

Outro investimento do grupo dá-se na área de responsabilidade social, por meio do projeto cultural Palcohabitásul:

PALCOHABITASUL – Palcohabitásul é o agente de política cultural da empresa desde 2000. Posiciona seus projetos no sentido mais contemporâneo e planetário de cultura: maneira de viver enquanto o indivíduo e modo de viver juntos. O mundo interconectado, com os processos de mudanças extremamente acelerados, favorece a fragmentação e a uniformização. As formas culturais são interpretações pessoais e comunitárias de sentido de sentido de vida e do mundo, potencialmente agregadoras

e abertas; por isso, tem no palcohabitashul seu espaço de criação, de reinvenção das significações. Os projetos do palcohabitashul visam preservar as diversidades, protegendo as identidades, acreditando que a livre circulação de imagens e palavras abre caminhos para um futuro comum de entendimento, de uma vida melhor, com base no respeito e na compreensão mútua das pessoas, vivendo em sociedades complexas. Visite nosso site e conheça as ações do palcohabitashul, veja o quanto já foi investido e saiba sobre a abrangência do público participante; compartilhe o prazer e a alegria das premiações recebidas (GRUPO HABITASUL, s/d).

Os projetos culturais do Grupo Habitashul incentivam e premiam produção literária e de artes cênicas. Segundo o histórico de seus projetos, em 1978 a empresa criou o Prêmio Habitashul Correio do Povo Revelação Literária.

Durante seis anos consecutivos, o Prêmio distinguiu autores inéditos de contos, crônicas, poesias e ficção infantil, em prosa ou verso, além de publicar antologias com os trabalhos de todos os premiados. Participaram deste processo cultural alguns nomes que marcam a História da Literatura do Rio grande do Sul, como Mário Quintana, Lya Luft, Moacyr Scliar, Josué Guimarães, Luiz Fernando Veríssimo, Jayme Copstein, entre outros. Em 2000, o concurso foi retomado, dentro de um amplo projeto de cultura, tendo como instrumento a Internet, expandindo-se inclusive para Santa Catarina.

O projeto cultural é denominado Palcohabitashul, em que além de premiações dadas às revelações literárias (quinto prêmio dado em 2004) e de artes cênicas (segundo prêmio dado em 2004), este projeto promove uma série de apresentações culturais em seus empreendimentos e na cidade.

Estes projetos culturais do Grupo Habitashul dão para a empresa um retorno favorável no que diz respeito à promoção de seu nome e na promoção da qualidade de vida dos participantes de seus empreendimentos, fator este que também promove a valorização do espaço a ser mais bem explorado por esta pesquisa.

No setor imobiliário, o Grupo Habitashul divide seus investimentos na área de empreendimentos imobiliários e no setor de hotelaria. O grupo adota a estratégia de promover

a construção do que denomina de comunidades planejadas, adotando um planejamento no qual a caracterização e o diferencial de suas comunidades são dados a partir de uma visão de mercado, ou seja, a abertura e o crescimento dessas comunidades são planejados dentro de um cronograma idealizado pelos setores de planejamento que acompanham a dinâmica do mercado imobiliário, podendo oferecer novos produtos neste setor.

Neste aspecto, o Grupo Habitasul possui, atualmente, cinco empreendimentos no setor imobiliário: Jurerê Internacional, Laje de Pedra (Cf. ANEXO 2), Porto Verde, Vale do Sol e Valle Del Sol e três investimentos no setor de hotelaria e imobiliário: o Flat/Hotel Jurerê Beach Village, Hotel Laje de Pedra e o Flat/Hotel Laje de Pedra Mountain Village, nem todos direcionados às classes altas da sociedade, mas direcionados também para as classes médias, segundo informações da empresa, tendo um planejamento organizacional do espaço do qual a própria empresa faz questão de não denominá-los “condomínios”, mas sim de comunidades planejadas, como já citamos anteriormente.

Para melhorar visualizarmos a questão do “marketing” e os significados dados pela empresa aos seus empreendimentos, apresentaremos inicialmente cinco empreendimentos da empresa, conforme texto utilizado em seu folder, analisando estes empreendimentos a seguir:

JURERÊ INTERNACIONAL – Sinônimo de qualidade de vida onde tudo está em perfeita harmonia com a natureza. Esta comunidade planejada tornou-se referência nacional em termos de ocupação urbana, com as mais belas residências da Ilha de Santa Catarina e o flat/hotel Jurerê Beach Village, tendo como cenário a praia de águas calmas e quentes (GRUPO HABITASUL, s/d).

O empreendimento Jurerê Internacional, localizado em Florianópolis/SC, tornou-se palco para este trabalho por ter tomado dimensões, ao longo de sua construção, que merecem uma avaliação mais elaborada, servindo de espelho para outros empreendimentos presentes na Ilha de Santa Catarina, fechados ou abertos.

Para o Grupo Habitasul, Jurerê Internacional representa o sucesso em suas ações planejadoras e administrativas, pois além de ser o maior empreendimento do grupo, tem sido o que mais gerou valores de retorno.

Outro empreendimento semelhante a Jurerê Internacional é o complexo Laje de Pedra (Cf. FIGURA 7), localizado na Serra Gaúcha, mais precisamente no circuito turístico de inverno, entre os municípios de Gramado e Canela:

LAJE DE PEDRA – Está localizado em Canela, num dos pontos turísticos mais tradicionais da Serra Gaúcha, com sua natureza exuberante e a vista inesquecível do Vale do Quilombo. O Hotel Laje da Pedra reserva variadas opções de lazer e descontração, além do inovador spa, onde você faz só o que gosta, em harmonia com você mesmo e com a natureza. [...] LAJE DE PEDRA MOUNTAIN VILLAGE – Em meio aos bosques do Hotel Laje de Pedra, em Canela/RS, no endereço mais nobre da Serra Gaúcha, o Laje de Pedra Mountain Village é a mais inovadora evolução do conceito de flat, com o requinte e o conforto de um projeto feito sob medida para um público sofisticado e exigente, combinando lazer e investimento (GRUPO HABITASUL, s/d).



**FIGURA 7 – Hotel Laje da Pedra**

FONTE: Site do Laje de Pedra – acessado em novembro de 2004.

ORGANIZAÇÃO: TOLEDO, P. E. R.; 2004.

O Grupo Habitasul possui, também, dois empreendimentos imobiliários na Grande Porto Alegre (Porto Verde em Alvorada/RS e Vale do Sol em Cachoeirinha/RS), adotando a mesma concepção de planejamento dado a Jurerê Internacional e ao complexo Laje de Pedra, mas com outro padrão (lotes de menor metragem e um padrão construtivo mais

ameno) e a facilidade de aquisição de lotes por extensos financiamentos, direcionados aos grupos de renda média.

Os empreendimentos Porto Verde (Cf. FIGURA 8) e Vale do Sol caracterizam-se como empreendimentos fechados fisicamente (muros e cercas), diferentemente do Jurerê Internacional, que não possui barreiras físicas, por encontrar-se em um balneário, não sendo permitida este tipo de ação privativa do espaço.

PORTOVERDE – Em meio à natureza preservada, a apenas 15 minutos do centro de Porto Alegre, o Portoverde é a melhor opção para quem gosta de morar de bem com a vida. A primeira e mais bem-sucedida comunidade planejada da Grande Porto Alegre (Alvorada – RS) oferece educação, segurança, saúde, comércio e lazer (GRUPO HABITASUL, s/d).



**FIGURA 8 – Vista do arruamento no empreendimento Porto Verde**

**FONTE:** Site do empreendimento Porto Verde – acessado em novembro de 2004.

**ORGANIZAÇÃO:** TOLEDO, P. E. R.; 2004.

O empreendimento Porto Verde, do Grupo habitasul, localizado na grande Porto Alegre, tem uma estrutura administrativa muito semelhante à de Jurerê Internacional, como abordado anteriormente, diferenciando-se apenas porque atende grupos de renda média, facilitando a aquisição de lotes por meio de planos de financiamento. Neste aspecto, o empreendimento Porto Verde tem um plano administrativo denominado de Programa

Integrado de Qualidade Diferenciada (PIQD), que consiste em um conjunto de serviços que promove a qualidade de vida local. Estes serviços são análise dos projetos de construção e reforma, fiscalização de obras e reformas, manutenção do(s) lote(s), fiscalização do estado dos passeios públicos, segurança comunitária, limpeza e conservação, gestão e encaminhamento junto aos Órgãos Públicos, orientação e fiscalização da legislação sobre meio ambiente, monitoramento da satisfação dos proprietários:

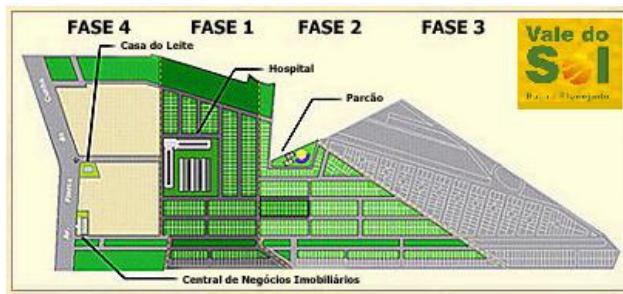
VALE DO SOL – O primeiro bairro privado da Grande Porto Alegre (Cachoeirinha/RS). Parque, clube, escola e segurança 24 horas são alguns dos equipamentos urbanos e serviços minuciosamente planejado para seus moradores viverem cercados de privilégios, em ambiente tranquilo e preservado, a apenas 10 minutos do centro de Porto Alegre (GRUPO HABITASUL, s/d – Cf. FIGURAS 9 e 10).



**FIGURA 9 – Vista do empreendimento Vale do Sol na Grande Porto Alegre**

**FONTE:** Site do empreendimento Vale do Sol – acessado em novembro de 2004.

**ORGANIZAÇÃO:** TOLEDO, P. E. R.; 2004.



**FIGURA 10 – Planta demonstrativa das etapas do empreendimento Vale do Sol**

**FONTE:** Site do empreendimento Vale do Sol – acessado em novembro de 2004.

**ORGANIZAÇÃO:** TOLEDO, P. E. R.; 2004.

Segundo informações da empresa, veiculadas em seu site ([www.habitasul.com.br](http://www.habitasul.com.br)), este empreendimento consiste em um balneário privado com 900 lotes para comercialização, dispondo serviços de segurança e outros, igualmente ofertados a outros empreendimentos, mas sem uma padronização construtiva, ficando a critério do proprietário. Este empreendimento localiza-se na divisa municipal de Cachoeirinha/RS e Gravataí/RS:

VALLE DELL SOL – Em uma das mais belas e valorizadas regiões de San José – Costa Rica, Parque Valle Del Sol é um sofisticado Residencial & Golf Club, com 137 hectares protegidos por canyons naturais, ampla gama de serviços, incluindo academia de golf e tênis, e um campo de golf profissional de 18 buracos (GRUPO HABITASUL, s/d).

Dentre os investimentos no setor de hotelaria, o Grupo Habitasul teve, inicialmente, dois grandes empreendimentos: o Jurerê Praia Hotel e o Laje de Pedra Hotel. Estes dois investimentos da empresa acabaram tendo a finalidade de explorar o mercado hoteleiro e imobiliário das regiões em que se encontravam.

A partir das renovações das exigências turísticas, o Jurerê Praia Hotel teve seu funcionamento encerrado, dando lugar ao Flat/Hotel Jurerê Beach Village, que trouxe além da

possibilidade de investimento imobiliário, novas padrões hoteleiros que acompanhasssem as tendências turísticas. Esta mesma concepção foi adotada para o mais novo lançamento da empresa, o Flat/Hotel Laje de Pedra Mountain Village. Este empreendimento, localizado na Serra Gaúcha, e mais precisamente no município de Canela/RS, grande pólo turístico no inverno, juntamente com o município de Gramado/RS, adotou o mesmo planejamento de Jurerê Internacional, que alia o desenho arquitetônico à apropriação dos elementos naturais daquele espaço. Construído próximo ao Hotel Laje de Pedra, que possui uma reserva natural de 12.000 m<sup>2</sup> e vizinho ao Vale do Quilombo, este empreendimento ainda faz vizinhança ao Parque Laje de Pedra, que abriga residências nos padrões de Jurerê Internacional.

Segundo informações da empresa, os empreendimentos localizados na Grande Porto Alegre foram inicialmente planejados para serem ocupados por grupos de renda média da sociedade, em um modelo muito presente atualmente na construção do meio urbano, onde estes empreendimentos são construídos em setores mais afastados do centro da cidade e sua comercialização é realizada por meio de financiamentos em inúmeras parcelas, diretamente com a empresa ou utilizando meios de financiamento público, como os disponibilizados pela Caixa Econômica Federal.

A nosso ver, segundo as teorizações exploradas por esta pesquisa, o planejamento dado ao espaço pode direcionar inicialmente sua ocupação por grupos de renda, e que o fator valorização e status social podem elevar a categoria desses empreendimentos de categoria ao longo dos anos: é o caso de Jurerê Internacional, cujo planejamento facilitou o direcionamento de sua ocupação por um grupo de renda mais elevada; contudo, inicialmente os lotes não valiam tanto quanto hoje e nem as casas seguiam o modelo atual, o que responde à valorização do espaço, possível mediante a adoção, por parte da empresa, de elementos e objetos que ainda serão abordados e analisados posteriormente nesta pesquisa.

Por intermédio de uma visão geral dos investimentos no setor imobiliário do Grupo Habitasul, podemos notar que o planejamento urbano adotado mantém um mesmo padrão para todos os empreendimentos, apesar de cada um deles possuir características inerentes ao lugar em que se encontram e aos diferentes grupos de renda a que se destinam.

Deste modo, o Grupo Habitasul adota uma postura administrativa para seus empreendimentos por meio de ferramentas de planejamento que modelam o espaço, atendendo às novas tendências de mercado.

Vainer (2000, p. 78) nos dá uma visão sobre esta face do planejamento urbano, que coloca a cidade como uma mercadoria a ser vendida:

Talvez esta seja, hoje, uma das idéias mais populares entre os neoplanejadores urbanos: a cidade é uma mercadoria a ser vendida, num mercado extremamente competitivo, em que outras cidades também estão à venda. Isto explica que o chamado marketing urbano se impõe cada vez mais como uma esfera específica e determinante do processo de planejamento e gestão das cidades.

O Grupo Habitasul, em razão da adoção de um modelo de gestão para seus empreendimentos, tais como serviços de jardinagem e paisagismo, coleta seletiva do lixo, elaboração de normas de conduta e serviços ligados à vigilância, o que o grupo costuma denominar de Plano de Qualidade de Vida, tem um enfoque muito administrativo em suas estratégia de planejamento urbano, como melhor nos elucida Vainer (2000, p. 85), quando afirma: “...para efeito de seu planejamento a cidade toma como protótipo a empresa privada; de fato, todo o urbanismo modernista teve como ideal a fábrica taylorista, com sua racionalidade, funcionalidade, regularidade e produtos estandardizados”.

Este modelo de planejamento dado aos empreendimentos do Grupo Habitasul enquadra-se no que se caracteriza como planejamento estratégico, uma das faces mais novas do planejamento urbano. Vainer (2000, p. 76) conceitua este planejamento como sendo

Inspirado em conceitos e técnicas oriundos do planejamento empresarial, originalmente sistematizados na Harvard Business School, o planejamento estratégico segundo seus defensores, deve ser adotados pelos governos locais em

razão de estarem às cidades submetidas às mesmas condições e desafios que as empresas.

Deste modo, a adoção de medidas de planejamento e gestão por parte do Grupo Habitasul tem por objetivo não somente construir um loteamento bem estruturado, com ruas asfaltadas e fornecimento de infra-estrutura básica completa (água, luz, esgoto, telefone, fibra ótica e outros), mas também promover a qualidade de vida em seus empreendimentos por meio da adoção do que denominaremos de equipamentos (centro comercial, praças de lazer e esporte, bosque, pistas de caminhada, entre outros), além de serviços de segurança, projetos de responsabilidade social e demais serviços.

Esta infra-estrutura – equipamentos e demais serviços – é, antes de tudo, a esfera que acompanha o principal produto a ser vendido pelo Grupo Habitasul: a terra urbana, que se valoriza cada vez mais porque, para a sociedade em geral, o que está sendo oferecido é sonho, idealizado pelo desejo de consumo:

O processo de globalização transcende os fenômenos meramente econômicos, pois se expandem para outras esferas, a exemplo da geração de um mundo de signos e imagens, de formas e matérias, bens e produtos, que afetam o padrão comportamental dos indivíduos. A globalização gera novas especialidades, solicitadas pela sociedade de consumo (NASCIMENTO, 2004, p. 9).

O Grupo Habitasul administra Jurerê Internacional através de uma sede do grupo, instalada no próprio empreendimento. Esta sede é responsável pelo planejamento das ações do grupo em Jurerê Internacional, além da fiscalização das obras e zeladoria do balneário, como veremos a seguir.

## **2.2 – Grupo Habitasul: sede da empresa em Jurerê Internacional**

Em Jurerê Internacional, o Grupo Habitasul mantém uma sede da empresa, localizada no início do empreendimento, pelo acesso principal, com fins administrativos do empreendimento e planejamento das etapas futuras. Esta sede administra suas atividades por meio dos setores de planejamento, administração e vendas dos lotes e investimentos da empresa em Jurerê Internacional.

Na Central de Negócios Imobiliários (CNI), a estrutura de vendas é aplicada da seguinte maneira: o Grupo Habitasul, em sua sede situada em Jurerê Internacional, realiza o planejamento das etapas. Uma vez lançada uma nova etapa, os lotes são disponibilizados para todas as imobiliárias realizarem sua comercialização, ganhando uma percentagem do valor estipulado pela empresa. Os lotes vendidos por uma imobiliária são retirados da denominada “pauta” para as demais.

Esta comercialização dos lotes é gerenciada pelo setor denominado pela sede de *Showroom*, em que o mesmo, juntamente com todas as imobiliárias localizadas ao lado, formam a CNI localizada ao lado da sede da empresa em Jurerê Internacional, conforme demonstrado pela FIGURA 11.



**FIGURA 11 – Outdoor indicando a localização da Central de Negócios Imobiliários**

**FONTE:** TOLEDO, P. E. R.; 2004.

O *Showroom* da empresa Habitasul é responsável apenas pela primeira venda do lote, sua re-comercialização futura fica a cargo do proprietário, sendo intermediado por qualquer imobiliária, por anúncio em classificados de jornais e outros meios. A vantagem de fazer parte da lista das imobiliárias parceiras está em ter acesso à comercialização dos lotes recém lançados na abertura das etapas da empresa. A empresa não se responsabiliza pela venda de casas, apenas pelos imóveis vinculados a seus investimentos, como um apartamento no Flat/Hotel Jurerê Beach Village e, mesmo assim, pela sua primeira comercialização; a revenda é um assunto que a empresa entende como sendo do proprietário e uma imobiliária.

A oferta de lotes segue a lógica do planejamento dado pela empresa, atendendo ou não à demanda de mercado, desde que haja pessoas aguardando os futuros lançamento da empresa, que disponibilizará novos lotes para comercialização.

O setor de Planejamento e Engenharia é o maior setor da sede da empresa, pois se subdivide em setores menores, cada um responsável pela administração conceptiva de Jurerê Internacional, existindo um setor responsável pelo planejamento dos futuros lançamentos, um

setor responsável pela fiscalização de obras em Jurerê, zelando pela qualidade do produto, melhor visualizado por esta pesquisa por ter acompanhado a fiscalização em campo, podendo observar que a fiscalização dá-se desde a observação do comprimento das normas construtivas (Cf. ANEXO 3 – Normas construtivas) até as consequências dos métodos construtivos, como a danificação de meio fio vizinho à obra, por parte de caminhões que entram no lote, danificação de infra-estrutura das casas vizinhas pela obra, fiscalização da conservação do lotes vazios, entre outras.

O setor de fiscalização não tem poder para multar o infrator; somente faz notificações verbais ou por escrito. Lembrando os transgressores da norma e acionando os órgãos responsáveis da Prefeitura Municipal. Nesta ótica do planejamento e administração do empreendimento, ainda existem setores responsáveis por tais tarefas.

Desta forma, o Grupo Habitasul mantém uma relação muito estreita com a sede geral do grupo, na cidade de Porto Alegre, bem como com a filial localizada em Jurerê Internacional, ocorrendo uma certa autonomia nas ações da sede em Jurerê, o que dinamiza o processo de construção e conservação do empreendimento.

O presidente do Grupo, o Sr. Péricles Druck, acompanha de perto a dinâmica do empreendimento, possuindo pessoalmente uma residência no empreendimento, além de alguns lotes desocupados.

Apresentado o grupo gestor do empreendimento, trabalharemos, em seguida, com as características e desenvolvimento de Jurerê Internacional, compreendendo porque este balneário tornou-se um espaço diferenciado na malha urbana de Florianópolis.

## 2.3 – Jurerê Internacional: o diferencial urbano de Florianópolis

O Empreendimento Jurerê Internacional, localizado na cidade de Florianópolis/SC, é o maior dos empreendimentos imobiliários lançados pelo Grupo Habitasul. Suas dimensões e características nos conduzem a uma pesquisa sobre sua formação sócio-espacial que caracteriza uma especialidade oferecida pelo mercado imobiliário, não somente em Florianópolis, mas em todo litoral brasileiro.

Sua dimensão transcende a idéia de um condomínio fechado, apresentando-se como balneário de Florianópolis; este empreendimento privado não possui barreiras físicas, tais como muros e grades. Seu espaço interno, todavia, é diferenciado do restante da cidade.

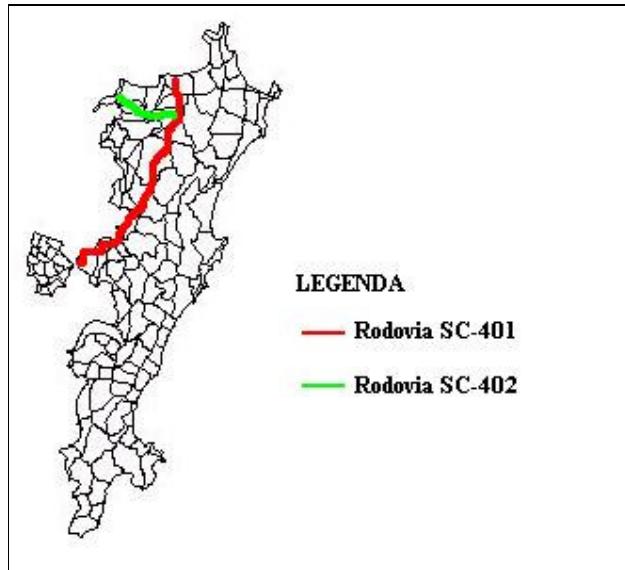
Deste modo, faremos uma apresentação deste empreendimento ao analisar sua formação histórica e situação atual, expondo sua infra-estrutura urbana, caracterizada pelo planejamento estratégico e pelos equipamentos presentes, compreendendo porque este empreendimento é um espaço diferenciado no meio urbano da cidade.

### 2.3.1 – Localização do empreendimento

O Empreendimento Jurerê Internacional está localizado na cidade de Florianópolis, capital do estado de Santa Catarina, mais precisamente no setor Noroeste da Ilha, fazendo vizinhança à Praia da Daniela e à Praia de Jurerê Tradicional (Cf. MAPA 1 – Localização da área de estudo). Dista cerca de 25 km do centro da cidade; é possível chegar a este empreendimento pela rodovia estadual SC-401, conectada à Avenida Beira Mar

## MAPA 1 - LOCALIZAÇÃO

Norte, que parte do Centro. Após o Posto da Polícia Rodoviária, encontraremos um viaduto de onde parte a Rodovia Estadual SC-402, que dá acesso não somente ao Empreendimento Jurerê Internacional como às Praias da Daniela e Jurerê Tradicional (Cf. FIGURA 12).



**FIGURA 12 – Jurerê Internacional: rodovias de acesso**

**FONTE:** [www.pmf.sc.gov.br](http://www.pmf.sc.gov.br)

**ORGANIZAÇÃO:** TOLEDO, P. E. R.; 2005.

A divisão entre Jurerê Internacional e Jurerê Tradicional deu-se a partir do estabelecimento do empreendimento. A praia que abrange estes dois balneários possui cerca de dois quilômetros de extensão, sendo limitada por dois costões: o do lado direito, o de Jurerê Tradicional, e o esquerdo, onde fica o Forte de São José da Ponta Grossa e a praia do Forte.

O empreendimento teve sua expansão em uma área típica de manguezal, tendo que adequar este espaço por intermédio de aterros com a finalidade de viabilizar o crescimento de sua malha urbana. Logo, podemos caracterizar, de modo geral, a vegetação como sendo típica das planícies quaternárias, ou seja, o balneário é circundado por um

manguezal, sendo que a rodovia que dá acesso ao empreendimento cruza este mangue, que hoje abriga a reserva de Carijós, mantida com recursos do Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis (IBAMA) e possui uma vegetação típica de restinga, localizando-se mais próxima à linha do mar.

O Empreendimento Jurerê Internacional tem uma área atual de aproximadamente 1.200 ha de área construída, lembrando que o empreendimento ainda se encontra em fase de expansão. Em termos populacionais, Jurerê Internacional não é um balneário populoso, se comparado com os demais. A população permanente de Jurerê Internacional é de cerca de 1.700 habitantes, podendo chegar a cerca de 5.000 na época de veraneio. Isto ocorre porque muitas casas deste empreendimento se encontram desocupadas na maior parte do ano, recebendo seus proprietários e visitantes somente no período da alta temporada, ou ficam disponíveis para a especulação imobiliária, além de muitos lotes estarem vazios.

### **2.3.2 – Jurerê Internacional: um breve histórico**

Conforme visto no primeiro capítulo, sabemos que a prática do turismo, enquanto atividade de lazer, existe há muito tempo, proporcionada pelas características naturais de Florianópolis. Com relação ao clima, podemos nos referir à cidade como um todo, ou seja, Florianópolis apresenta as características climáticas inerentes ao litoral sul brasileiro. As estações do ano são bem caracterizadas, verão e inverno bem definidos, sendo o outono e primavera de características semelhantes. A média anual de temperatura é de 20,4°C, possuindo uma média das temperaturas nos meses mais quentes de 29,5°C e de 9,5°C nos meses mais frios, segundo dados do relatório da empresa.

Caruso (1990, p. 35), em seu estudo sobre a evolução da vegetação na Ilha de Santa Catarina desde o descobrimento até os dias atuais, nos traz informações importantes que caracterizam o clima de Florianópolis:

Refletindo as condições de sua localização geográfica em latitude subtropical e sob a influência amenizadora da maritimidade, o clima da Ilha de Santa Catarina se caracteriza por apresentar moderadas amplitudes térmicas anuais (8,8°C) e diárias (4,2°C). Apesar de quentes, seus verões não chegam, entretanto a registrar temperaturas superiores ou iguais a 40°C e seus invernos são amenos com temperaturas nunca iguais ou inferiores a 0°C.

Esta atividade passa a ser encarada como objetivos econômicos e desenvolvimentistas para a cidade a partir da década de 1970, com maior aproveitamento e fluxo nas décadas de 1980 e 1990.

