

UNIVERSIDADE FEDERAL DO PARANÁ

AURA CORREIA LIMA BERNARDI

PLANEJAMENTO URBANO E CAPITAL IMOBILIÁRIO: INCIDÊNCIAS E DISPUTAS
NA PRODUÇÃO DO ESPAÇO EM BALNEÁRIO CAMBORIÚ/SC.

CURITIBA

2017

AURA CORREIA LIMA BERNARDI

PLANEJAMENTO URBANO E CAPITAL IMOBILIÁRIO: INCIDÊNCIAS E DISPUTAS
NA PRODUÇÃO DO ESPAÇO EM BALNEÁRIO CAMBORIÚ/SC.

Dissertação apresentada como requisito parcial à obtenção do grau de Mestre em Políticas Públicas, no Curso de Pós-Graduação em Políticas Públicas, Setor de Ciências Sociais Aplicadas, da Universidade Federal do Paraná.

Orientador: Prof. Dr. José Ricardo Vargas Faria

CURITIBA

2017




MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO
UNIVERSIDADE FEDERAL DO PARANÁ
PRÓ-REITORIA DE PESQUISA E PÓS-GRADUAÇÃO
Setor CIÊNCIAS SOCIAIS APLICADAS
Programa de Pós Graduação em POLÍTICAS PÚBLICAS
Código CAPES: 40001016076P0

TERMO DE APROVAÇÃO

Os membros da Banca Examinadora designada pelo Colegiado do Programa de Pós-Graduação em POLÍTICAS PÚBLICAS da Universidade Federal do Paraná foram convocados para realizar a arguição da Dissertação de Mestrado de **AURA RODRIGUES CORREIA LIMA**, intitulada: "**Planejamento Urbano e Capital Imobiliário: incidência e disputas na produção do espaço em Balneário Camboriú/SC**", após terem inquirido a aluna e realizado a avaliação do trabalho, são de parecer pela sua **APROVAÇÃO**.

Curitiba, 30 de Março de 2017.


JOSÉ RICARDO VARGAS DE FÁRIA
Presidente da Banca Examinadora (UFPR)


FABIANO ABRANCHES SILVA DALTO
Avaliador Interno (UFPR)


SIMONE APARECIDA POLLI
Avaliador Externo (UTFPR)

Ao meu amado, Antonioni, por tudo e por todo amor.

AGRADECIMENTOS

Inicialmente agradeço a todas e a todos que participaram dos diálogos sobre a construção desta dissertação. Evidentemente que muitos foram os bate-papos. Todos os comentários e opiniões foram de importância para a construção deste trabalho.

Agradeço também aos meus colegas e amigos, desde a época das Ciências Sociais, Charles, por todas as inspirações e discussões relacionadas ao planejamento urbano, direito à cidade e a sociologia urbana, e a Janaína, pelos bons momentos regados de discussões filosóficas, de algum modo, contribuíram e enriqueceram as discussões aqui realizadas.

Ao Programa de Pós Graduação em Políticas Públicas (4P), da Universidade Federal do Paraná, por ter aceitado a minha candidatura e garantido uma formação pública e de qualidade. Também aos professores do 4P, por todo o conhecimento transmitido nas aulas e nos trabalhos ali realizados. As colegas de mestrado Mayara e Myrrena, por todas as discussões, parcerias e opiniões.

Ao Prof. Dr. José Ricardo de Vargas Faria, pela exímia orientação, pois somente com um nível elevado de criticidade, garantida nas orientações, foi possível avançar nas devidas inspirações para a conclusão deste trabalho. Também aos professores Dr. Fabiano Dalto (4P) e a Dra. Simone Polli (UTFPR), pelas contribuições e entusiasmos na banca de qualificação.

Aos agentes sociais consultados e entrevistados, durante a execução desta pesquisa, que contribuíram com informações e dispuseram de tempo para as minhas consultas, também agradeço as tentativas frustradas de realizar entrevistas com alguns agentes empresarias, sem dúvida, isso também me motivou na criticidade da pesquisa.