A história de Jurerê Internacional se inicia com a aquisição das terras pelo Grupo Habitasul em 1980. No entanto, para um melhor entendimento sobre as questões que permeiam as relações sociais expostas por este trabalho, é importante que conheçamos a história das terras que hoje são de posse do grupo, mas que teve ocupações e posses anteriores.

A verdadeira descoberta das terras onde hoje está Jurerê Internacional acontece com a chegada dos açorianos na Ilha de Santa Catarina, trazendo consigo a prática do uso comunal de terras, o que gerou a formação das terras comunais de Jurerê, juntamente com a comunidade de Jurerê, que eram uma extensão das terras comunais de Canasvieiras.

Esta prática comunal caracterizava-se, em sua essência, não pela posse das terras, mas pelo uso dado a ela, ou seja, eram áreas onde as populações vizinhas cultivavam seus produtos ou, na maioria das vezes, a utilizavam para a criação de gado, conforme estudos de Campos (1992).

A malha urbana, neste período da história, encontrava-se ainda muito desconexa, mantendo a comunicação entre os pequenos núcleos urbanos por meio de vias em estado

precário, em que a porção norte da ilha ainda mantia restritas comunicações com o centro. A dimensão da ilha fazia com que estes pequenos núcleos urbanos se encontrassem quase em um estado de isolamento.

A agricultura, a pesca e a criação de gado eram as atividades que ainda tinham grandes destaques para a economia de subsistência da população, na porção norte da Ilha de Santa Catarina, existindo, deste modo, pequenos núcleos urbanos situados mais próximos às praias. A divisão das terras existentes caracterizava-se, em sua maior parte, como familiar, originada do sistema de ocupação açoreana da metade do século XVII.

No início do século XX, a então Praia de São Francisco era apenas um lugar alagado (vegetação típica de mangue), usado pelos vizinhos para extração de lenha e plantio de mandioca.

No segundo lustro da década de 1920, estava em construção a primeira estrutura que faria a ligação viária entre o continente e a ilha. A construção da Ponte Hercílio Luz em 1926 foi um marco para o desenvolvimento econômico e urbano da cidade, facilitando o escoamento da produção e a formação de um núcleo central composto por terras na ilha e parte na porção continental.

Para a construção desta estrutura, o sistema viário existente na porção central da cidade teve que ser modificado, necessitando de um aumento no dimensionamento das ruas e re-direcionamento das vias para o alto da pequena encosta onde se situaria a cabeceira da ponte. Este projeto contou também com a desapropriação e relocação de algumas famílias que tinham posse de terras neste setor. Uma delas merece destaque.

Estas terras localizadas onde hoje se encontra a cabeceira da Ponte Hercílio Luz, pertencia ao Sr. Antônio Amaro, conforme informações encontradas no estudo de Campos (1992) e Hirtenkauf (2002), que ainda nos esclarecem que o Sr. Amaro jamais recebeu a

escritura pelas terras adquiridas e não mostrou resistência, permitindo o uso pelos moradores vizinhos.

Hirtenkauf (2002, p. 76) nos dá um panorama histórico sobre o destino destas terras após a morte do Sr. Amaro e da falta da escritura das terras por parte de sua esposa:

Iniciou-se uma questão sobre tais campos: de um lado, Osvaldo Bulcão Vianna, advogado e republicano e de outro Aderbal Ramos da Silva, um influente político liberal, que conseguiu comprar da própria viúva, em 1935 as terras em questão. Por volta de 1956, surgiu a Jurerê Imobiliária, cujo principal acionista era o próprio Aderbal Ramos. [...] Apontamentos esclarecem que muitos moradores foram expulsos pelo próprio exército, a pedido da Imobiliária Jurerê, que em 1980, vendeu a área ao Grupo Habitasul, promotor do empreendimento conhecido como Jurerê Internacional, que se mantém até os dias de hoje.

Deste modo, em 1978, os irmãos e sócios do Grupo Habitasul, Eurito e Péricles Druck, que já freqüentavam a cidade para veraneio, começaram as negociações para a compra da área onde hoje é Jurerê Internacional, que até então se tratava de uma praia sem nenhuma ou pouca infra-estrutura urbana e de lazer.

Em 1979, a aquisição foi feita, e em 1980 a primeira estrutura do Grupo Habitasul em Jurerê Internacional foi construída e inaugurada: o Jurerê Praia Hotel.

O Jurerê Praia Hotel, cujo primeiro nome era “Sol e Mar Bangalôs”, entrou em funcionamento no verão de 1980/1981 e constituía-se de pequenas cabanas em um único padrão, dispostas lado a lado, e que supriu, naquele momento, a necessidade de hospedagem para os veranistas que desejavam conhecer a praia de Jurerê Internacional e talvez pudessem tornar-se futuros investidores do empreendimento, pois nesta época a empresa já começava a vender suas primeiras unidades no projeto, dando início à obra.

Este hotel trouxe uma inovação ao ramo de hospedagem para a Região Sul do Brasil, pois sua estrutura interna de funcionamento lembrava a de um grande cruzeiro, com *check in* na portaria e demais situações criadas para se criar o ambiente da embarcação, conforme pesquisa realizada no site de Jurerê Internacional ([www.jurere.com.br](http://www.jurere.com.br)):

Transformamos, conceitualmente, o Jurerê Praia Hotel em um cruzeiro marítimo, em que todos os funcionários estavam fantasiados de marinheiros. O Gerente Geral do Hotel era o comandante do navio. Cada um tinha um cargo, um escalão, uma patente. A entrada do hotel era um check in, como se fosse no navio. Tinha uma entrevista de embarque. Os hóspedes/passageiros recebiam passaporte; as cabanas eram conhecidas como ‘camarotes’. Foi um programa de um sucesso incrível, pois todas as noites, como num cruzeiro marítimo, tinha um jantar coletivo, tinha a mesa do comandante. O comandante escolhia quais seriam os convidados que iriam sentar-se à sua mesa. Fizemos uma simulação com uma equipe de profissionais de recreação e com a equipe que animava todo esse show, que eram da ‘Alínea C’, altamente especializados em cruzeiros marítimos (Fonte: [www.jurerê.com.br](http://www.jurerê.com.br) – acessado em Ago/2004).

Os hóspedes do Hotel ainda trocavam seu dinheiro pelo denominado “jurereiro”, que dava segurança para que os mesmos pudessem circular com grandes quantidades do dinheiro do hotel e em segurança, conforme entrevista dada por Paulo Diel, que por muitos anos esteve à frente do Jurerê Praia Hotel e hoje gerência o Flat/Hotel Jurerê Beach Village.

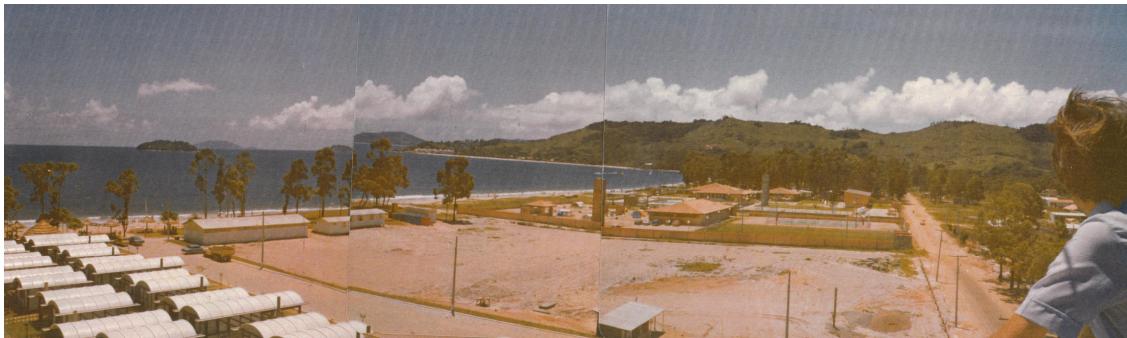
Com a aquisição das terras pelo Grupo Habitasul e com a implementação do projeto de Jurerê Internacional, criou-se uma clara divisão de dois balneários situados na mesma praia, processo este já iniciado pela antiga Imobiliária Jurerê, de posse do antigo Governador do Estado, Aderbal Ramos. O primeiro, formado por antigas comunidades que tiravam seu sustento do uso direto das terras para plantio e que foram privados deste uso, e o segundo formado por uma classe emergente da sociedade e que já usufruem as terras no âmbito especulativo.

Campos (apud HIRTENKAUF, 2002, p. 56), citado pelos estudos sobre qualidade de vida, faz uma explanação sobre o destino destas antigas famílias:

Quanto à população local, não só se utiliza mais do campo, como teve que sair, ou mudar totalmente seus costumes, passando a exercer, principalmente os mais jovens, trabalhos nas áreas urbanas da capital. Enfim, sumiram os engenhos, a produção agrícola, a criação comunal, o uso da terra por aqueles eu realmente dela necessitavam.

Desta forma, com a construção do Jurerê Praia Hotel, o empreendimento Jurerê Internacional começou a se consolidar com uma realidade presente naquela área.

A FIGURA 13 mostra uma fotografia tirada de cima da caixa d’água do antigo Jurerê Praia Hotel, e que nos dá uma noção de como eram os denominados bangalôs na época de sua atuação. Todavia, o que é importante frisarmos a respeito desta fotografia diz respeito à localização deste hotel, que servia como limite físico entre os balneários de Jurerê Tradicional, no sentido da fotografia e limitado pelo costão ao fundo, e Jurerê Internacional, que se localiza no sentido oposto ao da fotografia, e que neste período histórico estava iniciando as obras de aterramento. Outro ponto importante na análise desta figura refere-se ao terreno vazio, situado ao lado do antigo hotel, e que hoje abriga o Flat/Hotel Jurerê Beach Village.



**FIGURA 13 – Jurerê Internacional: vista do antigo Jurerê Praia Hotel em 1984**

**FONTE:** Arquivo da empresa em Jurerê Internacional.

**ORGANIZAÇÃO:** TOLEDO, P. E. R.; 2004.

Atualmente, este Hotel não existe mais; parte de sua antiga infra-estrutura está abrigando algumas salas do Colégio Coração de Jesus e outro espaço foi utilizado na construção do mais novo empreendimento do Grupo Habitasul em Jurerê Internacional, o Flat/Hotel Jurerê Beach Village, cuja estrutura de funcionamento veremos a seguir.

A desativação do antigo Jurerê Praia Hotel, mas preservando parte dos antigos bangalôs realizada pela Habitasul, demonstra um acompanhamento das tendências do mercado hoteleiro: a antiga infra-estrutura do Jurerê Praia Hotel encontrava-se ultrapassada

perante os novos direcionamentos do mercado não somente turístico, mas imobiliário, pois a construção do Jurerê Beach Village veio a atender estas novas necessidades, com veremos mais tarde.

Deste modo, o empreendimento Jurerê Internacional foi concebido, mas sua atual formação espacial e os valores estipulados para os lotes que o caracterizam como um balneário destinado a grupos de alta renda foi através de ações de planejamento adotadas pelo Grupo Habitasul.

### **2.3.3 – Jurerê Internacional: uma realidade que começa a se concretizar**

Quando analisamos a história do empreendimento Jurerê Internacional sobre a ótica da valorização e do planejamento, notamos que mesmo que o Grupo Habitasul não tivesse a perspectiva de um desenvolvimento e uma valorização tão alta de seu produto em 1981, ano em que foi lançado (conforme entrevista com o pessoal administrativo da empresa), podemos afirmar, hoje, que a valorização do espaço em Jurerê Internacional deve-se principalmente à disposição dos elementos no espaço, associada a uma estratégia administrativa inteligente por parte do Grupo Habitasul, que disponibiliza para venda partes da terra adquirida em sua totalidade em 1980, seguindo um cronograma de planejamento, e acompanhando, deste modo, as tendências de mercado dadas pelos anseios dos potenciais compradores.

Se o Grupo Habitasul tivesse optado por disponibilizar para venda toda a terra adquirida em 1980, o balneário provavelmente não teria as mesmas características de hoje, apresentando-se talvez como obsoleto e pouco valorizado.

A área adquirida pela empresa Habitasul em 1980 constituía-se de um terreno alagadiço (manguezal), com algumas partes com características de pasto devido à atividade desenvolvida antes da concepção do empreendimento. Estas áreas de pastagem formaram-se a partir da retirada da vegetação e por um consequente ressecamento do solo. Para iniciar seu empreendimento, a empresa utilizou-se de recursos de terraplanagem e drenagem do terreno, ao mesmo tempo em que começava a traçar algumas ruas.

Para melhor ilustrar estas afirmações, utilizamos uma pesquisa realizada no arquivo fotográfico da sede da empresa Habitasul em Jurerê Internacional, bem como as fotografias disponíveis no site do empreendimento ([www.jurere.com.br](http://www.jurere.com.br)), que mostra o desenvolvimento do balneário em diferentes épocas (Cf. FIGURAS 14, 15 e 16).

Na fotografia da FIGURA 14, notamos que a cobertura vegetal ainda se mantém conservada, e que a praia consiste em um lugar isolado, com poucos acessos, existindo apenas algumas obras relacionadas ao Clube 12 de Agosto, que começava a construir sua sede campestre.



**FIGURA 14 – Jurerê Internacional: vista da área em 1980**

**FONTE:** Site de Jurerê Internacional – [www.jurere.com.br](http://www.jurere.com.br) – acessado em nov./2004.

**ORGANIZAÇÃO:** TOLEDO, P. E. R.; 2004.

A FIGURA 15 nos mostra a abertura das primeiras ruas e avenidas. Neste período iniciava-se também a preparação do terreno, por meio de aterros e retirada de vegetação.



**FIGURA 15 – Vista da Praia de Jurerê Internacional em 1982, com a área já adquirida pelo Grupo Habitasul (circundada pela demarcação em vermelho)**

**FONTE:** site de Jurerê Internacional – [www.jurerere.com.br](http://www.jurerere.com.br) – acessado em Nov./2004.

**ORGANIZAÇÃO:** TOLEDO, P. E. R.; 2004.



**FIGURA 16 – Vista da Praia de Jurerê Internacional em 1983**

**FONTE:** Site de Jurerê Internacional – [www.jurerere.com.br](http://www.jurerere.com.br) – acessado em Nov./2004.

Organização – TOLEDO, P.E.R.; 2004.

A FIGURA 16 nos mostra a área de Jurerê Internacional já bastante modificada pelas obras de aterramento e traçado de vias, destacando a denominada hoje de Avenida Búzios, que cruza o empreendimento no sentido leste-oeste e a construção do lago artificial, usado para fornecimento de água a Estação de Tratamento de Água. Outro destaque

apresentado pela FIGURA 16 é a expansão urbana de Jurerê Tradicional que já se encontrava atrás do antigo Jurerê Praia Hotel, onde a última rua perpendicular a Avenida Búzios, indicava o início do empreendimento.

A FIGURA 17 demonstra o empreendimento Jurerê Internacional no ano de 1994, em um estado bastante evoluído com relação às exposições anteriores. Podemos destacar que o empreendimento teve suas primeiras fases de crescimento voltadas em direção ao Forte de São José da Ponta Grossa (do lado direito da figura). A FIGURA 18 mostra uma fase mais atual do empreendimento.



**FIGURA 17 – Vista da Praia de Jurerê Internacional em 1994**

**FONTE:** Site de Jurerê Internacional – [www.jurerere.com.br](http://www.jurerere.com.br) – acessado em Nov./2004.

**ORGANIZAÇÃO:** TOLEDO, P. E. R.; 2004.



**FIGURA 18 – Vista da Praia de Jurerê Internacional em 2001**

**FONTE:** Site de Jurerê Internacional – [www.jurerere.com.br](http://www.jurerere.com.br) – acessado em Nov./2004.

**ORGANIZAÇÃO:** TOLEDO, P. E. R.; 2004.

Por intermédio de uma análise das fotografias antes apresentadas, notamos o crescimento acelerado do empreendimento.

Na FIGURA 16, a fotografia tirada em 1983, podemos visualizar a etapa de terraplanagem e traçado de ruas. Nota-se a clareza do terreno por tratar-se de uma área de praia, alguns montes formados pela remoção da vegetação típica da restinga. Vale ressaltar, em termos de planejamento e disposição espacial da infra-estrutura, a largura das vias que estão sendo desenhadas, visando-se a facilidade de escoamento dos veículos, o que traz uma maior mobilidade para os que circulam em Jurerê Internacional.

Para melhor demonstrarmos o desenvolvimento do empreendimento ao longo de sua história, utilizamos técnicas de mapeamento, mais precisamente de Geoprocessamento, dentre as quais a utilização do software SPRING 3.6 (Sistema de Processamento de Informações Georeferenciadas), desenvolvido pelo Instituto de Pesquisa Espaciais (INPE), elaboramos os MAPAS 2 (Aerofotograma de 1979), 3 (Aerofotograma de 1998), 4 (Aerofotograma de 2002), 5 (Representação gráfica das sobreposição da malha urbana de 1979 sobre o aerofotograma de 1998), 6 (Representação gráfica das sobreposição da malha urbana de 1979 sobre o aerofotograma de 2002), 7 (Representação gráfica das sobreposição da malha urbana de 1998 sobre o aerofotograma de 2002) e 8 (Representação gráfica da sobreposição da rede viária de 2003 sobre o aerofotograma de 1979).

## Mapa 2

## Mapa 3

## Mapa 4

## Mapa 5

## Mapa 6

## Mapa 7

## Mapa 8

Notamos nos MAPA 2 (Aerofotograma de 1979), que a malha urbana representada concentra-se mais a leste, na encosta da Ponta dos Morretes, existindo, nesse momento, apenas o balneário de Jurerê Tradicional. É possível observar, ainda, a abertura das primeiras vias de acesso ao empreendimento lançado no ano seguinte, 1980. No MAPA 3 (Aerofotograma de 1998), após 19 anos da representação mostrada no MAPA 2, percebemos uma expressiva ocupação urbana entre a Ponta dos Morretes, a leste, e a Praia do Forte, a oeste.

O empreendimento Jurerê Internacional pode ser claramente visto entre o Balneário de Jurerê Tradicional e a Praia do Forte, evidenciando um processo de conurbação. No MAPA 4 (Aerofotograma de 2002), em um período de apenas quatro anos, observa-se o desenvolvimento do empreendimento, ocupando áreas vazias visíveis no MAPA 3; nota-se, ainda, um incremento do sistema viário. No MAPA 5 (Representação gráfica das sobreposição da malha urbana de 1979 sobre o aerofotograma de 1998), a sobreposição da malha urbana de 1979 sobre o aerofotograma de 1998 evidencia a extensão do crescimento a partir da implementação do empreendimento. No MAPA 6 (Representação gráfica das sobreposição da malha urbana de 1979 sobre o aerofotograma de 2002), percebe-se a mesma malha urbana de 1979 sobreposta ao aerofotograma de 2002, ressaltando as observações do MAPA 4. No MAPA 7 (Representação gráfica das sobreposição da malha urbana de 1998 sobre o aerofotograma de 2002) observa-se em detalhes o que cresceu entre 1998 e 2002, devido à abertura de novas etapas de loteamento. Finalmente, no MAPA 8 (Representação gráfica da sobreposição da rede viária de 2003 sobre o aerofotograma de 1979), vê-se a estruturação do sistema viário sobre o vazio espacial de 1979. A observação dos detalhes do desenho viário será trabalhado posteriormente enquanto uma estratégia de segurança.

Nos atendo mais à questão do planejamento estratégico da empresa Habitasul, ressaltamos mais uma vez que o grupo não contava com uma valorização tão alta de seu

empreendimento; em contrapartida, no entanto, plantou sementes para que isto acontecesse. O tamanho, o tipo de capeamento utilizado nas ruas, sua disposição, estacionamentos, dimensionamento de calçadas, entre outras infra-estruturas construídas nos início dos anos 1980, contribuíram e até mesmo direcionaram o tipo de ocupação que a empresa almejava, conforme demonstra as FIGURAS 19, 20 e 21.



**FIGURA 19 – Avenida Búzios já asfaltada em 1983**

**FONTE:** Arquivo da sede da empresa Habitatsul em Jurerê Internacional.

**ORGANIZAÇÃO:** TOLEDO, P. E. R.; 2004.



**FIGURA 20 – Vista do empreendimento com ruas e algumas casas em 1984**

**FONTE:** Arquivo da sede da empresa Habitasul em Jurerê Internacional.

**ORGANIZAÇÃO:** TOLEDO, P. E. R.; 2004.



**FIGURA 21 – Rua das Timbaramas em 1984, onde na posição que está a arvore será construído o Open Shopping**

**FONTE:** Arquivo da sede da empresa Habitasul em Jurerê Internacional.

**ORGANIZAÇÃO:** TOLEDO, P. E. R.; 2004.

Fatores como as características das residências exigidas atualmente pela empresa, são subsequentes à primeira estruturação dada ao empreendimento, ou seja, em termos de valorização do espaço, Jurerê Internacional encontra-se em uma segunda ou terceira etapa, na qual encontramos disposto no setor administrativo da empresa o termo “supervalorização”, por meio de fatores que discutiremos a seguir, beneficiando não somente a empresa, mas também os primeiros proprietários de terras, de modo que o terreno não é mais de posse da empresa:

Desde o início Jurerê Internacional tinha a proposta de ser um lugar diferenciado, valorizado e de alto nível. O projeto original previa a construção de uma marina, o que acabou não acontecendo. Hoje se projeta que Jurerê Internacional terá o primeiro campo de Golfe de Florianópolis e o segundo do Estado – o outro é em Joinville. O campo será construído nas redondezas do Clube 12 de agosto e deverá ser lançado em breve. Além do estilo das casas, sem muros e de alto padrão, Jurerê Internacional tem como grande diferencial a vizinhança da Estação Ecológica Carijós, que forma um cinturão verde de proteção ao bairro (Arquivo - Relatório de Apresentação do empreendimento elaborado pelo Grupo Habitasul).

O Planejamento estratégico dado à Jurerê Internacional tem como base fundamental a administração de vendas do Grupo Habitasul, como anteriormente discutido. Arruda (1992, p. 12) nos mostra uma primeira discussão sobre a valorização pela agregação de valores:

A função da infra-estrutura urbana, antes de mecanismo de cunho social, destinado a permitir as condições mínimas de reprodução da força de trabalho, é a de ser instrumento do capital. Este se aproveita ao máximo da aglomeração dos equipamentos urbanos, visando maximizar seus custos.

Esta estratégia de planejamento adotada por grupos de investimento no setor imobiliário, como o Grupo Habitasul, tende a assumir uma função que antes era do Estado, superando as limitações infra-estruturais apresentadas pelo restante da cidade, conforme abordaremos mais adiante, após a apresentação das características de Jurerê Internacional. Corrêa (1995, p. 18), em seu estudo sobre o meio urbano, aponta:

Os proprietários de terras bem localizadas, valorizadas por amenidades físicas, como o mar, lagoa, sol, sal, verde etc., agem pressionando o Estado visando à instalação da infra-estrutura urbana ou obtendo créditos bancários para eles próprios instalarem

a infra-estrutura. Tais investimentos valorizam a terra que anteriormente fora esterilizada por um razoavelmente longo período de tempo. Campanhas publicitárias serão realizadas ao mesmo tempo em quem o preço da terra sobe constantemente. Estas terras da periferia de amenidades são destinadas à população de status. Como se trata de uma demanda solvável, é possível aos proprietários fundiários tornarem-se também promotores imobiliários; loteiam, vendem e constroem casas de luxo. Criam-se assim bairros seletivos em setores de amenidades: com a palavra periferia tem sentido pejorativo, estes bairros fisicamente periféricos não são mais percebidos como estando localizados na periferia urbana, pois afinal de contas os bairros de status não são socialmente periféricos.

Desta forma, o empreendimento Jurerê Internacional tornou-se um espaço diferenciado na malha urbana de Florianópolis. Seu desenvolvimento, realizado de forma racional por um planejamento estratégico adotado pelo Grupo habitasul, favoreceu o acompanhamento das novas tendências do mercado imobiliário.

Analisaremos, no capítulo seguinte, as estruturas existentes na atualidade em Jurerê Internacional, de forma que possamos compreender a dinâmica dos elementos que agregam valores a este empreendimento.

## CAPÍTULO 3

### O ESPAÇOS DE JURERÊ INTERNACIONAL

No ano de 2005, o empreendimento Jurerê Internacional conta com cerca de 2000 unidades residenciais, entre casas e apartamentos, situados dentre as seis etapas de loteamento já executadas (GRUPO HABITASUL, 2005).

Jurerê Internacional caracteriza-se como um espaço diferencial na malha urbana de Florianópolis. Tal diferenciação dá-se principalmente na apresentação de sua infra-estrutura e dos equipamentos urbanos presentes neste espaço, mas também pela paisagem urbana formada ao longo do tempo, com as belas residências presentes neste espaço, algumas das quais apresentamos em nossas fontes icônicas, juntamente com a infra-estrutura do empreendimento.

O Grupo Habitasul mantém em Jurerê Internacional alguns equipamentos de sua propriedade, podendo, deste modo, explorar atividades comerciais por meio do Jurerê Open Shopping (Cf. ANEXO 4 – Open Shopping), de lazer e esportiva, e pelo Jurerê Sport Center, além do Sistema de Água e Esgoto, através do SAE. Além destes equipamentos, no setor turístico e imobiliário, o Grupo possui o Flat/Hotel Jurerê Beach Village e está construindo e planejando respectivamente o condomínio vertical Arte Del' Acqua.e o Il Campanário.

Além desta estrutura o sítio urbano em que o empreendimento Jurerê Internacional está localizado apresenta ainda, equipamentos e reservas naturais que são englobados pelas campanhas de “marketing” realizadas pelo Grupo Habitasul. Desta forma, estes equipamentos e lugares tornam-se objetos no espaço e agregam valores ao empreendimento. Como veremos a seguir.

### **3.1 – Jurerê Internacional: o espaço residencial e de hospedagem**

Antes de fazermos uma reflexão concernente às residências presentes no empreendimento Jurerê Internacional, cabe, neste ponto, introduzirmos uma explanação a respeito do significado da primeira e da segunda residência, para compreendermos a especificação dada a elas em seu uso.

Entendemos, neste trabalho, que a primeira residência refere-se principalmente à moradia de uma família, onde ocorre a verdadeira “vida social”, inserida em uma sociedade que se reproduz através de seu trabalho, estudos e relações sociais, ou seja, é o local onde passamos a maior parte do ano.

No atual contexto, os grupos de renda média e alta podem desfrutar de seus períodos de férias ou até mesmo feriados prolongados desfrutando de lugares que proporcionam lazer e repouso de suas atividades. O aproveitamento destes lugares dá-se pela instalação e hospedagem em equipamentos urbanos que prestam serviços aos turistas, tais como pousadas, hotéis, resorts e outros, ou através do que definiremos, aqui, de segunda residência, constituídas que são de uma mesma propriedade, sendo utilizadas para o usufruto de um pólo turístico (isto se não levarmos em conta a possibilidade de ser uma fazenda, chácara e outros tipos de propriedades). Vale sublinhar que a segunda residência não se constitui de outros imóveis localizados no mesmo meio urbano e que exercem o papel meramente especulativo.