Aos meus familiares, por todo apoio e principalmente, pelos valores que a mim foram proporcionados.

E por fim, ao meu amado marido, Antonioni, por todo amor e por todos os momentos, fáceis e difíceis, que só nos fortaleceram e nos fizeram enfrentar qualquer coisa. Obrigada.

“A tarefa não é tanto ver aquilo que ninguém viu, mas pensar o que ninguém ainda pensou sobre aquilo que todo mundo vê.”

Arthur Schopenhauer

RESUMO:

O processo de acumulação de riqueza e expansão do capitalismo pode ser refletido em diversas instancias da vida em sociedade e o espaço social constitui, por um lado, o ambiente para a circulação da mercadoria, e por outro, a própria mercadoria como produto do capital imobiliário. Esse fenômeno, contudo, não se dá sem contradições, implicando em disputas no e pelo espaço. Falta de moradia e de mobilidade urbana, impactos ambientais, segregação socioespacial, dentre outros problemas constituem o cotidiano das cidades. A análise dos conflitos, dos agentes e interesses que incidem sobre a produção e o planejamento das cidades contribuem para a compreensão do fenômeno urbano e, ainda, dos próprios processos de produção e reprodução do capital. Este trabalho propõe uma reflexão sobre a incidência do setor empresarial, representado pelo capital imobiliário, no processo de planejamento urbano da cidade de Balneário Camboriú/SC. As legislações e os instrumentos urbanísticos, ao longo dos anos, desde a constituição do município, sofreram com as inferências do setor da indústria da construção civil, observadas a partir das ações de agentes empresariais que ao longo das décadas exerceram funções também da vida pública, dentro das esferas legislativas e executivas, e desse modo criou-se na cidade um panorama favorável para a valorização dos imóveis em determinadas áreas estratégicas. A mescla do setor privado com o setor público foram observadas neste trabalho no caso da criação de legislações específicas como o Índice de Confortabilidade de Obra para Desapropriações (ICON) e Índice Construtivo Adicional para Desapropriações (ICAD), ambos criados em 2014. Já, com a revisão do Plano Diretor, que teve início no ano de 2014, também foi possível observar inúmeras contradições frente a um processo que deveria ser exclusivamente democrático. Com a aprovação do Estatuto das Cidades e a posterior institucionalização do Ministério das Cidades contribuíram para a definição de políticas urbanas nacionais que conferiram ao Plano Diretor – já definido constitucionalmente como o principal instrumento de política urbana nos municípios – relativa centralidade na arena decisória. Sob o viés da gestão participativa, passa a ser obrigatório, o processo de elaboração, avaliação e revisão dos planos, estimulando e abrindo o debate para diversos setores da sociedade. Na cidade de Balneário Camboriú, entretanto, este processo foi caracterizado pela interpenetração dos interesses e dos agentes do setor imobiliário em diferentes segmentos de representação social.

PALAVRAS-CHAVE:

Agentes capitalistas, planejamento urbano, capital imobiliário, construção civil

ABSTRACT

The process for accumulation of wealth and capitalism expansion can be reflected in diverse instances of the life in society. The social space constitutes one ambient for the merchandise circulation, but also the merchandise itself as the product of real estate capital. This manifestation does not exist without contradictions and imply in and through space. The lack of housings and the urban mobility, the ambient impacts, the socio-spatial segregation and other problems make the cities daily's life. The conflicts analysis, the agents and interests that affect under the production and the planning of the cities contribute to the understanding through the urban phenomena and own process production and reproduction of the capital. By the years, since the constitution of the *Balneário's Camboriú* City, the laws and the urbanity's instruments have suffered with the inferences from the building industry sector. Legislation and planning instruments, over the years, since the constitution of the municipality, have suffered from the inferences of the civil construction industry sector, observed from the actions of business agents that over the decades also exercised functions of public life, Within the legislative and executive spheres, and in this way a favorable panorama was created in the city for the valuation of real estate in certain strategic areas. The mix of the private sector with the public sector was observed in this work in the case of the creation of specific legislation, such as the Occupational Comfortability Index for Expropriations (ICON) and Additional Construction Index for Expropriations (ICAD), both created in 2014. Already, with the review of the Master Plan, which began in 2014, it was also possible to observe innumerable contradictions regarding a process that should be exclusively democratic. With the approval of the Statute of Cities and the subsequent institutionalization of the Ministry of Cities, they contributed to the definition of national urban policies that gave the Directing Plan - already constitutionally defined as the main urban policy instrument in the municipalities - relative centrality in the decision-making arena. Under the participatory management bias, the process of drawing up, evaluating and revising the plans becomes mandatory, stimulating and opening the debate for various sectors of society. In the city of Balneário Camboriú, however, this process was characterized by the interpenetration of real estate interests and agents in different segments of social representation.

KEY WORDS:

Capitalist agents, urban planning, real estate capital, civil construction.

LISTA DE FIGURAS

| | |
|--|----|
| FIGURA 1 LOCALIZAÇÃO DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ | 38 |
| FIGURA 2 IMAGEM DA PARTE CENTRAL DA CIDADE DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ, VISTA DO ALTO | 39 |
| FIGURA 3 VISTA DA PRAIA CENTRAL, EM MEADOS DA DÉCADA DE 1940 | 40 |
| FIGURA 4 REPORTAGEM DO JBC SOBRE A INAUGURAÇÃO DA CASA DE CAMBORIÚ NA ARGENTINA..... | 43 |
| FIGURA 5 REPORTAGEM SOBRE O CRESCIMENTO DO NÚMERO DE TURISTAS ARGENTINOS | 44 |
| FIGURA 6 MATERIAL PUBLICITÁRIO FG EMPREENDIMENTOS..... | 47 |
| FIGURA 7 REPORTAGEM SOBRE O SETOR IMOBILIÁRIO | 48 |
| FIGURA 8 PESQUISA SECOVI VALOR DOS ALUGUEIS DE TEMPORADA EM BALNEÁRIO CAMBORIÚ | 50 |
| FIGURA 9 EDIFÍCIO ELIANE, PRIMEIRO EDIFÍCIO CONSTRUÍDO NA CIDADE DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ (1959)..... | 53 |
| FIGURA 10 HOTEL MARAMBAIA, NA DÉCADA DE 1960 | 55 |
| FIGURA 11 PRIMEIRA PROPAGANDA DE VENDA DE APARTAMENTOS EM BALNEÁRIO CAMBORIÚ | 55 |
| FIGURA 12 ÍNDICES DE RECUO PARA CONSTRUÇÃO NA AVENIDA ATLÂNTICA, DA LEI Nº 299, DE 1974..... | 57 |
| FIGURA 13 REPORTAGEM EXTRAÍDA DO JORNAL SOBRE OPINIÃO DO PRESIDENTE DO SINDICATO DOS CONSTRUTORES SOBRE CÓDIGO DE OBRAS..... | 60 |
| FIGURA 14 REPORTAGEM SOBRE A CONSTRUÇÃO CIVIL EM BALNEÁRIO CAMBORIÚ..... | 61 |
| FIGURA 15 PROPOSTAS DO SINDICATO DA CONSTRUÇÃO CIVIL EM BALNEÁRIO CAMBORIÚ | 62 |
| FIGURA 16 REPORTAGEM PT CONTESTANDO PROPOSTA DO SINDICATO DA CONSTRUÇÃO CIVIL EM BALNEÁRIO CAMBORIÚ | 63 |
| FIGURA 17 REPORTAGEM SOBRE ENTREVISTA DO CENTRO POPULAR JUBAC SOBRE A PROPOSTA DO PLANO DIRETOR..... | 64 |
| FIGURA 18 REPORTAGEM SOBRE O CONSTRUTOR PAULO CASECA | 65 |
| FIGURA 19 REPORTAGEM SOBRE AS IDEIAS PARA O FUTURO DO BALNEÁRIO | 66 |
| FIGURA 20 REPORTAGEM SOBRE OS CANDIDATOS A PREFEITO DA CIDADE DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ | 66 |