No caso de Florianópolis, o significado de primeira e segunda residências pode causar confusão à medida que uma família proprietária de uma primeira residência em uma cidade que se caracteriza por um ambiente tipicamente de praia, quando se trata de grupos de renda média e alta, pode possuir uma segunda residência no mesmo meio urbano. Logo,

podemos dizer que a segunda residência somente pode constituir-se como tal se for destinada ao uso para o lazer, mesmo que localizadas no mesmo meio urbano da primeira residência.

Para a população de Florianópolis, a segunda residência também pode significar a possibilidade de lucro no período de veraneio. A prática de alugar a denominada “casa de praia” é uma prática comum na cidade e pode gerar lucros significativos para o rendimento familiar, existindo pessoas que alugam sua primeira residência (principalmente se for localizada próximo aos balneários) deslocando-se para uma outra edificação alugada em lugares mais próximos do centro da cidade.

No caso de Jurerê Internacional, muitas residências colocam-se disponíveis para aluguel de temporada, outras são a segunda residência de várias famílias que residem fora da cidade, ficando ocupadas por seus respectivos proprietários apenas no verão; um terceiro tipo classifica-se como a primeira residência e são ocupadas durante todo o ano. A ocupação destas primeiras residências é variada e sua variação será mais bem trabalhada no próximo capítulo.

Deste modo, classificar uma edificação em Jurerê Internacional parte principalmente de seu uso, que é importante na compreensão da dinâmica social do balneário. Neste ponto do trabalho, vamos analisar as características das edificações em Jurerê Internacional no intuito de compreendermos o processo de valorização do empreendimento e a questão da segregação sócio-espacial.

Outro ponto chave na análise da caracterização e disposição das residências presentes em Jurerê Internacional é sua semelhança com os bairros nobres dos Estados Unidos da América, onde as residências não possuem muros e cercas, empregando uma caracterização que, neste caso, não podemos conceituar como litorânea, mas inspirada em outras formas. As características litorâneas são colocadas neste espaço de forma secundária.

Ao adquirir um lote em Jurerê Internacional, os proprietários que desejam construir uma residência recebem da empresa Habitasul um documento explicativo sobre os padrões construtivos exigidos pela mesma. Neste documento, a empresa estabelece normas que darão às futuras edificações a exuberância visual que faz do balneário um espaço diferenciado.

O projeto das casas é encaminhado pela empresa para avaliação pelo órgão responsável da Prefeitura Municipal, conforme as normas estabelecidas pelo Código de Obras, que estabelece regras para a construção de recuos, área livre, entre outras. Uma vez aprovado e devolvido este projeto pela prefeitura, o mesmo é encaminhado para o setor de engenharia da empresa para uma nova avaliação, desta vez seguindo os padrões construtivos estabelecidos pela empresa.

Cabe destacar aqui que este padrão construtivo, exigido pela empresa Habitasul, sobrepõe-se aos moldes da prefeitura, uma vez que a empresa entende que se todos os moradores seguissem apenas as poucas exigências dadas pelo planejamento urbano municipal, o balneário tornar-se-ia desorganizado e sem o padrão de qualidade exigido pelo zelo da empresa.

Os moradores, por sua vez, entendem que se todas as casas construídas e futuramente construídas buscarem alcançar os modelos que fazem de Jurerê internacional um balneário de alto padrão construtivo, não somente suas residências e lotes, mas toda a estrutura presente no balneário irá valorizar-se, atingindo o retorno no investimento empregado na construção das edificações.

Dentre estas normas colocadas pela empresa, podemos destacar:

- Residências de dois pavimentos: todas as casas situadas em Jurerê internacional devem possuir, não mais e não menos que dois pisos. Podem possuir um sótão

ou uma garagem subterrânea, mas desde que não ultrapasse a altura máxima de 1,50 m em relação ao meio fio.

- Muro: os proprietários de casas não podem levantar muro de qualquer espécie na parte frontal de suas residências, apenas um pequeno muro entre as casas, com no máximo 1,80 m. Praticamente todas as residências possuem um jardim na parte frontal, que são geralmente bem cuidados, em grande parte por empresas prestadoras deste serviço, conforme veremos a seguir.
- Material construtivo: todo material construtivo que saia dos padrões convencionais será avaliado pela Associação de Moradores de Jurerê Internacional (AJIN) e pela empresa, ficando proibido o uso de construções pré-fabricadas.

Deste modo, as edificações em Jurerê Internacional são uma atração à parte para quem visita o balneário. Construídas dentro dos mais altos padrões construtivos, o que se observa é uma verdadeira exposição das atualidades arquitetônicas, por meio de uma visão facilitada, uma vez que as casas não possuem muros. Portas, janelas, jardins e paredes de material transparente, que nos dão uma visão parcial do interior das casas, é o ponto de destaque, pois seus moradores levam uma vida comum, de entra e sai das casas com seus carros luxuosos, conversas na varanda, conversas nos muros laterais com vizinhos, caminhadas pelas calçadas, como se fizessem parte de um filme para o imaginário das pessoas menos abastadas.

As FIGURAS 22, 23, 24, 25 e 26 demonstram melhor estas afirmações.



**FIGURA 22 – Jurerê Internacional: vistas da casas situadas no empreendimento**

**FONTE:** site de Jurerê Internacional – [www.jurere.com.br](http://www.jurere.com.br) – acessado em Nov./2004.

**ORGANIZAÇÃO** – TOLEDO, P. E. R.; 2004.

Podemos notar na observação da FIGURA 22 que as casas, apesar de seu porte, encontram disponibilizadas lado a lado, criando um ambiente de imponência para o empreendimento. Esta imagem formada é um dos principais fatores implicadores na formação dos chamados espaços de excludência como trabalhamos no primeiro capítulo, lembrando o ambiente de requinte criado pelos corredores de um shopping, como melhor exemplificado na FIGURA 23.



**FIGURA 23 – Jurerê Internacional: vista de uma das ruas do empreendimento**

**FONTE:** TOLEDO, P. E. R.; 2004.

As residências em Jurerê Internacional são um verdadeiro mostruário de produtos de luxo disponibilizados no mercado da construção civil, além de uma exposição de trabalhos arquitetônicos, conforme poderemos notar nas FIGURAS 24, 25 e 26.



**FIGURA 24 – Jurerê Internacional: exemplo das residências situadas no empreendimento**

**FONTE:** TOLEDO, P.E.R.; 2004.



**FIGURA 25 – Jurerê Internacional: exemplo de residência situada no empreendimento**

**FONTE:** TOLEDO, P. E. R.; em Set./2004.



**FIGURA 26 – Jurerê Internacional: exemplo de residência situada no empreendimento**

**FONTE:** TOLEDO, P. E. R.; 2004.

A paisagem urbana formada em Jurerê Internacional constitui-se não só apenas de suas edificações, mas por um conjunto de elementos que formam, além de um espaço organizado, um espaço de imponência. As características das ruas, jardins, calçadas em

harmonia com as edificações fazem do espaço urbano de Jurerê Internacional um espaço diferencial, como melhor nos elucida Hirtenkauf (2002, p. 82):

A estrutura urbana privilegiada por maciços investimentos da incorporadora Habitasul, assume a importância especulativa no mercado imobiliário da cidade, onde se leva apenas 20 minutos de carro para deslocar-se do bairro até o centro. Os lotes foram gradativamente sendo dispostos à comercialização, a partir de zonas de loteamento. Ainda existem áreas não urbanizadas dentro do bairro Jurerê Internacional (JI), aguardando o momento oportuno para serem colocados a venda, com valores superiores a R\$100.000,00, podendo atingir cifras muito maiores, dependendo da localização interna e proximidade do mar.

Para melhor analisarmos as características que fazem de Jurerê Internacional um espaço diferencial na malha urbana de Florianópolis, trabalharemos no sub-item a seguir, com os elementos formadores da paisagem urbana do empreendimento, para que possamos compreender a formação do espaço urbano de forma conjuntural.

O Flat/Hotel Jurerê Beach Village (Cf. ANEXO 5 – Jurerê Beach Village) foi concebido pelo Grupo Habitasul com o intuito de suprir as novas demandas do mercado turístico e de imóveis, substituindo o antigo Jurerê Praia Hotel, o qual servia de hospedagem para os possíveis investidores em Jurerê Internacional nos 1980, como já visto anteriormente, tornando-se ultrapassado à medida que o empreendimento expandia-se e inovava-se, criando uma clientela composta de grupos de renda média-alta e alta renda, havendo, deste modo, a necessidade de inovação no setor hoteleiro.



**FIGURA 27 – Propaganda do Flat/Hotel Jurerê Beach Village**

**FONTE:** Folder promocional do empreendimento pelo Grupo habitasul.

**ORGANIZAÇÃO:** TOLEDO, P. E. R.; 2004.

Uma forma encontrada pelo grupo para suprir o baixo fluxo turístico durante a baixa temporada foi disponibilizar flats para venda, dando, assim, a oportunidade de seus aquisitores alugá-los durante a alta temporada ou ocupá-lo, ocupando-o, inclusive, durante a baixa temporada. Esta prática mantém um constante fluxo de caixa para o empreendimento, pois o proprietário de um flat no Jurerê Beach Village paga uma taxa de manutenção dos apartamentos, sendo parcialmente resarcido pela divisão de lucros com o aluguel dos flats.

Este flat/hotel foi inaugurado em 28 de dezembro de 1999 e compõe-se de dois tipos de apartamentos: o primeiro composto de quarto, sala, cozinha e banheiro e o outro na forma de um estúdio, mais simples e de proporções menores.



**FIGURA 28 – Vista do Flat/Hotel Jurerê Beach Village 1**

**FONTE:** TOLEDO, P. E. R.; 2004.



**FIGURA 29 – Vista do Flat/Hotel Jurerê Beach Village 2**

**FONTE:** TOLEDO, P.E.R.; 2004.

O Flat/Hotel Jurerê Beach Village possui 242 apartamentos equipados com todos os aparatos mobiliários. No pátio, o Flat/Hotel dispõe de uma piscina com mais de 400 m<sup>2</sup>, conforme FIGURA 30 apresenta ([www.jurerê.com.br](http://www.jurerê.com.br)).



**FIGURA 30 – Vista do pátio central do Flat/Hotel Jurerê Beach Village**

**FONTE:** TOLEDO, P. E. R.; 2004.

No total, este equipamento possui uma área construída de 25.000 m<sup>2</sup>. Além dos apartamentos e estúdios disponibilizados, o flat/hotel Jurerê Beach Village ainda dispõe de serviço de restaurantes, como analisaremos a seguir, e outros como recreadores, massagistas, setor médico e pequenas lojas das quais uma delas merece destaque por oferecer produtos ligados à grife de Jurerê Internacional, também disponibilizados no Pátio, sendo que a formação desta marca será melhor discutida no próximo capítulo.

O flat/hotel Jurerê Beach Village ainda possui uma estrutura para sediar eventos, contando com um mini-auditório e sala de reunião. Desta forma, este equipamento, juntamente com flat/hotel Laje de Pedra Mountain Village, marca uma nova fase de investimentos no setor turístico do Grupo Habitasul, oferecendo comodidade e serviços que são expoentes no mercado turístico nacional e internacional; assim, a Habitasul trabalha com duas linhas paralelas de investimentos, mas conectadas pelo setor turístico.

Assim como o público interessado nos lotes e residências de Jurerê Internacional já é não mais o mesmo da década de 1980, pois o empreendimento sofreu uma valorização significativa, ficando restrito seu acesso para os grupos de alta renda; o setor turístico também se renova buscando novos clientes.

Uma das estratégias de negócios adotada pelo Grupo em Jurerê Internacional é a disponibilização de seus equipamentos no espaço. O Flat/Hotel Jurerê Beach Village encontra-se fora dos limites do empreendimento, fazendo parte dos equipamentos do grupo, mas não ocupando lotes para comercialização.

O Grupo Habitasul possui, igualmente, dois projetos no setor imobiliário, ambos com a mesma característica, mas de diferentes portes: o Arte Dell Acqua (Cf. ANEXO 6 – Art Dell Acqua) e o Il Campanário, como veremos posteriormente.

No item a seguir, trabalharemos com os espaços públicos de Jurerê Internacional, do qual apresentam-se interados a paisagem urbana e tornam-se base para o processo de valorização do empreendimento.

### **3.2 – Jurerê Internacional: os espaços públicos**

As ruas em Jurerê Internacional estão dispostas segundo o modelo de uma grade, em que os quarteirões tomam a forma retangular. O piso utilizado é o de lajotas, que segundo informações técnicas da empresa, foram escolhidas por permitir uma melhor infiltração da água pluvial e, ao mesmo tempo, ficam sujeitos a uma retirada em caso de o lençol freático formar buracos em alguns pontos, além da formação de vegetação de pequeno porte na junta entre uma lajota e outra, requerendo um cuidado a mais do que o asfalto proporcionaria. Este

tipo de piso também acaba por também se incorporar à paisagem que o empreendimento deseja formar e transmitir, proporcionando tons mais suaves e condizentes com uma paisagem tipicamente litorânea (Cf. FIGURA 31).



**FIGURA 31 – Calçada em Jurerê Internacional**

**FONTE:** TOLEDO, P. E. R.; 2004.

As ruas de Jurerê Internacional, dimensionadas em 1980, mantêm o um padrão adequado para a passagem de carros nos dois sentidos; todas as ruas, à exceção das principais (que são asfaltadas e de duas pistas), são de duplo sentido.



**FIGURA 32 – Jurerê Internacional: vista da Avenida Búzios, a principal do empreendimento no sentido Leste – Oeste**

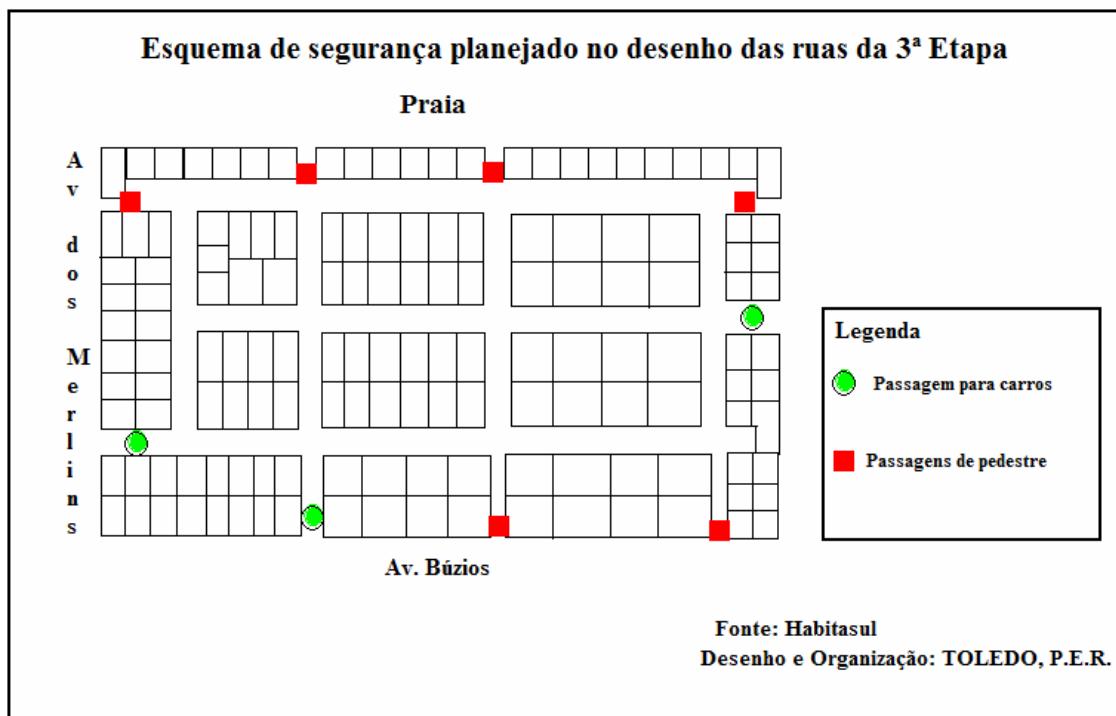
FONTE: TOLEDO, P. E. R.; 2004.



**FIGURA 33 – Vista de um dos estacionamentos, perpendiculares à Avenida Búzios**

FONTE: TOLEDO, P. E. R.; 2004.

Um ponto interessante no desenho urbanístico do balneário, e observado somente em planta, é que as ruas nas etapas mais próximas ao mar foram desenhadas de forma a terem somente únicas saídas e entradas, de forma que o interior deste loteamento tenha algumas ruas sem saídas, de modo a confundir um possível invasor, facilitando o trabalho da segurança. Veja o detalhe na FIGURA 34.



**FIGURA 34 – Jurerê Internacional: detalhe do sistema de segurança pelo traçado das ruas**

**FONTE:** Planta disponibilizada pela empresa.

**ORGANIZAÇÃO:** TOLEDO, P. E. R.; 2004.

Uma nova fase do planejamento estratégico implantada pelo Grupo Habitasul diz respeito às etapas mais afastadas da linha de praia. A distância era uma preocupação para o grupo, pois podia ser um fator que contribuísse para a desvalorização destes setores. A solução encontrada veio com a instalação da sexta etapa, denominada de Amoraeville (Cf. ANEXO 7 - Amoraeville), cujo o planejamento foi dado de forma participativa, através de um

concurso realizado para escolha do nome, sendo aproveitada a proximidade com o mangue da Estação Ecológica de Carijós (Cf. ANEXO 8 – Estação Ecológica de Carijós), incorporando estas características ao paisagismo desta nova etapa. O cenário urbano criado por esta etapa é uma homenagem, segundo o grupo, aos índios que habitavam Florianópolis, antes de sua fundação.

A etapa Amoraeville apresenta novas opções de lazer para os moradores de Jurerê Internacional, com uma pista de ciclismo e pequenas áreas de lazer temáticas. O uso do planejamento participativo, como forma de “marketing”, refletiu no bom resultado na comercialização dos lotes, segundo informações do grupo.

Outros elementos de uso público componentes do espaço urbano de Jurerê Internacional inserem-se nos espaços de lazer e consumo criados de forma a atender as necessidades de consumo dos moradores e o fluxo turístico.

### **3.3 – Jurerê Internacional: os espaços de lazer e de consumo**

O setor comercial presente em Jurerê Internacional é controlado pelo Grupo Habitasul, que permite a instalação de comércio e serviços apenas em suas estruturas, como as presentes no Jurerê Open Shopping. Outros setores, como o de lazer e alimentação, encontram-se presentes no empreendimento, mas somente em locais pré-determinados pelo Grupo.

A ordenação destas estruturas é controlada pelo denominado Plano Diretor do empreendimento, que coloca a maioria do espaço urbano em Jurerê Internacional como

residencial exclusivo, não sendo permitida a instalação de comércios fora dos espaços pré-determinados, nem mesmo pelos moradores.

Conseqüentemente, a praia de Jurerê Tradicional acaba criando um setor comercial muito variado, mas sem um ordenamento, apresentando estabelecimentos comerciais e de serviço que não estão presentes em Jurerê Internacional.

O Jurerê Open Shopping constitui-se em um calçadão que se estende em meio a duas colunas de prédios situados na parte central de Jurerê Internacional, conforme demonstra a FIGURA 35.



**FIGURA 35 – Vistas das colunas de pequenos edifícios que delimitam o Jurerê Open Shopping**

**FONTE:** Site de Jurerê Internacional – [www.jurerê.com.br](http://www.jurerê.com.br) – acessado em Nov./2004.

**ORGANIZAÇÃO:** TOLEDO, P. E. R.; 2004.

Este empreendimento foi criado pelo Grupo Habitasul no intuito de oferecer ao público de Jurerê Internacional, mais uma opção de lazer e comércio, como parte de um planejamento estratégico, agregando mais valores ao empreendimento Jurerê Internacional, como visto anteriormente.

Este equipamento urbano foi construído de acordo com as perspectivas do planejamento estratégico, adotado pelo Grupo Habitasul, suprindo a necessidade de consumo para os moradores e visitantes do empreendimento.

O Jurerê Open Shopping tornou-se um ponto comercial e de lazer após a construção de vários boxes destinados à instalação comercial, situados no piso térreo dos pequenos edifícios, que o formam, como evidencia a FIGURA 36.



**FIGURA 36 – Jurerê Open Shopping: vista das lojas situadas no piso inferior dos prédios**

**FONTE:** TOLEDO, P. E. R.; 2004.

A instalação de elementos paisagísticos, como bancos, jardins e mesas reforçam a caracterização semelhante a um shopping. Estes elementos foram implantados ao longo do tempo, conforme pode-se perceber comparando as FIGURAS 37, 38 e 39.



**FIGURA 37 – Jurerê Open Shopping:** vista do empreendimento em 1993 - 1

**FONTE:** Arquivo do Grupo Habitasul.

**ORGANIZAÇÃO:** TOLEDO, P. E. R.; 2004.



**FIGURA 38 – Jurerê Open Shopping:** Vista do empreendimento em 1993 - 2

**FONTE:** Arquivo do Grupo Habitasul.

**ORGANIZAÇÃO:** TOLEDO, P. E. R.; 2004.



**FIGURA 39 – Jurerê Open Shopping: vista do empreendimento hoje**

**FONTE:** Arquivo do Grupo Habitasul.

**ORGANIZAÇÃO:** TOLEDO, P. E. R.; 2004.

O Jurerê Open Shopping disponibiliza uma série de serviços, estabelecimentos comerciais e gastronômico, situados no andar térreo dos prédios que compõe estas colunas, conforme demonstra o QUADRO 1 demonstrativo dos estabelecimentos segundo tipo de atividade existente no Open Shopping.

<b>Vestuário</b>	<b>Serviços</b>
Acqua Náutica Ana+Ana Art Shop Base Co. Cartoon Campeche Charmed Cia das Águas Condessa Gaia Mormaii Praiana Enxovals Olé Olé Studio K Visage	Banco do Brasil Caixa 24 Hrs. Banrisul Odontologia Bocas e Nomes Farmácia Ganzo Salão de Beleza Friseur Florense Realcolor Imobiliária Praia do Forthe Busato Construção e Incorporação Imobiliária Luciano Pereira Supermercado Imperatriz Caixa 24 Hrs. Santander
<b>Alimentação</b>	<b>Diversão</b>
Café do Poeta Lanches Chiquita bacana Cia dos Pães Creperia Krep's Mania Sorvetes Mac Donald's Pizzaria Open Sorveteria Ilha Bela Doce de Pelotas Restaurante Suave Sabor Batatas e Poemas Kanpai Sushi Bar Cervejaria Alt Bier Confeitaria Chuvisco	Roleta Brasil Acqua Way (fora do calçadão) X Music Hall (fora do calçadão) Jurerê Video Loteria Cia do Lazer

**QUADRO 1 - Jurerê Open Shopping: estabelecimentos comerciais e de serviços instalados atualmente**

**FONTE:** Folder promocional da empresa Habitasul.

**ORGANIZAÇÃO:** TOLEDO, P. E. R.; 2004.

O espaço no Open Shopping é organizado de forma a atender não somente às necessidades de consumo, mas também o de lazer, pois seu miolo foi montado de forma a oferecer maiores acomodações para aqueles que estão se alimentando, como para aqueles que estão apenas apreciando a movimentação das pessoas, ponto de encontro com os amigos e outras atividades.

Durante o inverno, o movimento tanto na parte de comércio, como na parte de lazer é escasso, havendo apenas uma pequena circulação de moradores nos períodos das

refeições, ou no denominado *happy hour*, quando pequenos grupos de conhecidos (alguns moradores e amigos que moram em outras localidades, mas que ainda mantêm uma relação com o balneário) reúnem-se para conversar, geralmente em frente às confeitorias e padarias, sendo que durante o período do verão e no período de festas a associação de moradores promove a decoração do Open Shopping, além de shows nos pequenos palcos situados no vão central do Jurerê Open Shopping (JOS – sigla utilizada para comunicação interna da empresa).

O que se observou, igualmente, é que geralmente as pessoas que circulam pelo calçadão no período de inverno caracterizam-se como crianças ou pessoas de mais idade, quase não existindo uma circulação de grupos de jovens, pois estes não possuem muitas opções de lazer em Jurerê Internacional, conforme veremos no quarto capítulo.

Os estabelecimentos têm horário de funcionamento compreendido das 14 às 20 horas no período de inverno e das 10 horas à meia-noite durante o verão.

Deste modo, o Open Shopping torna-se mais uma atração turística para quem visita Jurerê Internacional e mais um benefício no conceito de qualidade de vida colocado pela empresa. O espaço criado pela empresa é bem decorado, conforme evidencia a FIGURA 40.



**FIGURA 40 – Jurerê Open Shopping: vista do espaço interno**

**FONTE:** TOLEDO, P.E.R.; 2004.

O espaço interno (a decoração) do Jurerê Open Shopping é coerente com o restante do empreendimento. O ambiente bem decorado e as opções de lazer disponibilizadas por este espaço agregam valores ao balneário e geram um retorno financeiro ao Grupo Habitasul, à medida que todos os pontos comerciais do Jurerê Open Shopping são locados pela empresa, que mantêm neste espaço todo o comércio existente em Jurerê Internacional, não sendo permitido a instalação de pontos comerciais fora dos limites estipulados pela empresa.

O Jurerê Open Shopping é composto em sua estrutura pelo calçadão, já apresentado, e pelo Pátio, inaugurado nos últimos anos.

O espaço denominado *pátio* pela empresa, localizado na parte central, em frente ao Open Shopping, na principal via de acesso para a praia, é o setor responsável pelas informações gerais a respeito de Jurerê Internacional que, por meio da organização do espaço e pelo trabalho realizado por seus funcionários, atendendo não somente a moradores e turistas,

mas também a excursões de alunos de escolas e universidades, que têm interesse de conhecer o empreendimento (Cf. FIGURA 41).



**FIGURA 41 – Jurerê Internacional: vista do Pátio**

**FONTE:** [www.jurerere.com.br](http://www.jurerere.com.br) – disponível em Nov/2004.

**ORGANIZAÇÃO:** TOLEDO, P. E. R.; 2004.

O Pátio ainda conta com os serviços da confeitoria e cafeteira Chuvisco, uma das mais renomadas neste ramo, que mantém uma pequena unidade, servindo de ponto de encontro para os moradores e turistas, função esta que o Pátio se propõe. Este equipamento possui um pequeno ponto comercial para venda de produtos da grife Jurerê Internacional, posteriormente trabalhada no quarto capítulo.

Fica assim embutida a segunda e mais importante função que é a de um lugar criado para seduzir possíveis investidores, pois a organização interna e a decoração, por meio de gráficos, maquetes e fotografia deste local não somente fornece informação sobre o empreendimento, mas também informações sobre valorização e vantagens de adquirir um lote ou um imóvel em Jurerê Internacional.

Assim, este equipamento é mais um atrativo em Jurerê Internacional, agregando valores ao espaço urbano do empreendimento.

O empreendimento Jurerê Internacional possui seis restaurantes, sendo quatro eles localizados na orla marítima e dois nas acomodações do Jurerê Beach Village, oferecendo cardápios, ao público, que variam de comida típica açoreana, especializados em frutos do mar ou de culinária espanhola e massas, abrangendo de pratos mais simples a refeições mais requintadas. Estes restaurantes ficam localizados à beira-mar, servindo de acesso à praia, aproveitando-se o estacionamento amplo oferecido pela estrutura planejada do balneário. Os restaurantes localizados à beira-mar são El Gran Comilon, especializado na cozinha espanhola; Trattoria Fa Bene, especializada em massas; Mangrulho Saladas Grill, especializado em saladas e grelhados e o Garatéia, especializado em serviços de buffet à quilo. As FIGURAS 48 e 49 nos mostram dois dos cinco restaurantes: El Gran Comilon e o Garatéia.



**FIGURA 42 – Jurerê Internacional: restaurante El Gran Comilón**

FONTE: TOLEDO, P.E.R.; 2004.



**FIGURA 43 – Jurerê Internacional: vista do Restaurante Garatéia.**

**FONTE:** TOLEDO, P. E. R; 2004.

Localizados nas acomodações do Flat/Hotel Jurerê Beach Village, existem três estabelecimentos especializados em gastronomia, mas com características mais requintadas, segundo os padrões dados pela infra-estrutura do Flat/Hotel: O restaurante Boulevard e o Z Perry, cujo nome é em homenagem ao escritor Antonie Saint Exupéry, autor do grande clássico *O pequeno Príncipe*. O nome dado ao restaurante lembra o apelido com o qual o autor era conhecido em Florianópolis, já que as pessoas não conseguiam pronunciar seu nome e o chamavam de Sr. Zé Perry.

O Flat/Hotel ainda possui o Nau Pub e Cybercafé, cujo tipo de serviço restringe-se ao consumo de bebidas e petiscos, se igualando, no entanto, em qualidade e requinte, aos demais estabelecimentos alimentícios oferecidos pelo Flat/Hotel.

Além destas sete opções em restaurantes, oferecidos pelo empreendimento, Jurerê Internacional ainda possui estabelecimentos alimentícios localizados nas dependências do Open Shopping, o qual analisaremos posteriormente.

Deste modo, o empreendimento possui um número significativo de estabelecimentos gastronômicos, os quais recebem seu maior público no período de veraneio. Durante a baixa temporada, quando permanecem apenas os moradores fixos do empreendimento, estes restaurantes sofrem uma queda significativa no número de clientes, pois geralmente quem permanece no empreendimento durante o ano todo faz suas refeições em casa, aproveitando-se pouco dos serviços oferecidos pelos restaurantes, fazendo-o apenas ocasionalmente. Entretanto, estes estabelecimentos não são levados à falência por esse motivo, o que não significa que não passem por momentos de crise (para as quais adotam estratégias administrativas), ou façam parte de uma rede de estabelecimentos do mesmo ramo localizados em Florianópolis ou em outras cidades, como é o caso dos restaurantes do Flat/Hotel Jurerê Beach Village, sustentados pela empresa Bragança Gastronomia, que também possui um estabelecimento de grande porte e finesa junto as Beira-mar Shopping, no Centro da cidade.

No ramo de lazeres noturno, a El Divino é uma danceteria localizada fora da área de Jurerê Internacional, mais precisamente no início da rodovia que dá acesso a este empreendimento. A El Divino possui 42.000 m<sup>2</sup> divididos em três ambientes: boate, praça de alimentação e center show. A boate tem capacidade para 2.500 pessoas e conta com uma praça de alimentação composta por estabelecimentos terceirizados. O center show é o espaço destinado para a realização de grandes shows, com capacidade para 10.000 pessoas.

Este estabelecimento tornou-se parte da estrutura de lazer oferecida pela empresa por localizar-se na rodovia principal que dá acesso ao balneário. Esta casa noturna, em particular, após adquirir vários nomes e alguns proprietários, hoje mantém relações diretas com a empresa, por meio de um vínculo não investigado por este trabalho, mas que possa ser de mesma propriedade da Segunda opção de lazer noturno, o Nau Pub e Cybercafé localizada nas dependências do Flat/Hotel Jurerê Beach Village.

As opções em gastronomia e lazeres noturnos são fatores fundamentais para a análise de valorização do espaço de Jurerê Internacional, nos termos de oferecimento de serviços aos investidores do empreendimento. Esta análise será realizada a seguir.

Os serviços oferecidos em Jurerê Internacional são estabelecidos a partir de acordos de concessão de uso do espaço dado pela empresa Habitasul, ou seja, restaurantes, pubs, lojas e outros estabelecimentos instalaram-se nas acomodações disponibilizadas pela empresa, como observado nas FIGURAS 42 e 43 anteriores dos restaurantes localizados na orla; todos possuem basicamente o mesmo formato arquitetônico ou nos estabelecimentos situados no Flat/Hotel Jurerê Beach Village, onde a igualdade arquitetônica e decorativa inicia-se pelo formato da porta, nos levando ao imaginário do interior de um navio.

O Jurerê Sport Center era um clube de recreação e de prática de esportes, de posse da empresa Habitasul, mas com as atividades de gastronomia terceirizadas foi fechado no segundo semestre de 2004 para um processo de revitalização de sua infra-estrutura e buscando instalar novos equipamentos no intuito de aproveitar melhor as novas tendências turísticas. Está sendo construído um auditório de 900 lugares, com tratamento acústico e de som de última geração, para que Jurerê Internacional possa começar a explorar o chamado turismo de negócios.

Segundo informações fornecidas pela empresa, o restaurante que antes era simples, sofrerá uma reforma a ser comandado pela mesma empresa que comanda os restaurantes do Jurerê Beach Village, a prática esportiva ainda continuará existindo e serão construídas novas quadras de tênis e um ginásio melhor estruturado no intuito de sediar competições e outras práticas do turismo de eventos. Deste modo, a empresa está reestruturando este equipamento para que possa estar sempre suprindo as novas tendências do turismo e das práticas sociais.

Existem também, no sítio urbano em que Jurerê Internacional está localizado, estruturas de lazer e turismo que tornam-se mais um atrativo para os moradores e pessoas que visitam a área.

O Clube Doze de Agosto é um dos clubes sociais mais tradicionais em Florianópolis. Fundado em 12 de agosto de 1872, este clube, cuja sua sede está localizada no centro da capital, mantém uma sede campestre localizada em Jurerê Internacional.

Esta sede campestre mantinha-se isolada na malha urbana pelo menos nos últimos 10 anos e acabou perdendo este isolamento pelo crescimento acelerado do empreendimento Jurerê Internacional, como podemos observar na FIGURA 44 que se segue.



**FIGURA 44 – Portaria da sede campestre do Clube 12 de Agosto englobada pelo crescimento de Jurerê Internacional**

**FONTE:** TOLEDO, P. E. R.; 2004.

Este equipamento urbano, presente em Jurerê Internacional, abre a possibilidade para os moradores associarem-se a este clube para usufruir seu espaço interno, mas ao mesmo

tempo, este equipamento urbano torna-se um entrave no crescimento urbano de Jurerê Internacional.

Atualmente, existe, por parte da empresa, uma especulação de compra de parte desta sede campestre para aumentar o empreendimento, mas esta é uma possibilidade ainda remota, pois esta sede do Clube Doze de Agosto torna-se um atrativo para o empreendimento, proporcionando lazer aos moradores, juntamente com o Jurerê Sport Center, que atualmente está fechado para as reformas já citadas.

O Forte São José da Ponta Grossa, outro ponto turístico, começou a ser construído em 1740 para coroa portuguesa com a finalidade de proteger a Ilha de Santa Catarina contra as invasões espanholas, sendo palco de um dos episódios mais inusitados do confronto entre portugueses e espanhóis, pois os canhões instalados neste Forte foram trocados e tornaram ineficientes no combate à esquadra espanhola, que em uma estratégia vitoriosa dominou a guarda portuguesa instalada neste Forte, pois desembarcaram na praia de Canasvieiras e seguiram por terra.

Este forte, o mesmo é mantido com recursos governamentais e coordenado pela Universidade Federal de Santa Catarina, sendo aberto ao público para visitação. O único acesso ao Forte dá-se pela Avenida Búzios, via do empreendimento Jurerê Internacional, que é também atendido pelo sistema de transporte público.

Existe uma pequena comunidade situada na região do Forte de São José da Ponta Grossa, como veremos no quarto capítulo, limitando a oeste o crescimento do empreendimento, justificando também a presença do transporte público, fato este que não seria possível se o empreendimento possuísse limitações físicas.

Há uma preocupação por parte das instituições públicas no melhor aproveitamento do Forte pelo setor turístico. Dentre as ações implantadas, destacam-se as dirigidas à

implantação de projetos de resgate cultural da comunidade, regulação do sistema viário (que instituiu regras para o controle do fluxo de veículos no acesso ao Forte), sendo que a implantação de um plano de manejo está sendo elaborado por estas instituições.

O Forte de São José da Ponta Grossa torna-se mais um atrativo turístico para os moradores e visitantes de Jurerê Internacional, estando presente em alguns folderes promocionais do empreendimento.

A Estação Ecológica de Carijós, uma Área de Preservação Permanente (APP), criada em 1987, é composta, em sua maioria, por uma vegetação típica de manguezal, abrigando diversas espécies de aves e outros animais, destacando o jacaré de papo amarelo.

Esta estação é mantida por meio de recursos do IBAMA, que mantém uma equipe de pesquisa, composta por profissionais e estudantes de áreas ligadas ao meio ambiente, dentre elas a Geografia. Esta equipe mantenedora de projetos de pesquisa e ações de conscientização ambiental tem um contato direto com a sede do Grupo Habitasul, vistoriando as ações do grupo na expansão de seu empreendimento, já que o mesmo é limitado por esta área de preservação.

A abertura de novas etapas de loteamento tem seu projeto vistoriado pelo IBAMA, que emite a autorização para que o mesmo seja efetivado. Esta etapa burocrática já gerou alguns conflitos entre os interesses do Grupo Habitasul e os objetivos do IBAMA.

O Grupo Habitasul tem uma pequena parcela de contribuição por meio de projetos e recursos na conservação da Estação Ecológica de Carijós, fazendo sua parte no que diz respeito à responsabilidade ambiental. A empresa ainda especula a ocupação de áreas depois da estação ecológica. Esta ocupação somente acontecerá após a ocupação de toda a área prevista para crescimento no balneário, planejado até o ano de 2014.

Hirtenkauf (2002, p. 86), em seu estudo sobre Jurerê Internacional, reforça a idéia de que os elementos naturais são aproveitados pelo mercado imobiliário, não sendo, no entanto, determinantes no processo de diferenciação do balneário:

Avaliando apenas o lado da beleza natural, não se pode afirmar que esse bairro se destaca dos vizinhos, como a praia da Daniela, Jurerê ou Canasvieiras, que desfrutam da mesma condição natural. O diferencial se dá ao nível de investimentos e organização da ocupação, que movimentam o mercado imobiliário.

Outro aspecto importante em nossa análise de Jurerê Internacional, refere-se as infra-estruturas de saneamento ambiental e de segurança, através da instalação de equipamentos pertencentes ao Grupo Habitasul e serviços terceirizados que contribuem no diferencial urbano do empreendimento, como veremos no item a seguir.

### **3.4 – Jurerê Internacional: infra-estrutura do saneamento ambiental e segurança**

Jurerê Internacional possui, igualmente, um sistema de tratamento de água e esgoto próprio e independente do sistema público implantado na cidade pela Companhia de Água e Saneamento (CASAN). Este sistema, denominado SAE, fornece tratamento de água e esgoto para as residências do empreendimento, assegurado por possuir estações de tratamento próprias da empresa.

A Estação de Tratamento de Água (ETA) tem, hoje, segundo informações colhidas na empresa, um reservatório com capacidade para armazenar 1,55 milhões de litros, com capacidade ampliada desde o dia 30 de novembro de 2001, podendo fornecer água de 45 litros de água tratada por segundo, com um projeto de ampliação de fornecimento para 70 litros d’água por segundo (Cf. FIGURA 45).



**FIGURA 45 – Estação de Tratamento de Água de Jurerê Internacional**

**FONTE:** TOLEDO, P. E. R.; 2004.

A água captada pela estação é de fonte subterrânea, apresentando características diferentes às demais presentes no restante da cidade, por apresentar índices elevados de cálcio, devidos às características do solo. Este teor elevado de cálcio é amenizado pelo tratamento químico dado à água, mas ainda assim se mantém elevado em relação à média, não causando danos à saúde da população, apenas deixando a água com um aspecto mais pesado e evitando um pouco a formação de espuma durante o banho ou na lavagem de qualquer objeto.

Vale destacar que a empresa utiliza esta característica da água como um ponto a ser destacado nas campanhas de “marketing”, pois se ressalta que é devido à concentração de cálcio na água que se evitam doenças como a osteoporose e artrose, doenças relacionadas à falta de cálcio no organismo.

Para um melhor controle da qualidade da água distribuída na rede de abastecimento em Jurerê Internacional, foram distribuídos pelo empreendimento pontos de coleta de amostra para análise, realizado pelos funcionários do SAE.

Estes postos de coleta de amostra e análise d’água foram colocados junto à calçada, de forma explicativa e visível para os moradores, mas de forma a se tornare mais um elemento de valorização do espaço, conforme mostra a FIGURA 46.



**FIGURA 46 – Ponto de coleta para análise da qualidade da água**

FONTE: TOLEDO, P. E. R.; 2004.

A ETA é projetada para o atendimento estimado de 12.960 pessoas, sendo que este número considera a maior quantidade de pessoas residindo na alta temporada, pois a população chega a apenas 6.000 habitantes, considerando-se moradores e visitantes (população flutuante), uma vez que a população na maior parte do ano não chega atualmente a ultrapassar o número de 2.000 habitantes. Com a ampliação do fornecimento de água tratada para 70 litros por segundo, a capacidade de atendimento será ampliada para cerca de 20.000 pessoas. Além do fornecimento de água ser assegurado pela estrutura do SAE, por capacidade de armazenamento e distribuição, este fornecimento ainda tem a segurança de contar com a presença de um gerador próprio de energia, instalado em 1999 e movido por combustíveis, evitando, assim, a perda da capacidade de fornecimento de água tratada, já que o bombeamento na captação e distribuição é realizado por motores elétricos.

A Estação de Tratamento de Esgoto (ETE) possui a capacidade de tratamento de até 20 litros de efluentes por segundo, mantendo uma taxa de 30% de capacidade ociosa. Esta estação de tratamento exerce uma importante função na manutenção da qualidade de vida em Jurerê Internacional, por estar ligado diretamente à conservação de sua praia, não permitindo, portanto, que o efluente seja despejado no mar, fazendo com que a mesma apresente bons índices de balneabilidade. Outro papel desempenhado pela ETE são os projetos de irrigação de áreas verdes com efluentes tratados (água reutilizada) – observe as FIGURAS 47 e 48.



**FIGURA 47 – Estação de Tratamento de Esgoto**

**FONTE:** site de Jurerê Internacional – [www.jurerere.com.br](http://www.jurerere.com.br) - acessado em Nov./2004.

**ORGANIZAÇÃO:** TOLEDO, P. E. R.; 2004.



**FIGURA 48 – Estação Elevatória de Esgoto como parte da rede de captação**

**FONTE:** TOLEDO, P.E.R.; 2004.

O tratamento de água e esgoto, além do serviço de monitoramento das condições de balneabilidade realizado pela empresa, torna-se um importante ponto na discussão da criação de um espaço diferencial no meio urbano.

Para o empreendimento Jurerê Internacional, a construção de um sistema próprio de fornecimento de água e esgoto torna-se fundamental para a promoção da qualidade de vida adquirida pelos moradores. Para a empresa, este sistema é o primeiro passo para o reconhecimento da sociedade com relação a sua preocupação ambiental.

A adoção de meios e técnicas de conservação ambiental é importante em uma visão administrativa da empresa, que já possui o selo ISSO 9001 referente à qualidade administrativa, pois o controle do fornecimento de água e esgoto, além da coleta e reciclagem de resíduos sólidos, acaba preservando a imagem de seu produto, além da busca de selos de qualidade ambiental, como o ISSO 14.000, que auxiliará no “marketing” do empreendimento e do Grupo Habitasul que, por sua vez, reverte esta qualidade ao valor do espaço urbano.

É fato que a cidade de Florianópolis sofre com a falta de água durante o verão, principalmente nos balneários que abrigam a maior parte dos turistas. A oscilação do número de pessoas presentes na cidade durante a temporada e fora da temporada é muito elevada, fato este melhor caracterizado pelo termo de “população flutuante” (581.442 na temporada 2003/2004), em que onde a estrutura e infra-estrutura devem ser adequada a uma média populacional baseada nestes números (SANTUR, 2004).

Cabe aqui destacar, já que estamos trabalhando com a construção do espaço urbano, que esta característica da oscilação do número de habitantes na cidade não somente inerente à Florianópolis, mas aos pólos turísticos de maneira geral, produz no espaço urbano uma infra-estrutura que, na maioria das vezes, não tem a capacidade de atendimento para o número de pessoas presentes na alta temporada, mas que é maior que a população permanente, não significando que estes lugares não apresentem problemas de fornecimento durante o ano, mas que nos leva a entender que a cidade se torna maior do que sua população necessita.

Esta característica muitas vezes não é considerada em estudos, principalmente os sócio-ambientais, que consideram apenas a população efetiva, segundo dados do IBGE, não levando em consideração que o número de moradias, sejam casas ou apartamentos, é elevado perante o número de habitantes, levando a números pequenos em uma distribuição igualitária de pessoas por moradia. Isto se deve ao fato de um número expressivo de pessoas, como é o caso de Florianópolis, possuírem as chamadas casas de praia localizadas na própria cidade, utilizando-as durante a temporada ou alugando-as, lembrando que esta forma de exploração do fluxo turístico, por meio do aluguel de casas para temporada, leva as pessoas a possuírem mais de um imóvel para alugar, elevando a quantidade total de imóveis vazios durante o ano.

A implantação de sistemas de abastecimento próprios está sendo cada vez mais adotada por grandes empreendimentos, pois garantem a empresa gestora pleno controle sobre

sua infra-estrutura, mesmo que despenda maior custo ao usuário, mas que garanta um abastecimento constante, garantia esta que o sistema público não proporciona com tanta qualidade.

Vainer (2002, p. 27) faz uma explanação sobre apropriação dos recursos públicos pela iniciativa privada em seu estudo sobre o poder local dado aos municípios:

A cidade é também, nela mesma, um poderoso mecanismo de geração e apropriação de riquezas, que não está inscrito, nem totalmente determinado na estrutura social. Que alguns poucos promotores imobiliários capturem imensos valores – mais-valia imobiliária – graças a investimentos públicos que poderiam estar sendo consagrados à redução das desigualdades estritamente urbanas, eis algo que não é imposto por nenhuma lei do mercado, ao contrário, é pura e simples apropriação privada de recursos públicos.

Outro fator importante na questão da qualidade de vida é o fator balneabilidade, que corresponde à qualidade da água do mar, pois não faria sentido o empreendimento Jurerê Internacional ser constituído por toda esta estrutura se não pudesse fornecer a seus clientes e visitantes uma qualidade adequada para seu produto mais básico: o mar.

A balneabilidade<sup>6</sup> na praia que circunda tanto Jurerê Internacional quanto Jurerê Tradicional é inspecionada pelos órgãos públicos responsáveis pela empresa Habitasul por meio de sua equipe do SAE, pois a qualidade da água na praia é um dos pontos importantes para a manutenção da qualidade de vida tão promovida pelo “marketing” do empreendimento, além de ser critério para a obtenção do selo ISO 14.000 de qualidade ambiental, almejado atualmente pelo grupo. O monitoramento da qualidade da água é realizado uma vez por mês nos meses de baixa temporada e uma vez por semana na alta temporada. Sendo que a água do mar do entorno (Jurerê Tradicional, Daniela, Ratones, Praia do Forte etc.) é monitorada pela equipe do SAE mensalmente na baixa temporada e semanalmente na alta temporada, em 11 pontos do mar e 25 de drenagem são analisados pelo SAE.

<sup>6</sup> Balneabilidade refere-se ao índice que caracterizam as condições de uso da praia.

Sobre a qualidade da água da praia, houve uma discussão durante muito tempo sobre a contradição dos dados disponibilizados pelos órgãos públicos e os colocados pela empresa. A FATMA (órgão público para questões ambientais) faz a sua análise mensalmente na baixa e semanalmente na alta temporada, mas somente em um ponto no mar.

Há algum tempo, o Grupo Habitasul adquiriu um catamarã (espécie de barco) que percorre toda a orla marítima não somente de Jurerê Internacional, mas das praias vizinhas, coletando água em diferentes pontos, e que são analisados nos laboratórios do SAE da própria empresa, antes analisados pelos laboratórios da Universidade Federal de Santa Catarina.

Este tipo de ação do Grupo preserva, antes de tudo, a imagem de seu produto, pois a visão do catamarã ao mar coletando amostras para análises proporciona certa tranqüilidade para os moradores e veranistas que usufruem a praia.

Deste modo, não podemos afirmar se a qualidade da água em Jurerê Internacional é de má ou boa qualidade. Sabemos, porém, que os moradores de Jurerê Internacional, que constantemente utilizam-se da praia, não são pessoas sem informação, pois cobra do Grupo Habitasul medidas remediadoras e preventivas quanto tudo o que possa afetar a valorização de seu imóvel, inclusive a qualidade da água no mar:

Uns anos atrás, a qualidade do mar estava pior, mas parece que a Habitasul está dando um jeito nisso. [...] De vez em quando a gente vê aquele barco fazendo pesquisa. Parece que a coisa aqui está melhorando, mas ainda depende das outras praias (Depoimento de um morador do empreendimento Jurerê Internacional).

O empreendimento possui coleta seletiva de lixo: o lixo orgânico é encaminhado para uma usina de compostagem localizada no próprio empreendimento, para ser posteriormente utilizado na adubação de seus jardins e áreas verdes.

O papel reciclável é encaminhado para a Central de Lixo Reciclável, localizada em Jurerê Internacional e administrada pela Indústria de papel Dalmolin, por intermédio de

um contrato de comodato, que recebe e faz a triagem do material, encaminhando-o para empresas de reciclagem. A Prefeitura Municipal, por meio de uma empresa terceirizada, a Companhia de Melhoramentos da Capital (COMCAP), realiza o recolhimento normal e mantém o recolhimento do lixo reciclável em períodos mais espaçados (cerca de uma vez por semana).

O lixo produzido pelos restaurantes e pelo Flat/Hotel Jurerê Bach Velai é recolhido pela empresa e destinado aos devidos fins.

A Associação de Moradores de Jurerê Internacional (a ser trabalhada com mais profundidade no próximo capítulo), em parceria com a empresa Habitasul localizada no empreendimento, criaram o Projeto Lixo da Praia. Este projeto que teve seu início em julho de 2001, tendo por objetivo manter a área da praia limpa.

Para isso, foram instaladas 168 lixeiras numeradas na praia, nos estacionamentos e na calçada do Passeio dos Namorados, como exemplifica a FIGURA 49. Estas lixeiras são supervisionadas pelas equipes de monitoramento, composta por dois monitores e um coordenador da Habitasul, que avisam a equipe de manutenção sobre o enchimento das lixeiras e o transferem para contentores maiores, os quais serão recolhidos pela COMCAP.



**FIGURA 49 – Jurerê Internacional: lixeira instalada na praia pelo Projeto Praia Limpa**

**FONTE:** TOLEDO, P. E. R.; 2004.

O sistema de segurança em Jurerê Internacional funciona com a parceria da Polícia Militar e Civil e a Linger (Empresa Privada), que juntas formam a CSI – Central de Segurança Integrada. A vigilância das casas é realizada através de alarmes instalados nas casas, câmeras de longo alcance e vigilância com motos e bicicletas, conforme nos reforça Hirtenkauf (2002, p. 85): “A CSI atua nas 24 horas do dia, com vigilantes treinados, não armados, que realizam a guarda patrimonial de carro, a pé, de moto e bicicleta [...]. Além disso, a partir de novembro de 2001, as ruas do JI passaram a ser monitoradas por câmeras de vídeo”.

A empresa Linger possui uma central de atendimento em Jurerê Internacional, de onde se faz o monitoramento por câmeras, recebe as informações das unidades móveis e coordena as ações dos vigilantes.

O serviço de segurança abrange todas as áreas do empreendimento e pode ser utilizado por todos os moradores, mediante pagamento de taxas à empresa.

Deste modo, o número de ocorrências é considerado pequeno com relação às demais praias próximas e pela estética do balneário, o que determina que as casas não tenham muros e cercas, conforme a TABELA 12.

TEMPORADA	94/95	95/96	96/97	97/98	98/99	99/00
Jurerê Internacional	33	43	27	33	26	40
Canasvieiras	294	249	219	475	493	1.480
Unidades Habitacionais em Jurerê Internacional	469	606	694	849	1.111	1.137

**TABELA 12 – Evolução temporal das ocorrências policiais: comparativo entre Jurerê Internacional e Cansvieiras, mostrando o número de unidades habitacionais**

**FONTE:** HIRLENKAUF; 2002.

**ORGANIZAÇÃO:** TOLEDO, P. E. R.; 2004.

Os dados acima relacionados nos mostram que, apesar do empreendimento estar expandindo-se, as ocorrências na área de segurança têm se mostrado em queda se dividirmos o número de ocorrências pelas unidades habitacionais presentes em Jurerê.

O fator segurança é um dos aspectos mais importantes na incorporação de valores do empreendimento. A tranquilidade proporcionada pelo balneário é fundamental em sua escolha por investidores externos à cidade, de acordo com informações fornecidas pelo Sr. Rogério Pinto, funcionário da Habitasul, responsável pela fiscalização das obras em Jurerê Internacional:

...as pessoas que procuram casas com valores próximos a 1 milhão de reais, acabam dando preferências a outras praias da cidade, pois com 1 milhão de reais, você compra uma casa boa em qualquer outra praia e mais próximo ao mar, mas as pessoas que possuem maiores valores disponíveis para compra de uma residência, dão preferência para Jurerê Internacional, pois somente aqui, elas terão a tranquilidade que procuram.

Portanto, após a apresentação do conjunto de estruturas e equipamentos presentes no espaço urbano de Jurerê Internacional, podemos depreender que eles se harmonizam de

modo a valorizar o empreendimento. Esta harmonização é a base do planejamento estratégico dado pelo Grupo Habitasul, como forma de valorização de seu produto, conforme visto anteriormente.

Apesar do empreendimento apresentar uma boa disponibilidade de equipamentos comerciais e de serviço, os moradores mantêm uma relação comercial com os equipamentos presentes nos balneários do entorno, como veremos no capítulo posterior, buscando mercadorias e serviços não disponíveis em Jurerê Internacional.

O Grupo Habitasul têm planejado a ampliação do empreendimento até o ano de 2014, ocupando deste modo toda a área adquirida em 1979, ampliando deste modo a disponibilidade de serviços e equipamentos, além de equipamentos de lazer e outras finalidades, como um centro ecumênico já em fase de construção pelo grupo.