| | |
|--|-----|
| FIGURA 21 REPORTAGEM SOBRE OS ÍNDICES DE APROVEITAMENTO DA NOVA LEGISLAÇÃO | 69 |
| FIGURA 22 REPORTAGEM SOBRE PAVAN QUE INDICA QUE PAVAN IRIA REVER O CÓDIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES DE 1989 | 71 |
| FIGURA 23 REPORTAGEM QUE MOSTRA A BUSCA DE ENTENDIMENTO ENTRE PAVAN E O SETOR DA CONSTRUÇÃO CIVIL | 71 |
| FIGURA 24 REPORTAGEM SOBRE AS OBRAS DE REVITALIZAÇÃO DA AVENIDA ATLÂNTICA | 73 |
| FIGURA 25 REPORTAGEM SOBRE A BARRA SUL SER O MAIOR CENTRO DE LAZER NO SUL DO BRASIL | 73 |
| FIGURA 26 REPORTAGEM SOBRE A APROVAÇÃO DA LEI SOBRE ICON E ICAD EM BALNEÁRIO CAMBORIÚ | 77 |
| FIGURA 27 REPORTAGEM SOBRE O DENUNCIA DO VEREADOR AY SOUZA..... | 78 |
| FIGURA 28 IMAGEM DA CONSTRUÇÃO DO EDIFÍCIO RIO SIENA RESIDENCE | 80 |
| FIGURA 29 LOCALIZAÇÃO E IMAGEM DA ESTRADA DA RAINHA..... | 83 |
| FIGURA 30 REPORTAGEM SOBRE A POLÊMICA DA DUPLICAÇÃO DA ESTRADA DA RAINHA . | 84 |
| FIGURA 31 REPORTAGEM SOBRE A ESTRADA DA RAINHA | 85 |
| FIGURA 32 ÁREAS CARACTERIZADAS NA PESQUISA DO SINDUSCON | 95 |
| FIGURA 33 SINDUSCON APRESENTA PROPOSTAS PARA A REVISÃO DO PLANO DIRETOR .. | 99 |
| FIGURA 34 REPORTAGEM SOBRE AS DIVERGÊNCIAS OCORRIDAS ENTRE A PREFEITURA E A CONSTRUÇÃO CIVIL..... | 101 |

LISTA DE TABELAS

| | |
|---|----|
| TABELA 1 NÚMERO DE CONSTRUÇÕES REQUERIDAS NA PRAIA DE CAMBORIÚ NO PERÍODO DE 1948 A 1952. | 41 |
| TABELA 2 PESQUISA FECOMERCIO SOBRE CIDADE DE ORIGEM DOS TURISTAS EM BALNEÁRIO CAMBORIÚ/2016 | 44 |
| TABELA 3 DISTRIBUIÇÃO DOS TURISTAS POR TIPO DE HOSPEDAGEM | 45 |
| TABELA 4 RESULTADOS DO PLEITO ELEITORAL DE 1988 NA CIDADE DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ | 67 |
| TABELA 5 LISTAGEM DAS ENTIDADES REPRESENTATIVAS NOMEADAS COMO DELEGADOS PARA A REVISÃO E COMPLEMENTAÇÃO DO PLANO DIRETOR DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ... | 90 |
| TABELA 6 REFERÊNCIA DE PREÇOS E METRAGENS DOS IMÓVEIS NA CIDADE DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ (JULHO/2013) | 94 |
| TABELA 7 EMPREENDIMENTO POR PADRÃO, SEGUNDO FAIXA DE VALORES | 96 |