O empreendimento Arte Dell’Acqua pode ser caracterizado como um condomínio vertical. Esta edificação está destinada aos grupos de alta renda para os padrões de renda brasileira, sendo nove apartamentos comercializados a valores que superam a R\$ 3.000.000,00, de acordo com o Grupo Habitasul, disponibilizando a seu comprador, além de um apartamento com metragem média de 600 m<sup>2</sup>, formado cinco suítes e outros cômodos de luxo, serviços de limpeza, manobristas, segurança (este empreendimento é fechado), entre outras mordomias.

O Arte Dell’Acqua, cuja obra foi iniciada em 2003 e está em andamento, é a demonstração de superação de valores atingidos pelo empreendimento Jurerê Internacional, apesar do Grupo Habitasul estar encontrando dificuldades em encontrar compradores para o mesmo.

O empreendimento Il Campanário, ainda em projeto, trará para Jurerê Internacional um espaço inspirado nos padrões paisagísticos da Riviera Italiana e será

formado por um conjunto de pequenos flats e estúdios dispostos de forma retangular, formando um pátio central destinado ao lazer de seus moradores e visitantes. O Grupo Habitasul montou, junto ao pátio, um mostruário<sup>7</sup> deste empreendimento futuro de forma a atrair a atenção de novos investidores.

Em análise dos investimentos futuros a serem instalados pelo Grupo Habitasul, observamos que o empreendimento, entrando em uma nova fase no seu processo de valorização. A instalação de equipamentos baseados nos padrões urbanísticos de outras áreas que não a litorânea, demonstra que o elemento natural (a praia), está sendo colocado em segundo plano pelo mercado imobiliário.

O Grupo Habitasul reconhece que a supervvalorização do balneário é uma realidade presente e que necessita ser mantida pela instalação de equipamentos que priorizam a comodidade urbana, criando, assim, uma dicotomia entre o urbano e o sítio natural em que se encontra. No entanto, esta, na verdade pode ser uma estratégia arriscada do grupo. O risco de descaracterização do empreendimento enquanto balneário pode afastar novos investidores, que ainda são atraídos primeiramente pela cidade e depois pelo empreendimento.

Para os moradores atuais de Jurerê Internacional, estes novos equipamentos são recebidos de forma desagradável, pois para os mesmos os elementos naturais que os atraíram para o balneário estão desaparecendo à medida que os lotes vazios vão sendo ocupados, como veremos no próximo.

A organização espacial dos equipamentos é planejada pelo Grupo Habitasul, que centraliza a função do espaço (comercial, de lazer, residencial, infra-estrutura e outros) a

---

<sup>7</sup> Neste mostruário, a empresa montou um estúdio de 38 m<sup>2</sup>, totalmente decorado para visitação (as unidades irão ser comercializadas com a decoração pronta). Os interessados podem fazer reservas destas unidades, que ainda não podem ser comercializadas, mas já têm seus valores estipulados: um estúdio de 38 m<sup>2</sup> tem seu valor estimado em R\$ 240.000,00.

locais restritos no empreendimento, de maneira a ressaltar a criar um conjunto urbanístico presente espaço.

Temos assim em Jurerê Internacional, a construção de um urbano idealizado, isto é, a harmonização dos equipamentos, a qualidade dos mesmos, dada pelo conjunto de idéias planejadoras que têm como meta a valorização constante do empreendimento.

Contudo, encontramos em Jurerê Internacional uma padronização colocada por um conjunto de regras, monitoria constante e qualidade arquitetônica que faz do empreendimento um espaço diferenciado no meio urbano de Florianópolis: todavia, para quem?

Esta qualidade urbana apresentada em Jurerê Internacional, a nosso ver, está à disposição de um pequeno grupo social – os “poucos” no universo de “todos”.

No capítulo que se segue, trabalharemos a organização social do empreendimento e sua relação com os balneários vizinhos e com a cidade. A relação dos moradores com a empresa, a formação de uma associação comunitária e relações sociais presentes neste espaço, nos darão base para discussão da vida social e as dificuldades enfrentadas pelos grupos de alta renda, no meio social urbano.

## CAPÍTULO 4

### JURERÊ INTERNACIONAL: vida em sociedade

No capítulo anterior, analisamos a implantação de Jurerê Internacional enquanto empreendimento urbano ao apresentar sua estrutura, que busca, por meio de um padrão administrativo dado pela empresa Habitasul em seus empreendimentos imobiliários, conciliar a construção de um “uma concepção urbana às novas formas”, tendências do mercado imobiliário e o turismo.

Neste capítulo, o último, faremos uma análise da organização social em Jurerê Internacional e a vida em sociedade no empreendimento, bem como uma discussão sobre a relação existente entre o empreendimento e as comunidades vizinhas(balneários), analisando-se a tabulação de dados obtidos pela aplicação de um questionário.

A análise da composição sócio-espacial de Jurerê Internacional se faz importante quando entendemos a proximidade das relações sociais com a formação e o desenvolvimento da paisagem urbana criada em Jurerê Internacional e as modificações provocadas nos bairros vizinhos.

A cidade de Florianópolis está vivenciando, atualmente, um período de modificação de sua estrutura de lazer. Durante toda sua história de urbanização, não houve a preocupação com a instalação de grandes equipamentos públicos de consumo e lazer, a exemplo de shoppings centers, uma prova disto está na presença de apenas um destes estabelecimentos em funcionamento na ilha, sendo que este fato pode ser explicado por

Florianópolis ser uma ilha e suas praias serem os principais atrativos turísticos, associando o desenvolvimento da malha urbana sob esta ótica.

Deste modo, a construção destes equipamentos não foram almejados tanto pelo Poder Público como pela iniciativa privada, ficando presentes na malha urbana apenas pequenos estabelecimentos comerciais e de lazer, visando atender ao público de cada praia da ilha.

Mas com o aumento da população de Florianópolis, principalmente por pessoas provindas de grandes centros urbanos, e que se instalaram na cidade, os órgãos de planejamento urbano sentiram a necessidade da instalação de mais equipamentos para a finalidade em questão, sendo iniciada a construção de mais dois shoppings center no ano de 2004, que possuem em seu interior outros equipamentos de lazer, como cinemas, praças de alimentação, áreas de recreação e outros.

Deste modo, podemos sustentar, inicialmente, a afirmação de que as pessoas provindas de grandes centros urbanos, principalmente os situados longe de áreas litorâneas, são consumidoras e trazem consigo a necessidade da presença de tais equipamentos, o que notamos claramente não somente na paisagem urbana criada em Jurerê Internacional, mas no discurso de sua população, que reclama da falta de opção de lazer e da tranquilidade excessiva proporcionada por Florianópolis, principalmente os paulistanos.

## 4.1 – Jurerê Internacional: seus habitantes e a vida em sociedade

### 4.1.1 – Os moradores de Jurerê Internacional

Ao analisarmos o processo de implantação de Jurerê Internacional, podemos dele dizer que é marcado pela presença de dois períodos distintos: no primeiro período, cujo recorte temporal compreende-se do início do empreendimento até a primeira metade da década de 1990, quando o mesmo era um lugar considerado isolado, marcadamente pela reduzida infra-estrutura de acesso ao empreendimento, tais como ruas e rodovias, além do sistema de água e esgoto, ainda em fase de implantação, sem contarmos com outros fatores, como a presença de equipamentos urbanos e serviços (estabelecimentos comerciais). Sua população constituía-se de grupos de renda média, que adquiriam casas e terrenos na busca de um lugar tranquilo para viver, adquirindo uma segunda residência ou investindo em lotes, uma vez que os mesmos possuíam um preço acessível, de acordo com informações obtidas a partir do depoimento de moradores.

A partir da década de 1990, o empreendimento adotou novas estratégias que o valorizam por meio de três eixos principais: planejamento administrativo e urbano por parte do Grupo Habitasul, planejamento de “marketing” e processo de ascensão do status social.

Este processo, ainda em fase de constituição, trouxe transformações na dinâmica do empreendimento e marcou o início do segundo período, marcado pela valorização excessiva dos imóveis e lotes, além do aumento gradativo do número de pessoas de alta renda provindas das grandes metrópoles em busca da qualidade de vida proporcionada pela cidade e pelas novas dinâmicas familiares.

Deste modo, para a caracterização dos moradores de Jurerê Internacional temos que considerar uma sobreposição entre os primeiros moradores, de rendas média e alta, e que tiveram acesso a lotes de baixos valores em relação aos atuais e construíram suas casas adotando padrões arquitetônicos mais simples (muitas existentes até hoje), depois adotando os padrões construtivos do Grupo Habitasul, mas de forma mais lenta do que a atual, pela questão da renda e do investimento dado à casa. Nos padrões atuais, são as empreiteiras com serviços de engenharia e arquitetura que constroem a casa, em menor tempo.

Esta diferenciação na organização do empreendimento Jurerê Internacional nos mostra uma primeira e interessante característica sobre os moradores, como exposto pelos próprios moradores: “existem os ricos, os muito ricos e os falsos ricos”, ou seja, a atribuição de riqueza é dada pela visão externa do empreendimento, ou seja, é uma característica atribuída pela população de outros balneários da cidade, mas existem as diferenciações sociais e de renda neste mesmo espaço.

Mas o que procuramos analisar nestas duas fases de formação do empreendimento é a modificação na composição social, marcada primeiramente pela ocupação de grupos de rendas médias e altas e uma posterior ocupação pelos grupos de alta renda, em um processo que abrange uma nova ordem nos anseios dos grupos de alta renda existentes nas grandes metrópoles em conjunto com um processo de ascensão social do próprio empreendimento, alavancado pela imagem da cidade de Florianópolis no cenário turístico nacional.

Podemos dizer, consequentemente, que o primeiro período de ocupação do empreendimento possuiu, em seu bojo, relações sociais diferenciadas da atual situação.

Para melhor analisarmos a composição e a dinâmica social do Jurerê Internacional, faremos, a seguir, uma análise dos dados obtidos por uma pesquisa realizada pelo Grupo Habitasul, por intermédio de um serviço terceirizado<sup>8</sup>.

O Instituto Mapa (2003) adotou a seguinte metodologia de entrevistas, segundo informações do Grupo Habitasul:

- aplicação de questionário porta a porta por pessoal contratado para a realização desta tarefa naquele período;
- uso da ferramenta de telemarketing, entrevistando as pessoas através do serviço de telefonia.

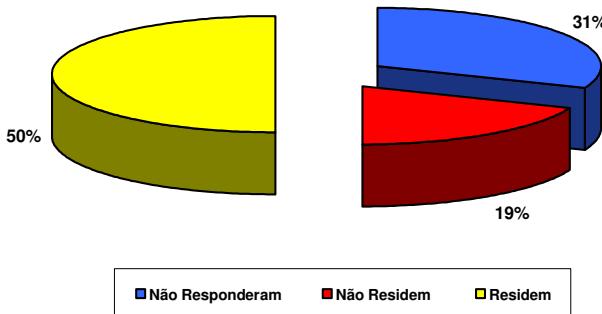
Ainda segundo informações do Grupo Habitasul, o Instituto Mapa encontrou dificuldades para a realização destas entrevistas, pois os moradores de Jurerê Internacional “mostravam-se indispostos a responder tais questionamentos sobre suas vida pessoal”, mas o resultado final foi dado como satisfatório, pois das estimadas 1.500 pessoas residentes em Jurerê Internacional, foram entrevistadas e tabuladas 700 entrevistas.

Faremos, a partir deste momento, uma apresentação dos dados disponibilizados pelo Grupo Habitasul e uma análise dos mesmos.

O primeiro dado levantado pelo Grupo diz respeito à situação de moradia em Jurerê Internacional, conforme evidencia o GRÁFICO 1.

---

<sup>8</sup> O Grupo Habitasul, intermediado por sua sede administrativa local, contratou, no período de janeiro e fevereiro de 2003, o Instituto Mapa, sediado em Alegre, com a finalidade de obter um perfil básico dos habitantes de Jurerê Internacional.

**GRÁFICO 1 – Jurerê Internacional: situação de moradia****FONTE:** Pesquisa realizada pelo Grupo Habitasul no verão de 2002/2003.**ORGANIZAÇÃO:** TOLEDO, P. E. R.; 2005.

O GRÁFICO 1 nos mostra que metade das pessoas entrevistadas residem em Jurerê Internacional, enquanto 19% apenas possuem casas no empreendimento, as denominadas segunda moradia, isto é, imóveis utilizados somente para veraneio e descanso, ou disponibilizados para alugar na alta temporada, de acordo com o que já nos referimos anteriormente. O total de 31% das pessoas não quiseram responder a esta questão, fato este que ilustra a dificuldade que se tem para entrevistar pessoas de renda mais elevada pelo fator privacidade, bastante presente no empreendimento, como trabalharemos posteriormente.

Este aspecto apresentado pelo GRÁFICO 1 nos revela que o empreendimento Jurerê Internacional caracteriza-se como um empreendimento imobiliário, sendo que o turismo, tão evidenciado em Florianópolis, serve como captador de investidores para o empreendimento, que por sua vez oferece equipamentos turísticos como o Open Shopping, o Pátio de Jurerê Internacional, o Flat/Hotel Jurerê Beach Village, como trabalhado no capítulo anterior e outros pontos de visitação, para acolher estes possíveis investidores.

O uso dos imóveis dá-se como primeira residência para aqueles que residem em Jurerê Internacional, ou como segunda residência ocupada apenas na alta temporada ou alugada neste mesmo período ou durante o ano todo.

Parte das casas situadas em Jurerê Internacional permanece fechada, sendo utilizada apenas no período de veraneio. As pessoas que residem, de fato, durante todo o ano, podem ser divididas nos seguintes grupos: família proprietária do imóvel, de constituição completa, ou seja, marido e esposa, ou somente o marido que vive e trabalha em Florianópolis, famílias que residem em Jurerê Internacional mas o homem ou a mulher mantém ainda vínculo financeiro com os grandes centros de onde vieram; pessoas aposentadas ou moradores de aluguel, que podem enquadrar-se também em qualquer uma das situações anteriores, como melhor explicaremos posteriormente.

Outra informação dada pelo Grupo Habitasul refere-se à maioria dos moradores de Jurerê Internacional serem provenientes de outras regiões, seguindo a seguinte ordem decrescente: interior do Estado de Santa Catarina, Rio Grande do Sul, Paraná e São Paulo, principalmente das capitais (regiões metropolitanas), sendo que a presença paulistana tem se intensificado nos últimos anos. Esta informação ainda não foi quantificada pelo Grupo Habitasul, que a forneceu baseada em seu cotidiano de venda e relação com suas imobiliárias associadas.

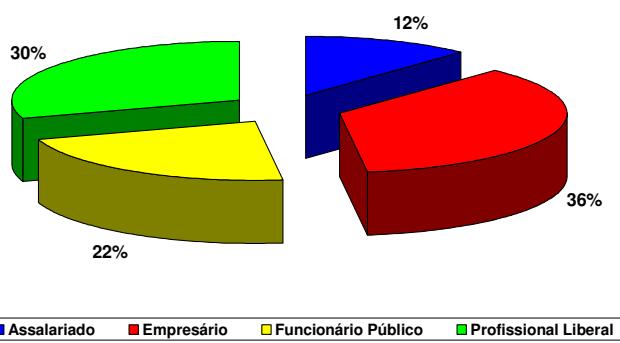
Conforme já trabalhado anteriormente, a cidade Florianópolis/SC está sendo divulgada pela mídia não apenas como um bom lugar para se visitar nos períodos de veraneio, mas tem atraído, nos últimos anos, um fluxo crescente de pessoas interessadas em instalar-se na cidade, em busca da boa qualidade de vida proporcionada pela cidade.

O segundo dado apresentado na pesquisa diz respeito a atividades remuneradas desempenhadas pelos moradores de Jurerê Internacional. A TABELA 13, a seguir, nos mostra o resultado encontrado para este quesito.

<b>Tipo de Pesquisa</b>	<b>Remunerada</b>	<b>Atividade</b>	<b>Nº de Pessoas</b>
<b>Porta em Porta</b>	Não Informou	Não Informou	14
		<b>Total</b>	<b>14</b>
	NÃO	Aposentado(a)	94
		Dona de Casa	34
		Estudante	02
		<b>Total</b>	<b>130</b>
	SIM	Assalariado	26
		Empresário	55
		Funcionário Público	43
		Profissional Liberal	63
		<b>Total</b>	<b>187</b>
		<b>Total Geral</b>	<b>331</b>
<b>Por Telefone</b>	Não Informou	Não Informou	94
		<b>Total</b>	<b>94</b>
	NÃO	Aposentado(a)	01
		<b>Total</b>	<b>01</b>
	SIM	Assalariado	29
		Empresário	112
		Funcionário Público	56
		Investidor	01
		Profissional Liberal	75
		<b>Total</b>	<b>273</b>
		<b>Total Geral</b>	<b>369</b>
	<b>Total de Pesquisados</b>		<b>700</b>

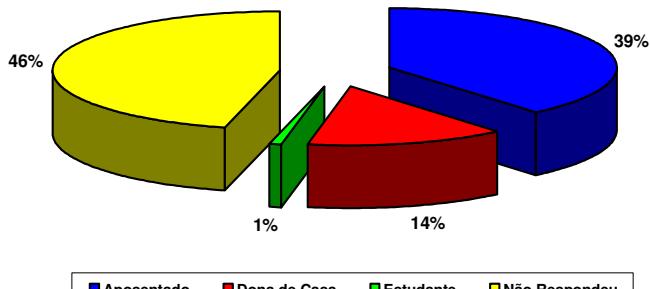
**TABELA 13 – Jurerê Internacional: exercício de atividades remuneradas****FONTE:** Pesquisa realizada em Jurerê Internacional – Verão 2002/2003.**ORGANIZAÇÃO:** TOLEDO, P. E. R.; 2005.

Os dados obtidos pela pesquisa nos mostram que 65% das pessoas entrevistadas exercem algum tipo de atividade remunerada, especificadas no GRÁFICO 2; 19% das pessoas entrevistadas não exercem atividades remuneradas por estarem aposentadas ou em outra situação, conforme apresentado no GRÁFICO 3, enquanto 16% dos entrevistados não responderam a esta pergunta.

**GRÁFICO 2 – Jurerê Internacional: atividade remunerada**

**FONTE:** Pesquisa realizada pelo Grupo habitasul no verão de 2002/2003.

**ORGANIZAÇÃO:** TOLEDO, P. E. R.; 2005.

**GRÁFICO 3 – Jurerê Internacional: pessoas que não exercem atividades remuneradas**

**FONTE:** Pesquisa realizada pelo Grupo habitasul no verão de 2002/2003.

**ORGANIZAÇÃO:** TOLEDO, P. E. R.; 2005.

Os dados apresentados pelo Grupo Habitasul, a maior parte dos moradores de Jurerê internacional desempenha funções no campo empresarial (46%). Os que não exercem atividades remuneradas constituem-se, em grande parte, aposentados (36%) que, tendo acumulado rendimentos e bens durante sua vida profissional, buscam em Jurerê Internacional a tranquilidade proporcionada pelo empreendimento. Deste modo, notamos que a qualidade

de vida tabulada pelos diversos índices existentes, como os já colocados anteriormente, é relativa ao desejo de cada grupo, existindo, assim, a qualidade de vida dada pelos índices, dados a partir de uma tabulação de valores medidos por uma metodologia determinada e a qualidade de vida atribuída pelas satisfações individuais e relativas a cada pessoa. Este fato é importante no entendimento da referência à qualidade de vida de cada pessoa entrevistada.

Outro fator sublinhado pelos dados apresentados reforça a pressuposta procura por moradias de pessoas provindas dos grandes centros econômicos, uma vez que o deslocamento e o controle de suas empresas são facilitadas pelas inovações nos meios de transporte e telecomunicações.

Esta nova prática mostra-se presente em Jurerê Internacional. O comprometimento da segurança nos grandes centros urbanos, mesmo para aqueles que antes residiam em condomínios fechados, tem atraído um grande fluxo de pessoas interessadas em uma condição de vida melhor, propagada/proporcionada pela cidade de Florianópolis.

Para estas pessoas, os balneários de Jurerê Internacional e o da Praia Brava são o alvo preferido pelos grupos de alta renda, sendo que Jurerê Internacional dispõe de serviços de vigilância próprio, belas moradias, equipamentos diversificados, recursos naturais, como visto no capítulo anterior, o que atrai um público interessado neste aspecto da vida urbana atual.

Também foi pesquisado, pelo Grupo Habitasul, o grau de escolaridade dos moradores de Jurerê Internacional, estando os resultados dessa questão tabulados na TABELA 14.

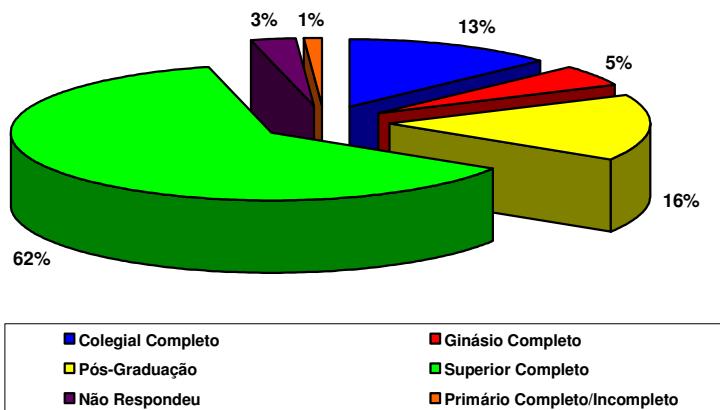
<b>Pesquisa Porta em Porta</b>	Colegial Completo	63
	Ginásio Completo	11
	Pós-Graduação	72
	Primário Completo	4
	Primário Incompleto	1
	Superior Completo	181
<b>Total</b>	<b>332</b>	
<b>Pesquisa por Telefone</b>	Colegial Completo	31
	Ginásio Completo	27
	Pós-Graduação	19
	Primário Completo	38
	Primário Incompleto	5
	Superior Completo	248
<b>Total</b>	<b>368</b>	
<b>Total de Entrevistados</b>	<b>700</b>	

**TABELA 14 – Pesquisa realizada em Jurerê Internacional 2002/2003: nível de escolaridade dos moradores**

**FONTE:** Pesquisa realizada em Jurerê Internacional – Verão 2002/2003.

**ORGANIZAÇÃO:** TOLEDO, P. E. R.; 2005.

Com base nos dados apresentados na TABELA 14, foi possível elaborar o GRÁFICO 4.

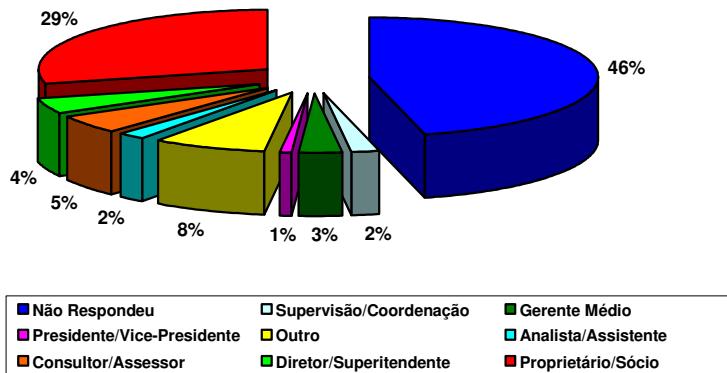
**GRÁFICO 4 – Jurerê Internacional: nível de escolaridade**

**FONTE:** Pesquisa realizada pelo Grupo Habitasul no verão de 2002/2003.

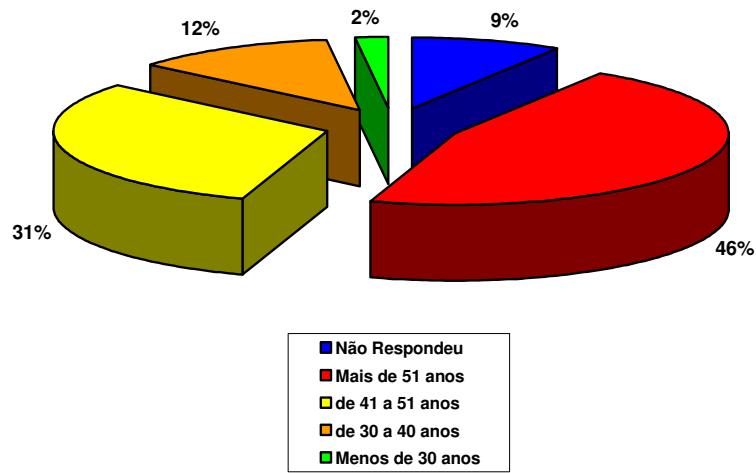
**ORGANIZAÇÃO:** TOLEDO, P. E. R.; 2005.

As informações apresentadas na TABELA 13 e no GRÁFICO 4 revelam que a grande maioria dos moradores, 78% (dados pela soma do índice de graduados e pós-graduados), de Jurerê Internacional possuem formação superior, dos quais 16% cursou Pós-Graduação, sendo que podemos relacionar este dado com a qualidade de vida proporcionada pelo empreendimento, como veremos posteriormente.

Esta noção maior sobre a questão administrativa de investimentos tida pelos moradores sobre seus imóveis pode estar vinculada, em parte, à função profissional exercida pelos que tem atividades remuneradas, como demonstrado no GRÁFICO 5.

**GRÁFICO 5 – Jurerê Internacional: cargo exercido****FONTE:** Pesquisa realizada pelo Grupo Habitasul no verão de 2002/2003.**ORGANIZAÇÃO:** TOLEDO, P. E. R.; 2005.

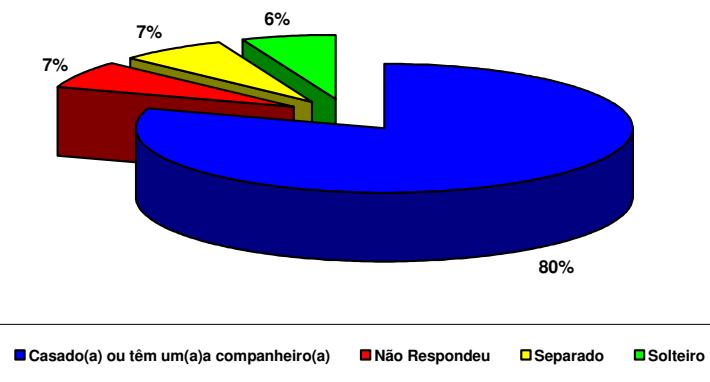
Outra informação importante revelado por esta pesquisa refere-se à faixa etária dos moradores de Jurerê Internacional, conforme apresentado pelo GRÁFICO 6.

**GRÁFICO 6 – Jurerê Internacional: faixa etária****FONTE:** Pesquisa realizada pelo Grupo Habitasul no verão de 2002/2003.**ORGANIZAÇÃO:** TOLEDO, P. E. R.; 2005.

O GRÁFICO 6 mostra que 77% dos entrevistados possuem idade superior a 40 anos, sendo que 46% tem idade superior a 50 anos.