LISTA DE GRÁFICOS

| | |
|--|-----|
| GRÁFICO 1 AS FASES DA ANÁLISE DE CONTEÚDO | 22 |
| GRÁFICO 2 GASTO MÉDIO COM HOSPEDAGEM | 46 |
| GRÁFICO 3 GASTOS MÉDIO DIÁRIO COM ALIMENTAÇÃO | 46 |
| GRÁFICO 4 CRONOLOGIA DAS LEGISLAÇÕES PERTINENTES AO PLANEJAMENTO URBANO DA CIDADE DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ..... | 52 |
| GRÁFICO 5 ESQUEMA SOBRE AS ATUAÇÕES DO SECRETÁRIO AURI PAVONI | 87 |
| GRÁFICO 6 ÚLTIMOS PRESIDENTES DO SINDUSCON E SUAS RESPECTIVAS ATIVIDADES NA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA..... | 104 |

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

ABBECAF – Associação Brasileira Beneficente Cultura de Assistência à Família

ACIBALC – Associação Empresarial de Balneário Camboriú

ACIBIC – Associação dos Corretores de Imóveis de Balneário Camboriú

AMPE – Associação de Micro e Pequenas Empresas de Balneário Camboriú

AMPE - Associação dos Moradores da Praia do Estaleirinho

APA – Área de Proteção Ambiental

APP – Área de Preservação Permanente

CASAN – Companhia Catarinense de Águas e Saneamento

CDI – Certificado de Depósito Interbancário

CREA – Conselho Regional de Engenharia e Agronomia

EMASA – Empresa Municipal de Saneamento Ambiental

FECOMERCIO - Federação do Comércio de Bens, Serviços e Turismo de Santa Catarina

G1 - Globo.com

IA – Índice de Aproveitamento

ICAD – Índice Construtivo Adicional para Desapropriações

ICON – Índice de Confortabilidade de Obra para Desapropriação

INCC - Índice Nacional de Custos da Construção

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

JBC – Jornal de Balneário Camboriú

JUBAC – Centro Popular de Cultura de Balneário Camboriú

MPF – Ministério Público Federal

OAB/SC – Ordem dos Advogados do Brasil – 15º Subseção – Balneário Camboriú

PDT – Partido Democrático Trabalhista

PMDB – Partido do Movimento Democrático Brasileiro

PT – Partido dos Trabalhados

RD-1 – Renda Diferencial 1

RD-2 – Renda Diferencial 2

SECOVELAR – Sindicato dos Empregados em Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de BC

SECOVI - Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis e dos Condomínios Residenciais e Comerciais de Santa Catarina

SINDISOL - Sindicato de Hotéis, Restaurantes, Bares e Similares

SINDUSCON - Sindicato Indústria Construção Civil de Balneário Camboriú

SISEMBC – Sindicato dos Servidores Públicos Municipais de Balneário Camboriú

SITICOM BC – Sindicato dos Trabalhadores nas Indústrias da Construção Civil e Mobiliário de BC

TPC – Transferência de Potencial Construtivo

TER/SC - TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE SANTA CATARINA

UFSC – Universidade Federal de Santa Catarina

UNIVALI – Universidade do Vale do Itajaí

ZEIS – Zona Especial de Interesse Social

ZT – Zona Turística

SUMÁRIO

| | |
|---|-----------|
| 1. INTRODUÇÃO | 17 |
| 2. METODOLOGIA..... | 20 |
| 3. AS CIDADES NA ERA CAPITALISTA | 24 |
| 3.1 A ARTE DA RENDA NA PRODUÇÃO CAPITALISTA DAS CIDADES | 25 |
| 3.2 O EMPRESARIAMENTO DAS CIDADES | 27 |
| 4. O PLANEJAMENTO URBANO NO BRASIL..... | 33 |
| 5. BALNEÁRIO CAMBORIÚ: ASPECTOS SOBRE A FORMAÇÃO DO ESPAÇO URBANO EM BALNEÁRIO CAMBORIÚ | 38 |
| 5.1 FORMAÇÃO HISTÓRICA DA CIDADE..... | 38 |
| 5.2 A PARTICIPAÇÃO DO MERCADO DE OUTROS PAÍSES NA CONSTRUÇÃO E NO “SUCESSO” DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ | 42 |
| 5.3 PERSPECTIVAS HISTÓRICAS DA CONSTRUÇÃO CIVIL E OS INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS DE CADA ÉPOCA | 50 |
| 5.3.1 A CONSTRUÇÃO CIVIL E O PLANEJAMENTO URBANO E AS PRIMEIRAS LEGISLAÇÕES..... | 53 |
| 5.3.2 A DÉCADA DE 1980 E O AQUECIMENTO DAS RELAÇÕES ENTRE CONSTRUÇÃO CIVIL E ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA..... | 58 |
| 5.3.3 DÉCADA DE 1990 E CONSOLIDAÇÃO DO SETOR DA CONSTRUÇÃO CIVIL..... | 70 |
| 5.3.4 DÉCADA DE 2000 E AS INÚMERAS LEGISLAÇÕES..... | 74 |
| 5.3.5 DÉCADA DE 2010, NOVAS LEIS, NOVAS ADMINISTRAÇÕES E NOVAS ARTICULAÇÕES..... | 76 |
| 5.4 NOVOS ÍNDICES DE CONSTRUÇÃO CIVIL E NOVAS REGULARIZAÇÕES | 76 |
| 5.5 O CASO DA CONSTRUÇÃO EM ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE, ATUAÇÃO MERCADO-ESTADO..... | 82 |
| 5.6 O PROCESSO DE REVISÃO DO PLANO DIRETOR, A PARTICIPAÇÃO SOCIAL E SEUS DESDOBRAMENTOS..... | 87 |

| | |
|---|------------|
| 5.6.1 OUTRA REVISÃO DO PLANO DIRETOR É POSSÍVEL..... | 99 |
| 5.7 ATUAÇÃO DOS AGENTES DA CONSTRUÇÃO CIVIL NA ELABORAÇÃO DE PROJETOS PÚBLICOS..... | 102 |
| 6. CONSIDERAÇÕES FINAIS | 105 |
| 7. REFERÊNCIAS | 108 |
| ANEXO I – REPORTAGEM EXTRAÍDA DO JORNAL DIARINHO, DE 20 DE AGOSTO DE 2014..... | 115 |

1. INTRODUÇÃO

Este trabalho nasce a partir de inquietações frente a lógica do planejamento e do processo de produção do espaço urbano, principalmente em cidades onde as políticas urbanas são fortemente influenciadas pelas ações e lógica do setor empresarial, que incidem diretamente no processo de segregação socioespacial e de espoliação urbana.

Cabe salientar que a espoliação urbana trata-se do conjunto de “extorsões que se opera pela inexistência ou precariedade de serviços de consumo coletivo” (KOWARICK, 2000, p.22), que ao lado do acesso à terra e a habitação, são fundamentais para a classe trabalhadora e, como explica Kowarick, estão fortemente associados aos processos especulativos sobre o solo urbano.

O processo de construção e formação socioespacial na maioria das cidades brasileiras ocorreu em função da forte industrialização e conseqüente êxodo rural. Entretanto, observa-se que em cidades litorâneas, como Balneário Camboriú/SC, a produção do espaço está profundamente influenciada e impulsionada pela exploração de suas riquezas naturais associadas ao turismo e conseqüente mercantilização do espaço.

O reflexo desta ligação é observável através da intensa verticalização da cidade e da formação de um mercado imobiliário altamente especulativo, com o intuito de propiciar a valorização imobiliária a qualquer custo.

Ainda que com a retomada democrática em 1988 e posterior criação do Estatuto das Cidades (Lei nº. 10257/2001), as cidades brasileiras incorporaram em seus planejamentos a participação da sociedade civil na gestão do território, e frente a isso, as políticas de planejamento urbano ganharam adesão e visibilidade popular, a partir da elaboração dos planos setoriais, a exemplo do Plano Diretor, Plano de Saneamento Ambiental, Plano de Habitação de Interesse Social, entre outros.