Este dado pode ser relacionado diretamente ao desejo de tranqüilidade por parte dos moradores, sendo que muitos, segundo informações do Grupo Habitasul, manifestam-se desfavoráveis ao crescimento do empreendimento, com receio de perderem esta tranqüilidade proporcionada pelo empreendimento, mesmo que o acréscimo de moradores ao empreendimento seja por grupos de alta renda.

Outro informação revelado pela pesquisa realizada pelo Grupo Habitasul em Jurerê Internacional diz respeito ao estado civil dos moradores entrevistados, conforme dados apresentados no GRÁFICO 7.



**GRÁFICO 7 – Jurerê Internacional: estado civil**

**FONTE:** Pesquisa realizada pelo Grupo Habitasul no verão de 2002/2003.

**ORGANIZAÇÃO:** TOLEDO, P. E. R.; 2005.

As informações apresentadas acima, referentes ao estado civil dos moradores, revelam que o balneário de Jurerê Internacional constitui-se principalmente por famílias, as quais residem no empreendimento em duas situações distintas: com todos os membros residentes em Jurerê Internacional, mesmo que mantenham seu vínculo de renda fora da

cidade, ou famílias que residem no empreendimento com chefe de família trabalhando e residindo, durante a semana, em outra cidade.

Esta segunda situação tem se mostrada com maior freqüência, sendo uma opção encontrada por algumas famílias para manter e criar seus filhos em locais mais tranqüilos e longe da violência urbana encontrada nas maiores cidades, conforme informações dadas por alguns moradores de Jurerê Internacional, que ressaltam a tranqüilidade e a qualidade de vida proporcionada pela cidade de Florianópolis, sendo mais acentuadas, ainda, no empreendimento, onde as crianças podem realizar atividades que não poderiam nas grandes cidades, como ir para escola de bicicleta (referindo-se ao Colégio Coração de Jesus, um dos mais tradicionais de Florianópolis, com uma unidade educacional instalada em Jurerê Internacional) apesar de não podermos constatar práticas de atividades infantis nas vias públicas.

#### **4.2.2 – Os moradores de Jurerê Internacional: vida em sociedade**

Segundo informações do Grupo Habitasul, as relações de vizinhança em Jurerê Internacional sempre foram cordiais em qualquer período da história do empreendimento. Em nossa observação de campo, bem como em conversas informais com alguns moradores, constatamos a formação de alguns grupos isolados de amigos que se reúnem em suas próprias casas ou nos estabelecimento gastronômicos situados no Open Shopping, principalmente nos períodos de baixa temporada, ou seja, no outono, inverno e primavera, quando o fluxo de pessoas em Jurerê Internacional restringe-se, em sua maioria, aos moradores e aos trabalhadores do empreendimento.

O que podemos observar, no Jurerê Internacional, é que seus moradores possuem uma relação social “mais discreta” do que podemos observar nas relações de vizinhança de bairros e balneários formados por grupos de baixa renda. A preservação de privacidade mostra-se uma característica inerente aos grupos de alta renda, que parecem criar “um mundo dentro de sua propriedade” que venha a suprir as necessidades de se relacionar com o mundo externo, como apontado por algumas falas dos moradores:

Aqui a gente vê poucas pessoas na rua fora da temporada, cada um vive a sua vida.  
São sempre as mesmas pessoas que se encontram aqui no Open Shopping.

Esta característica de isolamento é inerente aos empreendimentos fechados, onde pouco se sabe da vida pessoal dos vizinhos. Segundo informações de moradores, a formação dos grupos de amigos existente em Jurerê Internacional dá-se pelo freqüente encontro nos estabelecimentos gastronômicos situados no Open Shopping, durante o *happy hour*; ou por meio de relação direta de vizinhança, em que muitos casos de amizades são iniciados pelas crianças e pelos mais jovens; ou por outros meios, tais como os eventos realizados pela associação de moradores.

Durante a realização da pesquisa em campo, não foram observadas práticas de relacionamento infantil, tais como brincadeiras e outras atividades nas vias públicas, o que pode evidenciar a hipótese citada anteriormente de relações mais discretas, dadas em mundos fechados em suas propriedades, ou por uma questão de segurança, havendo a necessidade de um estudo mais específico sobre estas práticas, que interferem, de certa maneira, no próprio desenvolvimento urbano.

Os adolescentes e os jovens de Jurerê queixam-se da falta de equipamentos de lazer como cinemas e outros, o que reflete uma divisão clara sobre os interesses dos moradores no que diz respeito ao empreendimento; enquanto os adultos estão satisfeitos com a estrutura criada pelo Grupo Habitasul, zelando apenas pela qualidade dos serviços

prestados, os mais jovens entediam-se com a “falta do que fazer” no empreendimento, buscando a diversão em outros locais na Ilha de Santa Catarina:

Os Jovens se reúnem aqui no Open Shopping ou nas casas dos amigos para fazer alguma coisa. Falta lazer aqui em Jurerê. A diversão fica longe daqui.

O Grupo Habitasul planeja a instalação de uma gama maior de equipamentos de lazer e de outros fins, incluindo cinemas, um Centro Ecumênico (já em construção) e outros serviços, visando atender não apenas aos jovens do empreendimento, mas à cidade como um todo.

Apesar de existirem a formação de pequenos grupos de amigos, que se encontram com determinada freqüência, não havendo qualquer tipo de segmentação social, apesar de que os moradores de Jurerê internacional conhecerem bem as figuras mais exponenciais de seu bairro, como ex-jogadores de vôlei da seleção brasileira, deputados e ex-deputados, ministros e ex-ministros, e outras figuras do meio empresarial.

A gente acaba sabendo quando uma pessoa conhecida compra alguma casa por aqui, aqui dentro a gente conhece algumas pessoas realmente ricas [...] alguns são bem simples e vêm sempre conversar, outros nem aparecem direito.

Este exemplo pode ser dado quando analisamos a venda do imóvel com valor mais alto já negociado em Jurerê Internacional, conforme FIGURA 50, correspondente a R\$ 6.480.000,00 que, segundo informações do Grupo Habitasul.



**FIGURA 50 – Jurerê Internacional: Imóvel de maior valor negociado**

**FONTE:** TOLEDO, P. E. R.; 2004.

Deste modo, quando fazemos uma análise sobre o valor pago no imóvel, notamos que os fatores incorporados ao valor monetário vão além da arquitetura e materiais gastos para sua construção, ou até mesmo o mobiliário que se encontra em seu interior. Temos também, incorporados, fatores de ordem social, como prestígio e status vinculados à localização na cidade e à fama de seu antigo proprietário.

Atualmente, notamos que as relações sociais condizentes a Jurerê Internacional mostram-se diferenciadas em dois âmbitos: as relações internas e a relação do empreendimento com a cidade. De forma simplificada, uma certa concepção de status social é atribuída a qualquer morador de Jurerê Internacional por quem reside em outros bairros balneários, baseando-se principalmente na qualidade das residências presentes no empreendimento. Para os grupos de alta renda existentes em Jurerê Internacional, o status é dado principalmente devido à imagem associada às pessoas ou por sua posição social, uma vez que os imóveis se padronizam pela normalização construtiva.

Este fenômeno social é estudo por alguns autores da sociologia urbana, como Wirth Mills (1976), que em seus estudos sobre a sociedade estadunidense concernente ao status nos diz:

O prestígio envolve pelo menos duas pessoas: uma para pretendê-lo e outra para atribuí-lo. As bases sobre os indivíduos levantam reivindicações de prestígio, incluem a propriedade e o nascimento, a ocupação e a instrução, a renda e o poder, de fato quase todos os motivos de inveja que servem para distinguir uma pessoa da outra. No sistema de status de uma sociedade, essas pretensões são organizadas na forma de regras e expectativas que determinam a quem o prestígio é atribuído, por quem, de que maneira e por que razões. O nível de estima que um indivíduo tem por si mesmo é mais ou menos determinado por este sistema de status (MILLS, 1976, p. 257).

Este processo de ascensão de Jurerê Internacional, enquanto sinônimo de grandeza e status social, ultrapassa os limites do urbano e ascende o nome Jurerê Internacional à condição de marca de prestígio e poder, sendo estampada em camisetas e outros artigos de sua própria grife, como demonstrado na FIGURA 51.



**FIGURA 51 – Jurerê Internacional: produtos da Grife Jurerê Internacional**

**FONTE:** TOLEDO, P. E. R.; 2004.

Deste modo, as pessoas estão conhecendo, primeiramente, o nome Jurerê Internacional e, depois, tomando conhecimento do que se trata. Isto pode ser comparado com

alguns exemplos de marcas estadunidenses, como é o caso da Hard Rock Caffe, estampada em peças de roupa e que se tornou bastante popular nos anos de 1990, sendo que a maioria das pessoas não fazia idéia de que se trata de uma rede de lanchonetes.

Mas esta imagem, muitas vezes, não é condizente com a verdadeira situação social de sua população. Muitos dos que adquiriram sua residência no passado, a preços muito inferiores aos encontrados atualmente, beneficiam-se de um status atribuído ao empreendimento ditado pela presença das verdadeiras pessoas de prestígio da sociedade, como os já citados ex-jogadores de vôlei da seleção brasileira Renan e Carlão, que emprestam sua imagem para divulgação do empreendimento por parte do Grupo Habitasul, assim como outras figuras conhecidas, como deputados, senadores, ministros, jogadores de futebol e até mesmo um engenheiro da empresa espacial estadunidense NASA:

Sinto orgulho de morar aqui, quando a gente fala que mora em Jurerê Internacional as pessoas já te olham diferente.

Aqui tem muita gente pobre, esse negócio de riqueza é só fachada.

Esta dicotomia existente entre a imagem, o nome da família, a marca e a verdadeira situação social é bem exemplificada por Mills (1976, p. 261), que diz:

O trabalho que o indivíduo faz desaparece por trás do nome da firma. A datilógrafa ou a caixeteira não se dá valor pelo trabalho que realiza, mas pelo fato de estar no Saks ou na Revista Time. Um auxiliar de escritório de 38 dólares por semana num ambiente de cromo e mogno em Radio City desfruta de um prestígio mais elevado do que uma estenografa de 50 dólares por semana num escritório pequeno e sujo da sétima avenida.

Castells (1983, p. 185), em seu estudo sobre moradia, reforça a idéia de que a aquisição de um imóvel é bem mais que a aquisição de uma edificação:

A moradia, além de sua escassez global, é um bem diferenciado, que apresenta toda a gama de características, no que concerne a sua qualidade (equipamento de conforto, tipo de construção, durabilidade e etc.) sua forma (individual, coletiva, objeto arquitetural, integração no conjunto de habitações e na região) e seu status institucional (sem título, alugada, casa própria, co-propriedade, etc.), que determinam os papéis, os níveis e as filiações simbólicas de seus habitantes.

Mills (1976, p. 273 e 274) também compartilha dessa perspectiva:

O valor e a integridade pessoal têm certa importância, mas a boa reputação nesse sentido não tem grande influência no ambiente extenso em que está inserido o indivíduo na sociedade moderna, nem permite satisfazer até mesmo as aspirações mais modestas de respeitabilidade. Para sustentar sua dignidade e respeito próprio, diante das pessoas que não fazem parte de sua vizinhança imediata, o indivíduo precisa exibir os símbolos do valor econômico, que praticamente coincidem com os do êxito econômico.

A marca é a principal moeda da sociedade capitalista contemporânea; isto é bastante visível em Jurerê Internacional. Quem é o verdadeiro rico no meio de tantas casas luxuosas? Os símbolos ultrapassam o nível das residências, não adianta morar em Jurerê Internacional e ter um carro popular na garagem por mais novo que ele seja.

Esta demonstração do poder econômico, por meio da exposição pública de alguns bens, como forma de uma tentativa de ascensão social, em uma sociedade rodeada de símbolos e status, é bem analisada por Weber (1976, p. 62), quando diz:

O homem não luta pelo poder apenas com o fim de enriquecer economicamente. O poder, inclusive o poder econômico, pode ser valorizado por si mesmo. Frequentemente a luta pelo poder é também condicionada pela honra social que traz consigo.

Weber (1976) ainda especifica o status como uma associação de ritos sociais e culturais, mas depois aponta para uma segregação casta, que sobrepõe a segregação de status. Criando a verticalidade em um sistema até então considerado por ele como horizontal. Esta verticalidade se mantém, na atualidade, em que os ritos sociais são mantidos pelos grupos de alta renda, inseridos numa cultura economista, dita como superior pelo conhecimento popular.

Outro ponto a ser analisado na vida social em Jurerê Internacional é a relação de seus moradores com as ações da Prefeitura Municipal de Florianópolis e o Grupo Habitasul que, para tal, organizaram-se, em uma associação de moradores, com o propósito de promover as diversas ações que apontaremos a seguir.

#### 4.3 – A AJIN: Associação Jurerê Internacional

A Associação dos moradores de Jurerê Internacional (AJIN) foi fundada em 1986 e tem entre suas atribuições a conservação e a manutenção das áreas do ambiente interno ao empreendimento, a contratação e o controle dos serviços terceirizados, como o de segurança, a busca de parcerias para o desenvolvimento de projetos, a fiscalização de irregularidades até a representação junto a órgãos públicos da cidade.

Esta associação tem como filiados mais da metade dos moradores de Jurerê Internacional, possuindo um escritório central localizado no Open Shopping. Os moradores associados possuem uma placa localizada, em sua maioria, no jardim frontal de suas casas escrito “Eu Participo”, com o símbolo da associação, como demonstrado na FIGURA 52.



**FIGURA 52 – Jurerê Internacional: placa de identificação de um morador associado à AJIN**

**FONTE:** TOLEDO, P. E. R.; 2004.

Conforme visto, o papel fundamental da AJIN é a representação dos interesses dos moradores junto aos órgãos públicos, uma vez que sabemos que o Grupo Habitasul, como

empresa loteadora, não possui uma responsabilidade direta concernente à conservação do ambiente interno do empreendimento no que se refere à conservação de ruas e a questões paisagísticas.

Segundo informações da associação de moradores e do Grupo Habitasul, a conservação do ambiente interno do empreendimento é o ponto da principal discussão entre os três sujeitos envolvidos: os moradores, o Grupo Habitasul e a Prefeitura Municipal. Segundo o Grupo Habitasul, o reparo dos danos causados às vias públicas é de responsabilidade do poder público, já que o empreendimento é aberto e o papel do grupo é apenas de abertura das vias; mas esta relação não se mostra com total eficiência, pois, segundo informações do grupo, a Prefeitura Municipal não se mostra interessada em reparar os danos presentes nos locais mais nobres, sob a alegação de que “podem reparar sozinhos”, mesmo que os moradores de Jurerê Internacional paguem em dia o Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU), até com valores mais elevados que a maioria dos balneários de Florianópolis, já que o valor do imposto é proporcional ao valor do imóvel.

Deste modo, a associação dos moradores tem como papel o diálogo com os órgãos públicos, mas também tem um papel de fiscalização nos projetos desenvolvidos pelo Grupo Habitasul, participando diretamente das reuniões de planejamento e de aprovação de projetos, uma vez que sabemos que muitos dos moradores mostram interesse contrário ao crescimento do empreendimento em face da aglomeração excessiva de moradores e da destruição das áreas verdes. A discussão de projetos elaborados pelo Grupo Habitasul passa também pelo aval de órgãos públicos ambientais como o IBAMA, responsável pela conservação e manutenção da Estação Ecológica dos Carijós, vizinha ao empreendimento, com já visto anteriormente.

Uma das ações da AJIN, no contexto ambiental, está na fiscalização e conscientização dos moradores a respeito do cumprimento das normas ambientais urbanas,

por meio da instalação de placas situadas por toda orla marítima, como exemplificado na

FIGURA 53.



**FIGURA 53 – Jurerê Internacional: placas instaladas pela AJIN na orla marítima**

**FONTE:** TOLEDO, P. E. R.; 2004.

Outra área de atuação da AJIN é a de elaboração de projetos comunitários, como forma de manutenção do bem-estar do empreendimento e de uma maior integração entre os moradores, como o exemplo do informativo das normas de conduta (Cf. ANEXO 9 – Viver em harmonia). Esta variação dos projetos abrange concursos de jardinagem e decoração natalina das residências e do Open Shopping, e ações de limpeza e conservação da orla marinha, com a instalação de lixeiras (como já mostrado no capítulo anterior) e projetos de separação de lixo e reciclagem, instalação de placas de orientação sobre as normas de uso da praia, conforme a FIGURA 54.



**FIGURA 54 – Jurerê Internacional: placa informativa sobre as regras de uso da praia instalada pelo Grupo Habitasul, com apoio da AJIN**

**FONTE:** TOLEDO, P. E. R.; 2004.

A AJIN possui um informativo mensal (Cf. ANEXO 10 – Folha de Jurerê) sobre suas ações, eventos e discussões referentes ao empreendimento, disponibilizado aos moradores em diversos pontos do empreendimento, como forma de divulgação de suas ações e eficiência e como forma de buscar um maior número de associados para seu fortalecimento.

Grande parte dos moradores de Jurerê Internacional não são favoráveis à política de crescimento da empresa Habitasul. Segundo estas pessoas, o empreendimento já está atingindo o tamanho máximo de crescimento, sendo que o crescimento exagerado poderia trazer por consequência a perda da tranquilidade adquirida no período em que as mesmas adquiriram o imóvel. Outros dois principais pontos de reclamação dos moradores dizem respeito à perda de espaços verdes no empreendimento e à falta de outras estruturas de lazer além da praia.

Deste modo, podemos, então, ressaltar que a valorização do empreendimento tem como base fundamental a organização de seu espaço, mantida pela empresa Habitasul, mas também cobrada pelos moradores por meio de sua associação de moradores. A manutenção

estética de Jurerê Internacional se faz pela tomada de consciência de seus moradores de que um bairro bem organizado valoriza-se. Este incentivo é dado por intermédio de ações individuais de conservação da limpeza de terrenos vazios, limpeza e organização das calçadas e manutenção estética dos imóveis, ou por ações coletivas como concursos de jardinagem.

A seguir, trabalharemos a visão das comunidades vizinhas ao empreendimento como forma de compreender os impactos estruturais e sociais pela implantação de um uma área deste porte.

#### **4.4 – Jurerê Internacional e vizinhança**

O empreendimento Jurerê Internacional, iniciado pelo Grupo habitasul no início da década de 1980, desenvolveu-se em meio a três outros balneários, conforme MAPA 9 (Localização dos balneários da Daniela, do Forte, de Jurerê e de Jurerê Internacional).

A Praia de Jurerê Tradicional, Praia do Forte de São José da Ponta Grossa e Praia da Daniela são balneários da cidade de Florianópolis que tiveram sua história e seu desenvolvimento ligados à própria história do desenvolvimento urbano de Florianópolis, surgindo de uma expansão da malha urbana da cidade, em razão de um planejamento público e pela busca de novos balneários por parte da população, sendo impresso características singulares a cada um destes bairros.

Para que possamos melhor evidenciar os impactos causados pelo empreendimento Jurerê Internacional a cada um destes bairros, faz-se necessário uma apresentação destes bairros, com o propósito de estabelecer melhor esta relação.

## Mapa 9

#### 4.4.1 – Praia da Daniela

A praia da Daniela, ou o Balneário da Daniela, teve sua formação ligada à expansão da malha urbana a partir da ocupação e da criação de estruturas nos balneários da ilha. Este balneário teve sua malha urbana originada por um loteamento que apresentou ruas bem traçadas em um sistema de grade, possuindo cerca de 130 casas e 426 pessoas residentes, segundo dados do IBGE (Censo de 2000). Seu nome original era Praia do Pontal, tida por sua forma de ponta que avança sobre o mar, ou seja, como nos relatam alguns estudos de Geomorfologia que dizem que a Praia da Daniela é uma praia em constante crescimento pelo movimento das correntes marítimas que despejam sedimentos extraídos da Praia de Canavieiras e Ponta das Canas, ambas localizadas a leste deste pontal, formando e fazendo crescer a Praia da Daniela.

O nome Daniela é uma homenagem à filha do loteador deste espaço; apesar da administração do loteamento não ter perdurado, o nome manteve-se. O desenvolvimento deste balneário teve seu início um pouco antes do empreendimento Jurerê Internacional e caracterizava-se por apresentar terrenos de baixo custo dado a sua localização em uma região de difícil acesso e pela distância do centro urbano de Florianópolis.

Sua organização desenvolvida, primeiramente, por intermédio de um loteamento, serviu de base para uma ocupação por grupos de renda média constituída por pessoas ligadas a diversas atividades, mas principalmente por funcionários de órgãos públicos, podendo ter origem na consolidação e instalação de diversos órgãos públicos nas décadas de 1960 e 1970 e de uma gama de professores da Universidade Federal de Santa Catarina, aposentados ou não, que adquiriram lotes neste período.

Deste modo, sendo a Praia da Daniela constituída por grupos de renda média, sendo marcante a presença de aposentados(as) e muitas casas serem caracterizadas como segunda residência, criamos um referencial para o entendimento das respostas apresentadas no questionário aplicado.

#### **4.4.2 - Praia de Jurerê Tradicional**

Esta comunidade, situada à direita do empreendimento Jurerê Internacional, iniciada na encosta denominada de Ponta dos Morretes, conforme o mapa, em um espaço cornubado ao empreendimento, mas diferenciado pela infra-estrutura, é denominado de Tradicional, pois ali se encontram as famílias mais antigas do local, do qual não apontaremos dados estatísticos pela divisão dada pelo IBGE (Censo de 2000) que dividiu o balneário de Jurerê em leste e oeste, dividindo o empreendimento em duas partes, tornando os dados, ao nosso ver, imprecisos segundo estimativa do número de residência e pessoas e, principalmente, com relação ao rendimento mensal.

Esta comunidade tem sua formação sócio-espacial ligada à expansão açoriana pelo interior da Ilha de Santa Catarina e teve sua atividade econômica ligada à pesca e a atividade agrícola de subsistência. Estas características ligada a cultura açoriana prevalecem até os dias atuais. Quando tratamos do quadro social, notamos que os moradores mais antigos, sendo que muitos deles com mais de 60 anos de idade e que nasceram em Jurerê Tradicional, tiveram sua atividade de sustento ligados à pesca e à agricultura, mas também à prestação de serviços ditos básicos como pedreiros, domésticas, trabalhadores do comércio, servidores

públicos municipais e outras atividades, caracterizando esta comunidade com um grupo de renda média e baixa.

A infra-estrutura presente nesta comunidade não é uniforme. Os moradores mais antigos encontram-se mais próximos à encosta e sua casas encontram-se disponibilizadas lado a lado e servidas por uma rua principal, conforme FIGURA 55.



**FIGURA 55 – Jurerê Tradicional: principal rua de acesso**

**FONTE:** TOLEDO, P. E. R.; 2004.

A parte da comunidade de Jurerê Tradicional situada mais próxima ao empreendimento Jurerê Internacional, além de ter se desenvolvido mais recentemente, é a que mais sofreu influência da infra-estrutura de Jurerê Internacional. Esta parte possui sua infra-estrutura voltada ao atendimento do fluxo turístico, diferente da situada mais próxima à encosta, onde se situam os moradores mais antigos e a maioria dos moradores fixos de Jurerê Tradicional, lugar onde foi aplicado o questionário.

Deste modo, os serviços de hotelaria, serviços e comércio encontram mais concentrados próximos a Jurerê Internacional, pois estes setores beneficiam-se do fluxo de moradores do empreendimento, disponibilizando serviços e mercadorias que não existem em

Jurerê Internacional, em consequência do controle dado pela empresa Habitasul à parte comercial de Jurerê Internacional, onde muitos comerciantes preferem instalar-se em Jurerê Tradicional pela liberdade de espaço e caracterização de seu ponto comercial, características estas padronizadas pela empresa Habitasul em razão do Open Shopping e pelo custo de instalação.

#### **4.4.3 - Praia do Forte de São José da Ponta Grossa**

Esta comunidade situa-se na encosta do morro à esquerda de Jurerê Internacional; caracteriza-se como uma comunidade simples, mas tradicional, desenvolvendo-se pela presença do Forte de São José da Ponta Grossa, que integrava as bases de defesa da Ilha de Santa Catarina no período do Brasil Colonial, sendo desativado em 1935 e administrado atualmente pela Universidade Federal de Santa Catarina, como visto no capítulo anterior. Esta comunidade possui poucos habitantes, residentes em cerca de 74 casas, segundo dados do IBGE (Censo de 2000), mas com pessoas antigas ao local, sendo que muitas nasceram nesta comunidade e situam-se em duas áreas principais: no “pé” do morro, logo atrás do Clube 12 de Agosto, em uma pequena via sem asfalto e com poucas casas, ou na encosta do morro, nas margens do principal acesso ao Forte de São José da Ponta Grossa, como demonstrado pelas FIGURAS 56 e 57.



**FIGURA 56 – Praia do Forte: via sem calçamento e com poucas casas**

**FONTE:** TOLEDO, P.E.R.; 2004.



**FIGURA 57 – Praia do Forte: via de acesso ao Forte de São José da Ponta Grossa**

**FONTE:** TOLEDO, P.E.R.; 2004.

A Comunidade é constituída de poucas pessoas no contexto dos balneários de Florianópolis e tem sua principal atividade ligada a pequenos comércios, aproveitando o fluxo turístico do Forte e do trabalho assalariado, caracterizando-se, no geral, como uma comunidade simples e de baixa renda, semelhante à comunidade de Jurerê Tradicional.

Estas comunidades apresentadas têm, com o empreendimento Jurerê Internacional, o que denominamos de uma “cumplicidade relativa”, pois, desde o surgimento do empreendimento, estas comunidades se favoreceram pela melhoria da infra-estrutura e pela disponibilidade de vagas para o trabalho temporário nos equipamentos do empreendimento que se beneficiou pela proximidade da mão-de-obra, mantendo, deste modo, uma relação de constante troca de favorecimentos, mas até que ponto?

Tendo esta problemática como base, foi elaborado um questionário aplicado aos moradores destas comunidades, como veremos a seguir, adotando um público alvo formado por moradores que residissem nestas comunidades a pelo menos três anos, ou que se instalassem nestas comunidades por diversos anos seguidos, como muitas pessoas que residem em outros estados, mas que visitavam e alugavam casas no Balneário da Daniela por mais de 20 anos consecutivos, percebendo o desenvolvimento do balneário.

#### **4.5 – Jurerê Internacional: análise de uma visão externa**

Em janeiro de 2005, foi feita uma entrevista com os moradores nas comunidades vizinhas ao empreendimento Jurerê Internacional, com o objetivo de identificar os aspectos negativos e positivos, bem como os indicadores de valorização do empreendimento sobre estas comunidades, principalmente no aspecto infra-estrutural e social.

Para tal, foram escolhidas pessoas das comunidades de Jurerê Tradicional, Praia do Forte e Daniela, conforme o MAPA 9 visto anteriormente. As Praias de Jurerê Tradicional e Praia do Forte se encontram cornubadas com o empreendimento, já que Jurerê Internacional

caracteriza-se como um empreendimento aberto, sem limitações físicas; por esta situação, ambas recebem impactos mais diretos do que a Praia Daniela.

Foram entrevistadas um total de 120 pessoas nestas três comunidades, obtendo-se o seguinte total de entrevistas para cada comunidade. Deste total, 40 pessoas foram entrevistadas em Jurerê Tradicional, 24 na Praia do Forte e 56 na Praia da Daniela.

A escolha destas pessoas seguiu o critério apresentado na metodologia, sendo que foram entrevistadas um número maior de pessoas com idade superior a 40 anos, conforme dados apresentados na TABELA 13, obtendo-se, desta forma, respostas importantes, uma vez que muitas destas pessoas nasceram nestas comunidades e acompanharam o desenvolvimento do empreendimento e, por consequência, os impactos sofridos em seus respectivos bairros e comunidades.

10 – 20 anos	08 pessoas
20 -30 anos	20 pessoas
30 – 40 anos	20 pessoas
40 – 50 anos	22 pessoas
50 – 60 anos	24 pessoas
60 anos ou mais	26 pessoas
<b>Total</b>	<b>120 pessoas</b>

**TABELA 15 – Balneários do entorno de Jurerê Internacional:  
número de pessoas entrevistadas por faixa etária, 2005**

**FONTE:** TOLEDO, P.E.R. – Questionário Aplicado em Janeiro de 2005.

**ORGANIZAÇÃO:** TOLEDO, P.E.R.; 2005.

A diferença de idade das pessoas entrevistadas reflete em diferenças apresentadas sobre as expectativas com relação à sua comunidade, como, por exemplo: as pessoas com idade mais avançada e que, na maioria, já cumpriram seu tempo de serviço e que hoje usufruem de seu tempo livre para o descanso e lazer, sendo que muitas ainda continuam trabalhando, apresentando uma característica mais tradicional em suas respostas no

questionário aplicado, satisfazendo-se com as características atuais de seus bairros e opondo-se a grandes mudanças. Já os mais jovens, acreditam no desenvolvimento e são favoráveis à implementação de serviços, principalmente os ligados a atividades de lazer.

A primeira argumentação refere-se à valorização do espaço urbano e à percepção visual e empírica dos moradores desta valorização como forma de evidenciar os objetos e equipamentos que mais se modificaram por influência de Jurerê Internacional.

Conforme dados apresentados na TABELA 16, notamos que a maioria dos moradores entrevistados (86%) acha que seu balneário valorizou-se por influência do empreendimento Jurerê Internacional. Esta valorização pode ser percebida pelas mudanças causadas à infra-estrutura presente nestes balneários após a instalação do empreendimento, conforme veremos a seguir, além da melhoria no sistema viário, que se fez necessária, melhorando o acesso a estes balneários localizados no setor noroeste da Ilha de Santa Catarina.

	<b>SIM</b>	<b>NÃO</b>	<b>Total de pessoas em cada bairro</b>
Jurerê Tradicional	39 (33%)	01 (1%)	40
Daniela	40 (33%)	16 (13%)	56
Praia do Forte	24 (20%)	00	24
<b>Total</b>	<b>103 (86%)</b>	<b>17 (14%)</b>	
<b>Total de Pessoas entrevistadas no geral</b>			<b>120</b>

**TABELA 16 – Balneários do entorno de Jurerê Internacional: percepção da valorização por influência de Jurerê Internacional, 2005**

**FONTE:** TOLEDO, P. E. R.; 2005.

**ORGANIZAÇÃO:** TOLEDO, P. E. R.; 2005.

Após serem argumentadas sobre a existência de uma valorização de seus respectivos balneários por influência de Jurerê Internacional, as pessoas entrevistadas citaram os aspectos em que esta valorização foi percebida na transformação da paisagem urbana.

As pessoas que responderam a esta questão teriam que, necessariamente, terem respondido “Sim” à questão anterior. Esta visão, dada pelos moradores, sobre quais aspectos esta valorização é presente em seu bairro, nos dá uma margem para pensarmos quais foram os reais impactos causados na infra-estrutura destes bairros, após o surgimento do empreendimento.

Dentre os aspectos apontados pelos moradores, podemos, destacar para cada bairro, os aspectos presentes no QUADRO 2.

Balneários	Aspectos que demonstram a valorização
<b>Jurerê Tradicional</b>	Melhoria das Residências Aumento no Fluxo Turístico Melhoria do Arruamento Aumento no Serviço de Segurança Aumento de Pontos Comerciais e de Serviços Aumento no Custo de Vida
<b>Praia da Daniela</b>	Melhoria das Residências Melhoria de Infra-Estrutura Aumento no Serviço de Segurança
<b>Praia do Forte</b>	Aumento no Fluxo Turístico Melhoria na Infra-Estrutura Aumento de Pontos Comerciais e de Serviços Reforma da Fortaleza de São José da Ponta Grossa

**QUADRO 2 – Balneários do entorno de Jurerê Internacional: aspectos que demonstram a valorização nos balneários vizinhos ao empreendimento**

**FONTE:** Questionário aplicado em janeiro de 2005.

**ORGANIZAÇÃO:** TOLEDO, P. E. R.; 2005.

Podemos observar nas respostas obtidas que a melhoria no padrão arquitetônico e no tamanho das residências foi o item mais obtido como resposta à questão, em que este fator está presente na resposta dos moradores dos três balneários, o que evidencia a percepção visual de seus moradores quanto às modificações ocorridas desde a implantação do empreendimento Jurerê Internacional.

Outras respostas obtidas referem-se ao aumento dos números de estabelecimento prestadores de serviço ou comerciais, sendo melhores percebidos pelos moradores dos balneários de Jurerê Tradicional e Praia do Forte, balneários estes caracterizados pela presença de grupos de renda menores do que no Balneário Daniela, como já exposto anteriormente.

O maior uso destes estabelecimentos situados na própria comunidade pelos grupos de menor renda evidencia a percepção do aumento destes estabelecimentos, assim como o aumento no fluxo turístico, também sublinhado nas respostas obtidas nestes dois balneários. Mas cabe lembrar que o controle do número de estabelecimentos comerciais e de serviço em Jurerê Internacional por parte do Grupo Habitasul gerou a abertura de vários estabelecimentos nos balneários vizinhos ao empreendimento, principalmente no ramo mercadorias de consumo como farmácias, vestuário, fotografia, entre outros, e estabelecimentos prestadores de serviço, com jardinagem, além de outros segmentos como academias.

A expansão destes estabelecimentos igualmente chegou ao Balneário da Daniela, em menor número e de maneira mais sutil e foi menos percebida por seus moradores pelo uso diário do automóvel, possibilitando a busca de produtos em estabelecimentos maiores situados em outros lugares da ilha.

Assim, quando nos atemos à percepção da melhoria das casas, podemos fazer uma análise sobre a estrutura de cada balneário. O da Praia do Forte não possui uma grande quantidade de casas, logo a percepção da melhoria da infra-estrutura foi a mais evidenciada pelos moradores, sendo que esta melhoria foi gerada pela presença do Forte, ou seja, a melhoria do acesso ao Forte gerou uma melhoria no acesso dos moradores.

Em Jurerê Tradicional, a melhoria das residências deu-se principalmente nas partes mais próximas ao empreendimento. A instalação de pousadas e a melhoria estética dos prédios residenciais foram pontos marcantes desta valorização. A diferença existente no

padrão arquitetônico adotado pelos moradores mais antigos do Balneário e o crescente número de edificações que tem como referência os padrões construtivos de Jurerê Internacional podem ser vistas na FIGURA 58.



**FIGURA 58 – Jurerê Tradicional: vista da principal via do balneário**

**FONTE:** TOLEDO, P.E.R.; 2004.

As pousadas situadas em Jurerê Internacional têm, como público alvo, turistas que desfrutam dos dois balneários, freqüentando a praia de Jurerê Internacional e Tradicional e fazendo uso dos serviços disponíveis nos dois balneários. Além da existência de pousadas, a prática de aluguel de imóveis para temporada é bastante visível em Jurerê Tradicional, oferecendo, ao turista, preços mais acessíveis do que no empreendimento Jurerê Internacional.

Esta prática, como já citado anteriormente, pode ser realizada pelos meios formais ou informais, existindo pessoas que alugam suas próprias casas e residem durante a temporada com familiares ou em outras casas alugadas por um menor valor como forma de uma segunda renda familiar, obtida durante a temporada. A prática de aluguéis informais, disponibilizados a um custo menor que as práticas formais, estende-se a outros objetos, como automóveis e outros.

Para o turista que busca economizar recursos durante a temporada e não cria prioridade por boas instalações, como as oferecidas nos hotéis, existe uma gama de outros produtos, como pequenas residências situadas em terrenos familiares, semelhantes ao formato de colônias, como quartos de aluguel, campings, entre outros.

As edificações residências situadas próximas ao empreendimento estão mudando seu parâmetro arquitetônico, que se torna cada vez mais semelhante ao adotado em Jurerê Internacional, sendo que podemos considerar que esta transformação na paisagem urbana de Jurerê Tradicional é reflexo da valorização ocasionada pelo empreendimento, trazendo um público com maior poder aquisitivo e adotando novos parâmetros arquitetônicos.

A obtenção de dados e informações a respeito da valorização dos balneários vizinhos ao empreendimento tinha como “pano de fundo” o entendimento das mudanças ocorridas na infra-estrutura destes balneários. Mas a influência de Jurerê Internacional abrange também as relações sociais existentes entre estes balneários, como exposto a partir da terceira questão contida no questionário.

Após a análise da influência de Jurerê Internacional na valorização destes balneários, perguntou-se aos moradores sobre os aspectos positivos e negativos de morar próximo ao empreendimento, com o objetivo de analisarmos a correlação entre o empreendimento e as comunidades vizinhas, conforme o QUADRO 3.

Balneários	Aspectos Positivos	Aspectos Negativos
<b>Jurerê Tradicional</b>	Segurança Serviços Tranquilidade Qualidade de Vida Status Social Limpeza Emprego de Temporada Beleza	Esgoto Valor Imobiliário Aumento no Transito Qualidade da Água
<b>Daniela</b>	Infra-Estrutura Serviços Lazer Segurança	Inflação dos Imóveis Atribuem sempre a culpa à Praia da Daniela, para casos de assaltos e outros problemas. Conflitos por causa de cães de rua. Atração de ladrões Verão
<b>Praia do Forte</b>	Beleza Serviços Emprego de Temporada Segurança Valorização	Assalto Baderneiros

**QUADRO 3 – Balneários do entorno de Jurerê Internacional: aspectos que demonstram a valorização nos balneários vizinhos ao empreendimento**

**FONTE:** Questionário aplicado em janeiro de 2005.

**ORGANIZAÇÃO:** TOLEDO, P.E.R.; 2005.

Dentre os aspectos positivos apontados pelos moradores entrevistados, podemos destacar a criação de empregos de temporada a partir da fundação do empreendimento. Este fator é gerado por uma relação mútua principalmente entre os balneários de Jurerê Tradicional e Forte, onde os moradores de baixa renda encontram oportunidades de emprego no aumento do número de vagas disponibilizadas durante a alta temporada, onde o Grupo Habitasul tem preferência por trabalhadores residentes próximos ao empreendimento. Esta relação empregatícia traz vantagens também para o Grupo Habitasul, que possui sua mão-de-obra sempre próxima ao local de trabalho, evitando, assim, situações que atrasem ou impeçam o seu funcionário de comparecer ao serviço, como greves e paralisações no serviço de transporte urbano.

Outro ponto comum aos três balneários diz respeito ao aumento no serviço de segurança, gerado pela estratégia para a contratação de serviço de vigilância terceirizado, que realiza a segurança não somente de Jurerê Internacional, mas também dos balneários vizinhos, pois segundo informações do Grupo Habitasul, “Se os bandidos não chegam às praias vizinhas, quem dirá aqui em Jurerê Internacional”.

A melhoria da infra-estrutura, como as vias de acesso, aumento do fluxo de transporte coletivo, entre outras e o aumento dos estabelecimentos comerciais, como supermercado Imperatriz, instalado em Jurerê Internacional e que serve também a estas comunidades, a presença de estabelecimentos prestadores de serviço, como o de segurança, já visto, também foi destacado pelos moradores entrevistados, em que a vantagem se encontra dividida em dois enfoques principais: o primeiro referente às facilidades de acesso ao comércio e serviços e o segundo referente à valorização da terra nestes balneários. Outro ponto positivo apontado pelos moradores é a beleza, não somente natural, mas da paisagem urbana criada em Jurerê Internacional, como uma forma de atrativo turístico e contemplação dos moradores destas comunidades.

Sobre os aspectos negativos, grande parte das pessoas entrevistadas não apontou aspectos negativos de se morar perto de Jurerê Internacional. Os poucos apontamentos dizem respeito a questões pontuais de conflitos sociais e a problemas de maior relevância no campo estrutural, como podemos notar pelos aspectos apontados em cada bairro.

Podemos notar que a maioria dos aspectos negativos apontados pelos moradores possui sazonalidade, pois se referem aos problemas enfrentados na alta temporada, como uma piora na qualidade da água, perda da tranquilidade, inflação dos produtos de consumo, entre outros, problemas estes inerentes à cidade em geral, no período de veraneio.

Como já visto, o Grupo Habitasul, na administração e planejamento do empreendimento Jurerê Internacional, tem se preocupado, nos últimos anos, com a qualidade

da água fornecida aos moradores e a qualidade da água do mar, por meio da instalação de equipamentos de tratamento de água e esgoto e de um monitoramento constante da balneabilidade de sua orla, como já citado anteriormente.

Esta preocupação por parte do grupo com a qualidade ambiental e social do empreendimento pode ser entendida como uma relação de planejamento administrativo, qualidade de seu produto e satisfação de seus clientes, no caso, os moradores.

Deste modo, a solução dos problemas ambientais apontados pelos moradores das comunidades vizinhas, somente podem ser resolvidos pelo sucesso das infra-estruturas e programas de qualidade e educação ambiental. Com relação aos outros problemas citados, entendemos que se trata de uma relação de ordem social, onde o Grupo Habitasul zelará sempre pelo sucesso de seu produto, sendo necessário uma investigação mais aprofundada dos conflitos existentes entre os moradores do empreendimento e os moradores das comunidades vizinhas.

Após serem questionados sobre os pontos positivos e negativos de residir próximo ao empreendimento Jurerê Internacional, foi argumentado aos moradores das comunidades vizinhas se suas respectivas comunidades tornar-se-iam melhores se adotassem o mesmo padrão de desenvolvimento do empreendimento. A questão seguinte teve como objetivo testar os moradores entrevistados a estabelecerem uma relação com a realidade de seus balneários e adoção de um modo de vida diferente ao tradicionalismo presente a estas comunidades, as respostas obtidas foram sintetizadas na TABELA 17.

	<b>SIM</b>	<b>Motivo</b>	<b>NAO</b>	<b>Motivo</b>	<b>Não responde ram</b>
Jurerê Tradicional	16	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Limpeza</li> <li>• Padrão de Vida</li> <li>• Melhor Estrutura</li> <li>• Desenvolvimento</li> </ul>	22	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Condição de Vida</li> <li>• Não deseja mudança</li> </ul>	02
Praia da Daniela	10	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Infra – Estrutura</li> <li>• Vigilância</li> <li>• Fluxo Turístico</li> <li>• Comércios e Serviços</li> </ul>	46	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Perderiam a Tranqüilidade</li> </ul>	00
Praia do Forte	10	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Infra-Estrutura</li> <li>• Planejamento</li> <li>• Emprego</li> <li>• Transporte</li> <li>• Comércio e Serviços</li> </ul>	14	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Perda da Tranqüilidade</li> <li>• Tradição</li> </ul>	00
<b>Total/ SIM - 36 (30%)</b>		<b>Total / NÃO – 82 (68%)</b>		<b>Total/não responderam - 02 (2%)</b>	
<b>Total de Pessoas Entrevistadas</b> <span style="float: right;"><b>120</b></span>					

**TABELA 17 – Balneários do entorno de Jurerê Internacional: uso e visitação****FONTE:** TOLEDO, P.E.R – Questionário aplicado em janeiro de 2005.**ORGANIZAÇÃO:** TOLEDO, P.E.R.; 2005.

Os resultados encontrados nos revelam que a maioria dos moradores entrevistados (86%) acha que seus balneários não seriam melhores se fossem semelhantes a Jurerê Internacional, pois entre as justificativas apresentadas, a perda da tranqüilidade destaca-se como principal argumento.

Nota-se também que a melhoria das infra-estruturas nestes balneários se faz necessária, pois a maioria dos moradores opinou a favor da adoção do modelo de desenvolvimento de Jurerê Internacional, almejando a melhoria da infra-estrutura de seu balneário, que é administrada pelo Poder Público Municipal.

Deste modo, podemos destacar, ao analisar a relação existente entre a perda da tranqüilidade e a melhoria da infra-estrutura, que os moradores dos balneários vizinhos almejam o modelo infra-estrutural de Jurerê Internacional, mas não o seu modo de vida, prevalecendo a tradicionalidade de suas comunidades, principalmente em Jurerê Tradicional e

Praia do Forte, originadas de uma cultura açoriana, diferente ao Balneário da Daniela, onde a perda da tranqüilidade está vinculada ao desejo de repouso por parte das pessoas aposentadas e as características familiares presentes na composição social desta comunidade.

O último objetivo deste questionário refere-se à relação direta dos moradores destes balneários com o empreendimento, questionando sua freqüência no espaço urbano e na orla marítima de Jurerê Internacional, conforme a análise da Questão 6, a seguir, e a explanação sobre a existência de uma inibição causada pela paisagem urbana criada no empreendimento, conforme a análise da Questão 7 tratada posteriormente.

SIM	Motivo	NÃO	Motivo	Não respondem
Jurerê Tradicional 20	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mais Bonita</li> <li>• Praia Limpa</li> <li>• Tranquilidade</li> <li>• Infra-Estrutura</li> <li>• Melhor qualidade da água</li> </ul>	18	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Não gosta da praia</li> <li>• Jurerê Tradicional é mais perto</li> <li>• Lotação</li> <li>• Sentimento de posse com relação a Jurerê Tradicional</li> </ul>	02
Praia da Daniela 08	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Infra – Estrutura</li> <li>• Mais Atividades</li> </ul>	46	<ul style="list-style-type: none"> <li>• A Praia da Daniela é mais perto</li> <li>• Daniela é mais familiar</li> <li>• Porque não se sente a vontade</li> </ul>	02
Praia do Forte 10	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tranquilidade</li> <li>• Gosta de ir mas acha a praia agitada demais</li> </ul>	14	<ul style="list-style-type: none"> <li>• A Praia do Forte é mais perto</li> <li>• A Praia do Forte é mais Calma</li> </ul>	00
<b>Total / SIM – 38 (32%)</b>		<b>Total / NÃO – 78 (65%)</b>		<b>Total / não responderam - 04 (3%)</b>
<b>Total de Pessoas Entrevistadas</b>				<b>120</b>

**TABELA 18 – Questionário aplicado: resposta obtidas da questão 6**

**FONTE:** TOLEDO, P.E.R – Questionário Aplicado em Janeiro de 2005.

**ORGANIZAÇÃO:** TOLEDO, P.E.R.; 2005.

	<b>SIM</b>	<b>NÃO</b>	<b>Não responderam</b>
Jurerê Tradicional	18 (14%)	20 (19%)	02 (2%)
Praia da Daniela	22 (19%)	34 (27%)	00
Praia do Forte	06 (5%)	18 (14%)	00
<b>Total</b>	<b>46 (38%)</b>	<b>72 (60%)</b>	<b>02 (2%)</b>
<b>Total de Pessoas Entrevistadas</b>			<b>120</b>

**TABELA 19 – Questionário aplicado: respostas obtidas para a questão 7**

**FONTE:** TOLEDO, P.E.R – Questionário aplicado em janeiro de 2005.

**ORGANIZAÇÃO:** TOLEDO, P. E. R.; 2005.

Os dados obtidos na Questão 6 mostram que a maior parte das pessoas entrevistadas não costumam freqüentar o Balneário de Jurerê Internacional, 65% dos entrevistados, sendo que a maioria visitou pelo menos por uma vez o empreendimento, apesar da proximidade, como veremos a seguir.

Neste ponto, vale destacar que os moradores de Florianópolis, não possuem a mesma dinâmica de visitação de um turista, o que justifica, em parte, os resultados encontrados na Questão 6, principalmente os moradores mais antigos, sendo que muitos se deslocam poucas vezes para o Centro da Cidade, conhecendo pouco sobre a situação atual de outras praias da ilha.

Dentre os motivos apresentados, notamos a presença de um tradicionalismo figurado como uma satisfação com o ambiente de seu balneário e um sentimento de posse presente entre os moradores. Aos moradores que freqüentam o empreendimento, o principal ponto destacado foi a estrutura de serviços disponíveis.

Ao serem questionados sobre a questão da inibição social (Questão 7) em Jurerê Internacional, a maioria dos moradores responderam primeiramente que não havia qualquer tipo de inibição, apesar de todos, Jurerê Tradicional e Praia do Forte em particular, saberem da existência de uma pessoa que já foi abordada pela segurança.

Esta questão tornou-se subjetiva, de modo que muitos dos entrevistados entenderam que a inibição a qual nos referíamos era uma inibição direta, com abordagem da segurança ou mesmo aqueles que compreenderam o intuito da pergunta e manifestaram a inexistência de qualquer tipo de inibição, não costumam freqüentar praias vizinhas e preferirem freqüentar a praia mais próxima de sua residência.

Deste modo, na análise dos resultados encontrados na Questão 7, grande parte dos moradores, apesar da proximidade, estiveram poucas vezes em Jurerê Internacional e os que afirmaram a existência de uma inibição social, ressaltaram a diferença de suas praias e das demais praias pela imponência das casas e por sentir-se diferente dos moradores de Jurerê Internacional no ambiente da praia, principalmente no verão.

A análise das entrevistas com os moradores das comunidades vizinhas ao empreendimento Jurerê Internacional nos revela o impacto urbano e social ocasionado pelo desenvolvimento do mesmo.

Notamos uma maior influência do empreendimento no balneário Jurerê Tradicional, não somente na questão estrutural e na qualidade dos imóveis, mas também no comportamento social desta comunidade. O desenvolvimento de Jurerê Internacional, adotando um planejamento moderno e de alto padrão valorizou as terras de Jurerê Tradicional, onde os moradores mais antigos encontram-se situados próximos à encosta, fazendo com que a parte mais nova de Jurerê Tradicional, vizinha ao empreendimento, busca desenvolver-se não no mesmo padrão, mas adotando uma melhora significativa nos imóveis mais próximos ao empreendimento, atendendo, assim, ao fluxo turístico remanescente de Jurerê Internacional.

Sobre os aspectos positivos de morar próximo ao empreendimento, as entrevistas apresentam uma significativa diferença nas respostas apresentadas das comunidades de Jurerê Tradicional e Forte em comparação com as apresentadas na comunidade da Daniela.

Para os moradores da Praia do Forte e de Jurerê Tradicional, uma das vantagens está no mercado de trabalho, aberto pela empresa Habitasul visando atender aos serviços básicos de manutenção. Os moradores do empreendimento descobriram nestas comunidades uma mão-de-obra próxima ao local de trabalho, evitando maiores transtornos com o deslocamento de seus funcionários, em uma relação de cooperação mútua, já que os moradores destas comunidades sentem-se beneficiados, pois, segundo eles, a empresa dá preferência empregatícia para os moradores destas comunidades, criando, deste modo, um cenário de aparente tranquilidade de Jurerê Internacional com seus vizinhos diretos. A empresa Habitasul aproveita-se da mão-de-obra menos especializada encontrada nestas comunidades beneficiando-se pela proximidade de seus funcionários e na relação amigável com estas comunidades.

Outro ponto destacado pelos moradores de Jurerê Tradicional foi a melhoria das estruturas de seu bairro e o aumento no setor terciário, o que gerou uma valorização das terras, levando algumas pessoas a venderem seus imóveis e se mudarem para regiões de valores mais acessíveis, apesar de notarmos a presença de um grande número de pessoas que possuem idade superior a 40 anos e que nasceram e se criaram nesta comunidade, o que nos leva a crer que a mobilidade em busca de oportunidades é realizada pelos mais jovens, pouco encontrados nas áreas mais tradicionais do balneário.

Para os moradores do balneário da Daniela, a perda da tranquilidade no verão é o principal ponto negativo percebido durante a entrevista. Nos balneários de Jurerê Tradicional e Praia do Forte, o ponto negativo destacado diz respeito à infra-estrutura, como qualidade e fornecimento de água. Um dos principais pontos positivos destacados no Balneário da Daniela foi a melhoria da infra-estrutura e valorização da terra urbana, o destaque nos balneários de Jurerê Tradicional e Praia do Forte é a geração de empregos de temporada e possibilidades de

aumento na renda familiar, enquanto o rendimento extra dado na Daniela fica por conta do aluguel de temporada.

Notamos, desta forma, que a interação entre estes balneários é cúmplice e, ao mesmo tempo, relativa, o que nos leva a questionar em que proporção os empreendimentos privados existentes no meio urbano de Florianópolis influenciam e geram impactos na dinâmica estrutural e social da cidade?

Deste modo, podemos concluir, com base no questionário aplicado e nas análises realizadas, que a organização e o desenvolvimento do empreendimento Jurerê Internacional geraram impactos diretos e indiretos na dinâmica estrutural e social dos balneários vizinhos, mas para entendermos esta interação entre o empreendimento e os balneários vizinhos, devemos analisar os aspectos estruturais e sociais separadamente, embora ambos contextualizados à Florianópolis, como veremos a seguir.

#### **4.6 – O empreendimento e a cidade**

A valorização do empreendimento Jurerê Internacional nos balneários vizinhos pode ser atribuída diretamente pelo seu desenvolvimento, criando um sub-centro comercial e um ponto turístico no setor norte da ilha e tendo nos balneários vizinhos um desenvolvimento urbano e comercial a partir deste sub-centro. Outro ponto desta influência direta está na instalação de novos estabelecimentos de comércio e serviço antes disponíveis somente no centro da cidade; incentivo aos comerciantes já existentes a reformarem seus estabelecimentos, atendendo a um aumento no fluxo turístico, além do incentivo dado ao

comércio informal, como venda de alimentos e outros produtos na orla marinha, complementando a renda familiar.

Mas o aumento do fluxo turístico, principalmente no verão, que incentivou o comércio local nos balneários vizinhos ao empreendimento, gerou uma movimentação intensa de veículos, causando congestionamentos, conflitos dos moradores locais com turistas, quebrando a tranquilidade, falta de água causada pelo aumento do consumo e outros problemas.

Podemos perceber, nas respostas obtidas no questionário aplicado, a existência de uma interação entre o empreendimento e as comunidades vizinhas, mas devemos levar em consideração o crescimento acelerado destas comunidades, onde a composição social é dada por uma maioria de estrangeiros à cidade, levando ao esgotamento da cultura nativa encontrada em grande parte restrita à decoração interna dos restaurantes de comida típica.