A despeito da ampliação da participação popular, não são incomuns os casos em que ainda se observa a prevalência dos interesses de grupos empresariais e das diretrizes de planejamento que favorecem processos especulativos. A cidade de Balneário Camboriú, por exemplo, ainda conta com inúmeras legislações que em vez de bloquear esta tendência verticalizadora e mercantilista, ao contrário,

estimulam cada vez mais construções onde o lucro e a mercantilização das moradias sejam prioridades.

Este trabalho realiza uma reflexão sobre a incidência do setor empresarial, especificamente o imobiliário, na dinâmica de construção da política de planejamento urbano na cidade litorânea de Balneário Camboriú/SC.

No âmbito nacional, autores como Ermínia Maricato (2011) e Flávio Villaça (2005), revelam que o planejamento urbano é reflexo de uma evolução política e econômica que, no caso do Brasil, construiu uma das sociedades mais desiguais do mundo e se tornou um importante instrumento de dominação ideológica, contribuindo para ocultar a cidade real e para a formação de um mercado imobiliário restrito e especulativo. Pois, no caso das cidades brasileiras, além dos grupos locais, o capital imobiliário e as empreiteiras contam sempre na definição dos investimentos, ocasionando um cenário excludente, desde a gênese da política pública em si.

Para uma compreensão mais universal dos processos de produção do espaço urbano nos marcos do capitalismo, procura-se compreender, com Harvey (1996) e outros, a lógica da renda da terra e o *empresariamento* das cidades, aplicado a tendências nos dias atuais.

Neste trabalho, busca-se, portanto, analisar e refletir, a partir de recorte metodológico e análise de conteúdo, como estes agentes capitalistas, representantes do mercado imobiliário local, se envolvem na elaboração e na reprodução do planejamento urbano da cidade de Balneário Camboriú.

Pautou-se como objetivo geral investigar a incidência dos agentes empresariais do mercado imobiliário na constituição das políticas urbanas do município de Balneário Camboriú/SC, durante o período de 1964, que compreende a emancipação do município, até o presente momento, considerando os interesses, as estratégias e as interações com a burocracia municipal.

A primeira parte deste trabalho consiste em apresentar a revisão bibliográfica, abordando conceitos sobre renda da terra, empresariamento e cidade-mercado e também aspectos que contribuíram para a formação do território urbano, em especial da cidade de Balneário Camboriú, objeto de estudo deste trabalho.

Neste sentido, será analisado a formação do espaço urbano a partir do processo da formação da sociedade capitalista e posterior necessidade de planejamento urbano. Em seguida, discorre-se sobre a formação socioespacial dos

territórios litorâneos, evidenciando o território de Balneário Camboriú, desde os seus primeiros habitantes até a lógica urbana predominante dos dias atuais.

Posteriormente, é delineada a questão urbana através da legislação brasileira, partindo da Constituição Federal de 1988 até o Estatuto da Cidade. O Estatuto das Cidades, pois orienta o processo de elaboração e revisão do Plano Diretor, na qual deve ser organizado pela sociedade civil, aprovado pelo poder legislativo e executado pelo poder executivo.

Por fim, foi realizada uma reflexão, baseada em fatos empíricos, sobre a construção e execução do processo de planejamento urbano na cidade de Balneário Camboriú.

Foi percebido que, ao longo das décadas, desde a emancipação do município até o momento atual, o planejamento urbano e as políticas urbanas da cidade se constituíram e foram moldadas baseada no interesse do setor da indústria da construção civil, neste caso, representado pelo seu Sindicato.

As interferências deste setor foram ocasionadas de diversas formas, ora o próprio Sindicato organizou-se e atuou em busca de seus interesses, ora os agentes do sindicato também eram os mesmos agentes da administração pública, e dessa forma, possibilitavam agir em função de seus próprios interesses.

2. METODOLOGIA

A metodologia é uma das etapas mais importantes dentro do processo de construção do conhecimento científico. O olhar sobre a sociedade requer cuidados metodológicos precisos e a escolha do método definirá as bases da pesquisa.