No contexto da cidade, o empreendimento Jurerê Internacional torna-se similar ao Balneário Praia Brava, que criou, assim como em Jurerê Internacional, um espaço voltado para os grupos de alta renda. A diferença entre estes dois balneários está no número de investidores: enquanto Jurerê Internacional é de posse do Grupo Habitasul, a Praia Brava possui diversos investidores, ou seja, trata-se de um agrupamento de diversos empreendimentos.

Ao apresentarmos a formação do empreendimento Jurerê Internacional, vimos que, por meio da adoção de um planejamento urbano estratégico, o grupo projeta, em Jurerê Internacional, a construção de um espaço para “poucos” na malha urbana de Florianópolis. Mas até que ponto o empreendimento Jurerê Internacional caracteriza-se como um modelo a ser seguido? A concepção de um modelo urbano se faz somente por intermédio de uma estrutura onde apenas os grupos de alta renda podem usufruir?

Para responder estas indagações, devemos necessariamente pensar a formação do empreendimento: primeiro, a ligação ao concreto, ou seja, a materialização de um planejamento em razão das infra-estruturas e estruturas já vistas e, segundo, pelo ponto que rege a construção do meio urbano: as relações sociais.

Sob a ótica da estrutura de Jurerê Internacional, ainda não podemos afirmar que o Grupo Habitasul criou a concepção de um modelo urbano. Administrativamente, o grupo não poupa despesas na construção de infra-estruturas, por entender que este fator seria primordial para alcançar a “supervalorização” presente hoje em Jurerê Internacional.

Resende (1982, p. 20), em seu estudo sobre planejamento urbano e ideologia, reforça a idéia, já colocada, de que a valorização do espaço urbano se dá pela disponibilização de equipamentos e infra-estruturas que agregam valores ao meio urbano:

A produção do espaço urbano, embora apresente uma aparente desordem, se dá dentro de uma ordem coerente com o modo de produção dominante. Ao espaço são adicionados infra-estruturas, sistema viário, equipamentos, que, juntamente com a existência ou falta de amenidades, compõe o valor da terra. A ocupação do espaço urbano é regulada por este valor, principal elemento mediador de sua apropriação. A cidade torna-se, assim, um potencial de consumo exatamente como qualquer outro produto; consumo que se realiza segundo as possibilidades de renda de seus habitantes. A cidade torna-se mercadoria.

Deste modo, o planejamento urbano adotado pelo Grupo Habitasul para Jurerê Internacional torna-se muito semelhante à estratégia administrativa de outros produtos<sup>9</sup>. A valorização do empreendimento sobrepõe-se ao zelo da qualidade dos equipamentos e infra-estruturas presentes em Jurerê Internacional, pois logicamente o grupo obtém um lucro maior do que o investimento despendido para a construção e manutenção destes equipamentos, como nos reforça Hirtenkauf (2002, p. 82):

A estrutura urbana privilegiada por maciços investimentos da incorporadora Habitasul, assume a importância especulativa no mercado imobiliário da cidade,

<sup>9</sup> No caso de Jurerê Internacional, o termo produto não é associado ao empreendimento pelos moradores, pois para eles trata-se do seu lugar de moradia e reprodução da vida social; o termo, contudo, aplica-se ao resultado de um planejamento estratégico da Habitasul.

onde se leva apenas 20 minutos de carro para deslocar-se do bairro até o centro. Os lotes foram gradativamente sendo disponibilizados para comercialização, a partir de zonas de loteamento. Ainda existem áreas não urbanizadas dentro do bairro Jurerê Internacional (JI), aguardando o momento oportuno para serem colocados à venda, com valores superiores a R\$ 100.000,00, podendo atingir cifras muito maiores, dependendo da localização interna e proximidade do mar.

Entendemos, porém, que o empreendimento não pode ser visto isoladamente do restante da cidade.

Nesta ótica, podemos, então considerar, que o capital imobiliário formado pelos agentes construtores dos loteamentos agrupa valor a seus empreendimentos em razão da construção de edifícios, equipamentos e infra-estruturas que superem a deficiência das equipamentos públicos presentes no meio urbano em geral, ou seja, o meio urbano fora das barreiras físicas dos loteamentos e empreendimentos da iniciativa privada, representando a imagem da desordem.

Por muitos anos, havia a suspeita de que o poder público contribuía para o melhoramento da infra-estrutura da cidade, embora pensando, prioritariamente, no privilégio de alguns grandes empreendimentos presentes na ilha. A duplicação da rodovia SC-401 melhorou a comunicação entre o norte da ilha e o centro da cidade, beneficiando não somente as comunidades da porção norte, mas também ao empresariado local.

Nos últimos anos, o poder público investiu em melhor estruturação do sistema viário; a construção do túnel e da Beira-Mar Sul, ainda em construção, beneficiando o setor sul da ilha, antes sufocado por vias estreitas, principalmente em balneários como a Costeira do Pirajubaé e Rio Tavares, cuja via recebia todo fluxo de automóveis provindos do setor sul da ilha. Outra opção desta obra, realizada no aterro, é o acesso rápido ao aeroporto, o qual beneficiará não somente as comunidades da área central, mas do setor norte da ilha, que já possui um acesso rápido para o centro da cidade, favorecendo cada vez mais as comunidades

do setor norte e seu empresariado local, como já citados, que antes chegavam ao aeroporto por caminhos mais difíceis.

Desta forma, não somente estas obras, mas outras em andamento, e algumas em projeto, beneficiaram e irão beneficiar a população como um todo, como pregado pelo discurso do poder público e contrariando alguns. Porém, com a vinda à tona de alguns projetos viários e planos diretores propostos pela prefeitura e que foram expostos pela primeira vez na Câmara dos Vereadores para aprovação, como o acesso viário que passaria por trás das dunas da praia do Santinho e que desembocaria na entrada do empreendimento Costão do Santinho, ou mesmo o Plano Diretor proposto para a praia do Campeche, no qual é prevista a construção de um autódromo internacional, deixando claro que os maiores beneficiados pela implantação destas infra-estruturas seriam os empresários locais, deixando a população em segundo plano.

No caso de Jurerê Internacional, as comunidades vizinhas reformularam-se pela influência da estrutura encontrada no empreendimento: seu comércio local foi expandido devido à falta de alguns produtos e serviços; sua estrutura hoteleira foi ampliada e inovada arquitetonicamente de forma a captar os fluxos turísticos de Jurerê Internacional.

A proximidade entre Jurerê Internacional e Jurerê Tradicional, como já vimos anteriormente, fez com que as áreas limites entre os dois balneários se confundissem em alguns pontos, devido à valorização de Jurerê Tradicional, mas não da mesma forma e com o mesmo valor, a exemplo do Plano Piloto de Brasília e os bairros vizinhos. Residir em Jurerê Tradicional não é residir em Jurerê Internacional, uma explicação mais simples.

Grande parte da população de Florianópolis já visitou o empreendimento admirando a beleza paisagística do lugar, mas não são atraídos a freqüentarem este balneário, primeiramente pela distância, pela existência de outros balneários atrativos, ou pela falta de motivação para se deslocar no interior da ilha.

No conjunto das praias existentes na Ilha, 42 no total, o balneário de Jurerê Internacional pode ser classificado como uma praia tipicamente familiar, por apresentar um mar mais calmo (próprio para crianças pequenas), o que não atraí os jovens que tem preferência pelas praias de mar mais agitado, proporcionando a prática de esportes, como o surfe e outros, o que justifica em parte a demanda de novos serviços e estabelecimentos de lazer, requisitada pelos moradores de Jurerê Internacional.

No meio urbano, os grupos de alta renda caracterizam-se também como os melhores consumidores de mercadorias e serviços, exigindo mais estruturas de lazer e serviço da cidade, que busca adaptar-se a esta nova necessidade. Mas até que ponto a instalação de shoppings center e empreendimentos imobiliários podem melhorar o ambiente urbano, aumentando as expectativas destes consumidores ou deteriorando a paisagem natural e a cultura tão importante para os grupos de menor renda?

Desta forma, a concepção de um empreendimento imobiliário como os loteamentos fechados ou abertos, depende da funcionalidade de um conjunto de estruturas que vai além daquelas sob o controle das empresas gestoras. A dinâmica da cidade pode favorecer ou desfavorecer multiplicação destes empreendimentos, mesmo que o planejamento urbano tenha por finalidade a inclusão de “todos”. Jurerê Internacional, por exemplo, é diretamente beneficiado pela ascensão turística, pela organização urbana de Florianópolis, bem como pelo “marketing” da capital catarinense.

A existência de empreendimentos nos moldes de Jurerê Internacional gera transformações ao meio urbano da cidade como um todo. Os investimentos em vias de acesso, como a duplicação da rodovia SC – 401 que liga o Centro da Cidade a porção norte da ilha, trouxe um desenvolvimento urbano em área marginais bastante perceptíveis aos moradores de Florianópolis, a instalação de estabelecimentos comerciais de produtos de decoração de

jardins e interiores, ao longo desta rodovia, nos mostra que a influência destes empreendimentos vai além dos estudos de impactos de vizinhança.

Deste modo, Jurerê Internacional criou um modelo de desenvolvimento que inspira novos empreendimentos de menor porte que estão surgindo em diversos balneários da ilha. Para os moradores de Florianópolis, Jurerê Internacional é um balneário de e para ricos, conforme já trabalhado.

Neste aspecto, observamos que o acesso às melhores condições urbanas é restrito aos grupos de alta renda, que têm o maior poder de influência e transformação do espaço urbano. Criando deste modo um espaço para “poucos”.

Na última parte do trabalho a seguir, faremos um apanhado geral dos temas expostos por esta pesquisa, elaborando as considerações finais sobre os mesmos.

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

Ao analisarmos a construção histórica do Empreendimento Jurerê Internacional, só é possível entendê-la se a relacionarmos diretamente com o contexto histórico vivido pela cidade de Florianópolis.

Vimos que o crescente fluxo turístico não somente proporcionou um desenvolvimento nos diversos segmentos da estrutura econômica da cidade, como trouxe consigo modificações, adaptações e um desenvolvimento urbano gerado pela necessidade de oferecer novos equipamentos de hospedagem e novos produtos no setor imobiliário para aqueles que desejam residir em Florianópolis após conhecerem esta cidade por meio das campanhas e práticas turísticas.

Desta forma, consideramos, em nossa pesquisa, que o turismo foi a principal fonte de divulgação da cidade e que as ferramentas de “marketing” proporcionaram um aumento do fluxo turístico e um aumento acentuado da população nas últimas décadas.

O turismo tem o poder de modificação do espaço urbano, que se adapta e torna-se uma mercadoria a ser divulgada e vendida pelos meios de comunicação, transformando qualquer cidade em um pacote de símbolos e pontos de atração turística, levando em muitos casos a uma perda da identidade destes lugares.

Esta perda de identidade pode ser percebida no espaço urbano de Jurerê Internacional, que ao longo de sua estruturação e composição social tornou-se fruto de um planejamento urbano, sob a ótica do produto imobiliário concebido. Todavia, não gerou uma identidade e sim um composto de estratégias de planejamento que imprimiu seu modelo por

intermédio das normas construtivas associadas às justificativas, anseios e modo de vida em comum de seus moradores, diferentemente dos outros balneários da Ilha de Santa Catarina.

Mas o turismo, em Florianópolis, está passando por uma fase de adaptação a uma nova realidade. A crise enfrentada pela Argentina, principal pólo emissor de turistas para a capital catarinense, gerou um decréscimo do fluxo turístico e uma consequente perda de arrecadação para a cidade, levando os órgãos administrativos e de planejamento da cidade a buscarem novas estratégias para o fluxo turístico nacional.

Nas últimas eleições para troca de comando da Prefeitura Municipal de Florianópolis, realizadas no ano de 2004, o discurso de todos os candidatos ilustravam esta nova tendência, mostrando projetos de instalação de novos equipamentos urbanos que promoveriam o desenvolvimento de novos eixos do turismo, tais como o turismo de eventos esportivos e o turismo de negócio, sendo que este último já começa a mostrar presença na cidade por meio da instalação de novos equipamentos urbanos, a exemplo da construção de shoppings center e hotéis com centros de convenção localizados em pontos estratégicos na malha urbana, buscando criar uma logística de curto deslocamento para o turista de negócio, de maneira a aproveitar melhor o tempo, já que o mesmo está presente na cidade somente por alguns dias ou algumas horas. Este exemplo pode ser dado pela construção do Hotel Majestic Plaza instalado ao lado do Beira-Mar Shopping, o único shopping center em funcionamento na ilha, ou pela construção de centros de convenção, como já citado, nos grandes complexos hoteleiros como o do Costão do Santinho.

Em Jurerê Internacional, esta nova tendência foi percebida pelo Grupo Habitasul, que começa a realizar seus primeiros eventos (seminários, congressos, entre outros) no centro de convenção de seu flat/hotel Jurerê Beach Village e a construção de um anfiteatro com maior capacidade, na reestruturação do Jurerê Sport Center, como já visto que, além do turismo de negócio, criará a possibilidade de realização de eventos esportivos, principalmente

campeonatos de tênis nas novas quadras em construção. No calendário esportivo de Florianópolis, Jurerê Internacional tem sua fatia no mercado por sediar algumas etapas do Campeonato Brasileiro de Vôlei de Praia e o Iron Man.

A divulgação dos aspectos naturais e dos índices de qualidade de vida em Florianópolis contribuiu também para o incremento do fluxo turístico nacional e o número de pessoas que estabeleceram residência na cidade, gerando uma demanda de espaço, de novos produtos do mercado imobiliário e, por consequência, uma elevação do valor da terra urbana.

Esta valorização da cidade gera uma dinâmica populacional, em que as famílias originadas da colonização açoriana, e que possuíam grandes glebas herdadas de seus antecessores, vendem estas terras e mudam-se para os municípios da Grande Florianópolis, sendo substituídas por grupos de maior renda e empreendimentos imobiliários, criando um processo contínuo de descaracterização familiar de alguns balneários, artificialização e perda da cultura popular.

Deste modo, podemos considerar que Jurerê Internacional está em constante transformação de seus equipamentos e de sua estrutura urbana, de acordo com as variáveis do mercado turístico e imobiliário, adaptações estas que podem ser percebidas nos demais balneários da cidade (mesmo que não sejam regidos por um planejamento urbano e administrativo), mas de forma mais lenta.

Com relação ao processo de segregação sócio-espacial, compreendemos, no estudo do empreendimento Jurerê Internacional, a sua existência, seja pelo modo de vida dos moradores, pelas regras impostas, pela incorporadora que valorizou o empreendimento. Essa valorização tem seu início na própria estruturação do empreendimento, em que a disponibilização de serviços e infra-estrutura de boa qualidade, além de campanhas de marketing, são incorporados no valor dos lotes e imóveis negociados no mercado imobiliário.

O processo de valorização do empreendimento deu-se pela adoção de estratégias administrativas que o acompanharam ao longo de sua história. As tendências e novos padrões do mercado turístico e imobiliário, e por um planejamento urbano que fez com que o empreendimento se desenvolvesse, planejando as etapas antecipadamente e dando características individuais a cada etapa, criando atrativos e equipamentos de lazer situados próximos a estas etapas mais afastadas como forma de suprir a distância em que são posicionadas da orla marítima, equilibrando não somente a disposição das estruturas de lazer, mas a distribuição dos valores dos lotes e imóveis em todo o empreendimento.

Outro aspecto abordado por esta pesquisa, foi à relação entre o empreendimento e a cidade, como ressaltado no título desta dissertação: “*Cidade para todos*” x “*cidade para poucos*”, que se refere à dicotomia existente entre a cidade idealizada pela administração urbana, de acordo com a qual *todos* deveriam ter acesso a infra-estruturas de qualidade, uma vez que este aspecto é a base para a construção da qualidade de vida. Mas a verdade nos mostra um contexto diferente: é cada vez maior o número de pessoas que adquirem doenças causadas pelas más condições de saneamento de seus bairros e comunidades, que passam dias sem fornecimento de água e energia elétrica, que não possuem uma coleta regular de seu lixo, acumulando-o em terrenos vazios, atraindo vetores de doenças. Desta forma, podemos questionar: por que o acesso a serviços infra-estruturais não se dá de forma igualitária no espaço urbano, já que *todos* pagam impostos municipais?

De fato, a realidade de Florianópolis nos mostra que o surgimento dos empreendimentos imobiliários, de modo geral, contribui para a construção da cidade para *poucos*.

A configuração urbana atual (2005) de Jurerê Internacional somente foi possível devido à logística adotada pelo Grupo Habitasul para o planejamento urbano e a expansão de

seu empreendimento, de forma a acompanhar o mercado imobiliário e turístico, como visto anteriormente.

Com relação às perspectivas de desenvolvimento deste empreendimento para o futuro, podemos considerar que a própria expansão de Jurerê Internacional pode gerar uma contínua desvalorização, tendo em vista o esgotamento de seu espaço útil para crescimento e o fato de que sua ascensão pode ser superada pelo surgimento de novos produtos no mercado imobiliário.

A oscilação do fluxo turístico, que gerou a busca de mercados, demonstra que a “fama” de Florianópolis enquanto pólo receptor pode não ser permanente e que o crescimento populacional pode prejudicar a qualidade de vida e, por consequência, o “marketing” da cidade.

Estas variáveis nos remetem ao seguinte questionamento: até que ponto o desenvolvimento urbano de Jurerê Internacional pode chegar, se o mesmo depende de variáveis tão instáveis?

Segundo informações do Grupo Habitasul, o empreendimento já possui uma área de expansão urbana projetada no setor norte: centros médicos, universidades e outros, de maneira a expandir o subcentro formado pelo conjunto dos balneários do setor norte da ilha.

Entre os aspectos trabalhados, o processo de valorização do espaço urbano e a dinâmica populacional são temas com constantes renovações e que se tornam pertinentes para pesquisas futuras.

Jurerê Internacional é um exemplo dentre os diversos empreendimentos privados presentes nas cidades brasileiras, principalmente as litorâneas. Deste modo, esta dissertação traz uma contribuição para estudos futuros deste empreendimento ou da constituição de

sociedades segregadas e protegidas por muros de um mundo violento, em um ambiente para *pouco*, em um universo aberto a *todos*.

## REFERÊNCIAS

ABREU, Maurício de. **A evolução urbana do Rio de Janeiro.** 2<sup>a</sup> ed. Rio de Janeiro: Instituto de Planejamento Municipal/Zahar, 1988. 156 p.

BEZERRA, R. A. A. **A terra urbana em Florianópolis (SC): loteamentos e desmembramentos de 1940 a 2001.** 2002. 136 p. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Centro de Filosofia e Ciências Humanas, Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 2002.

CAMPANÁRIO, M. A. O mercado de terras e a exclusão social na cidade de São Paulo. In: KRISCHKE, P. (Org.). **Terra de habitação vs terra de espoliação.** São Paulo: Cortez, 1984. p. 11-29.

CARLOS, A. F. A. O turismo e a produção do não-lugar. In: CARLOS, A. F. A.; YÁZIGI, E. e CRUZ, R. C. A. da. **Turismo:** espaço, paisagem e cultura. São Paulo: Hucitec, 1996. p. 25-37.

CARLOS, A. F. A.; YÁZIGI, E. e CRUZ, R. C. A. da. **Turismo:** espaço, paisagem e cultura. São Paulo: Hucitec, 1996. 240 p.

CARUSO, M. M. L. O desmatamento da Ilha de Santa Catarina de 1500 aos dias atuais. Florianópolis: Editora da Universidade Federal de Santa Catarina, 1990. 160 p.

CASTELLS, Manoel. **A questão urbana.** Tradução de Arlene Caetano. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1983. 506 p. (Coleção Pensamento Crítico; 18).

CORRÊA, R. L. **O espaço urbano.** 3<sup>a</sup> ed. São Paulo: Ática, 1995. 94 p. (Série Princípios).

CRUZ, R. C. A. **Introdução à Geografia do Turismo.** São Paulo: Roca, 2001. 107 p.

DANIEL, Celso. Poder local no Brasil Urbano. In: **Revista espaço e debates.** São Paulo, n. 24, ano VIII, p. 26-39.

ELIAS, N. **A sociedade dos indivíduos.** Tradução de Vera Ribeiro. Rio de Janeiro: Zahar, 1994. 201 p. Título original: The society of individual.

EMBRATUR – Empresa Brasileira de Turismo. Disponível em: [www.embratur.gov.br](http://www.embratur.gov.br). Acesso em: novembro de 2003.

FACCIO, M. G. A. **O estado e a transformação do espaço urbano:** a expansão do estado nas décadas de 60 e 70 e os impactos no espaço urbano de Florianópolis. 1997. 186 p. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Centro de Filosofia e Ciências Humanas, Universidade Federal de Santa Catarina, 1997.

GRUPO HABITASUL. Disponível em: [www.habitasul.com.br](http://www.habitasul.com.br). Acesso em: julho de 2004/2005.

HARVEY, David. **Justice, nature and the Geography of Difference.** London: Blackwell. 1996. 480 p.

HARVEY, David. **Urbanismo y desigualdad social.** 5<sup>a</sup> ed. Madri: Siglo XXI de Espana, 1989. 352 p.

HIRTENKAUF, A. L. **Qualidade de vida e estudo de caso em Florianópolis/SC.** 2002. 102 p. Monografia (Curso de Especialização Lato Sensu em Educação) - Centro de Ciências da Educação, Universidade do Estado de Santa Catarina, 2002.

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Banco de dados integrados.** Disponível em: [www.ibge.gov.br](http://www.ibge.gov.br). Acesso em: agosto de 2003.

INSTITUTO DE PLANEJAMENTO URBANO DE FLORIANÓPOLIS. Disponível em: [www.ipuf.sc.gov.br](http://www.ipuf.sc.gov.br). Acesso em: outubro de 2004.

JURERÊ INTERNACIONAL. Disponível em: [www.jurere.com.br](http://www.jurere.com.br). Acesso em: novembro de 2003.

LEFEBVRE, Henri. **A cidade do capital**. Tradução de Maria Helena Rauta Ramos e Marilene Jamur. Rio de Janeiro: DP&A, 1999. 184 p. Título original: La Peénse Marxiste et La Ville.

LEFEBVRE, H. **O direito à cidade**. Tradução e edição: Editora Moraes LTDA. São Paulo: Moraes, 1991. 145 p. Título Original: Le Droit a La Ville.

LEITÃO, G. E. A. **A construção do eldorado urbano**: o plano piloto da Barra da Tijuca e Baixada do Jacarepaguá - 1970/1988. Niterói: Editora da Universidade Federal Fluminense, 1999.

LOJKINE, J. **O estado capitalista e a questão urbana**. Tradução de Estela dos Santos Abreu. São Paulo: M. Fontes, 1981. 337 p. Título original: Le marxisme, l'état et la question urbaine.

MAMIGONIAM, A. As conquistas marítimas portuguesas e a incorporação do litoral de Santa Catarina. In: ANDRADE, M. C. et al. (Orgs). **O mundo que o português criou**: Brasil (século XVI). Recife: CNPq/Fjn, 1998.

MARICATO, E. **Habitação e cidade**. São Paulo: Atual, 1997. 79 p. (Coleção Espaço & Debate).

MARISCO, L. M. O. **A norma e o fato**: abordagem analítica da segregação sócio-espacial e a exclusão social a partir dos instrumentos urbanísticos. 2003. 186 p. Tese (Doutorado em Geografia) – Faculdade de Ciências e Tecnologia, Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente, 2003.

MILLS, W. **A nova classe média**. 2<sup>a</sup> ed. Rio de Janeiro: Zahar, 1976. 380 p. Título original: White collar: the american middle classes.

NASCIMENTO, I. S. **Shopping Center e paisagem urbana em Uberlândia: uma metodologia de impacto de vizinhança**. 2004. 238 p. Dissertação (Mestrado em Geografia). Programa de Pós-Graduação em Geografia, Universidade Federal de Uberlândia, 2004.

PEREIRA, R. M. F. A. Formação sócio-espacial do litoral de Santa Catarina (Brasil): gênese e transformação recentes. **Geosul: Revista do Departamento de Geociências**. Florianópolis, v. 18, n. 35, jan./jun. 2003.

PREFEITURA MUNICIPAL DE FLORIANÓPOLIS. Disponível em: [www.pmf.sc.gov.br](http://www.pmf.sc.gov.br). Acesso em: setembro de 2004.

RESENDE, V. **Planejamento urbano e ideologia**: quatro planos para a cidade do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira. (Coleção Retratos do Brasil). 1982. 126 p.

RIBEIRO, L. C. Q. Incorporação imobiliária: características, dinâmicas e impasses. In: \_\_\_\_\_. **A crise da moradia nas grandes cidades**: da questão da habitação à reforma urbana / Luis César de Queiroz Ribeiro e Sérgio de Azevedo. Rio de Janeiro: Editora UFRJ, 1996. p. 105-118.

RODRIGUES, A. B. **Turismo e espaço**: rumo a um conhecimento transdisciplinar. São Paulo: Editora Hucitec, 1997. 158 p.

RUSCHMANN, D. V. M. **Marketing turístico**: um enfoque promocional. 2<sup>a</sup> ed. Campinas: Papirus, 1995. 124 p.

SANTOS, M. **Espaço e sociedade**. Petrópolis: Vozes, 1982. 156 p.

SANTUR – Órgão Oficial de Turismo do Estado de Santa Catarina. Disponível em: [www.santur.sc.gov.br](http://www.santur.sc.gov.br). Acesso em: agosto de 2003.

TOLEDO, P. E. R. **A urbanização do Bairro Pantanal em Florianópolis/SC:** análise temporal de 1957 até os dias atuais. 2002. 81 p. Monografia. (Graduação em Geografia) – Centro de Ciências da Educação, Universidade do Estado de Santa Catarina, 2002.

VAINER, C. B. As escalas do poder e o poder das escalas: o que pode o poder local? In: CARDOSO, A. et al. **Planejamento e território.** Rio de Janeiro: UFRJ/IPPUR, 2002. p. 13-31.

VAINER, C. B. Pátria, empresa e mercadoria: notas sobre a estratégia discursiva do planejamento estratégico urbano. In: ARANTES, O. B. F. et al. **A cidade do pensamento único.** Petrópolis. 2000. p. 75-101.

VILLAÇA, Flávio. **Espaço intra-urbano no Brasil.** São Paulo: S. Nobel/FAPESP/Lincoln Institute, 1998. 373 p.

WEBER, M. Classe, status, partido. In: VELHO, O. G. (Org.). **Estrutura de classe e estratificação social.** Tradução de Otávio Guilherme Velho. 6<sup>a</sup> ed. Rio de Janeiro: Zahar, 1976. p. 61-84.

## **ANEXOS**

## **ANEXO 1 – Questionário**

## **ANEXO 2 – Laje da Pedra**

### **ANEXO 3 – Normas Construtivas**

## **ANEXO 4 – Open Shopping**

## **ANEXO 5 – Jurerê Beach Village**

## **ANEXO 6 – Art Dell’Acqua**

## **ANEXO 7 – Amoraeville**

## **ANEXO 8 – Carijós**

## **ANEXO 9 – Viver em Harmonia**

## **ANEXO 10 – Folha de Jurerê**