O olhar desta pesquisa será qualitativo, pois o enfoque qualitativo permite descrever a complexidade dos problemas e analisar a interação das variáveis existentes, pois considera a relação dinâmica entre o mundo real e o sujeito, isto é, o vínculo indissociável entre o mundo objetivo e a subjetividade do sujeito que não pode ser traduzida em números. Desta forma, a interpretação dos fenômenos e a atribuição de significados serão premissas básicas no processo de pesquisa de enfoque qualitativo (GIL, 1991).

Quanto ao método procedimental, utilizaremos o estudo de caso, a partir o evento: políticas urbanas e planejamento urbano na cidade de Balneário Camboriú. Os métodos de procedimento são importantes, pois “Constituem etapas mais concretas da investigação, com finalidade mais restrita em termos de explicação geral dos fenômenos menos abstratos” (MARCONI; LAKATOS, 2003, p. 221).

Para facilitar o processo analítico, a pesquisa foi realizada contemplando as seguintes etapas:

A primeira etapa consistiu em revisão bibliográfica sobre a temática da produção do espaço urbano, o planejamento urbano brasileiro e também sobre a historiografia e a dinâmica de urbanização da cidade de Balneário Camboriú. Esta etapa foi concluída com recursos bibliográficos e observação exploratória na cidade em questão.

Quanto às formas de análise dos resultados, os materiais advindos das pesquisas bibliográficas foram sistematizados através de fichamentos, visando a organização das idéias para a confecção do referencial bibliográfico.

A segunda etapa foi efetuada a partir da pesquisa documental, realizada através da leitura e análise de documentos oficiais pertinentes ao processo de planejamento urbano do município. De posse da legislação urbana e dos instrumentos urbanísticos, foi possível analisar o conteúdo descrito e realizar um paralelo com o cenário social de cada época, convergindo informações sobre o mercado imobiliário e a política atuante da época.

Para tanto, outro grupo de documentos foi analisado conjuntamente, tais como mapas, reportagens de revistas e jornais evidenciando a temática do planejamento urbano, setor da construção civil e setor imobiliário. Procurou-se identificar nesses documentos as rupturas e transformações que as legislações urbanísticas sofreram ao longo das décadas, e como a atuação dos agentes do mercado imobiliário influenciaram nestas transformações. As alianças entre o mercado da construção civil e a administração pública também foram perceptíveis ao longo da leitura dos materiais coletados.

A terceira etapa da pesquisa, com vistas a complementar as informações coletadas, consistiu na pesquisa de campo propriamente dita. Neste momento foram realizadas duas entrevistas com pessoas ligadas a política urbana municipal.

Inicialmente, tinha-se como intenção, realizar entrevistas com agentes vinculados ao setor da construção civil e do planejamento urbano. Foram contactados mais de doze agentes, vinculados ao planejamento urbano e/ou a indústria da construção civil, apenas um (a) deles (a)¹, vinculado ao setor do mercado imobiliário e também, membro delegado (a) da revisão do Plano Diretor respondeu a solicitação. A outra entrevista foi realizada com outro (a) delegado (a) da revisão do Plano Diretor, este, pertencente ao segmento da área profissional.

As pesquisas de campo incluíram visitas ao Sindicato da Indústria da Construção Civil de Balneário Camboriú (SINDUSCON), ao Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis e dos Condomínios Residenciais e Comerciais de Santa Catarina (SECOVI) e a Secretaria de Planejamento da Prefeitura Municipal de Balneário Camboriú. Entretanto, em todas as visitas, não foi possível realizar contatos para futuras entrevistas, pois ambas as instituições colocaram-se a disposição apenas para o fornecimento de materiais, como *folders*, panfletos, pesquisas e livros sobre o assunto.

Retomando a questão metodológica, cabe salientar que o procedimento metodológico de análise de conteúdo orientou o trabalho desde seu início até o seu fim, principalmente para a leitura de conteúdo já produzido.

¹Escolheu-se manter a anonimato dos entrevistados, portanto, ambos não serão identificados ao longo deste trabalho.

Como referencial teórico metodológico, utilizamos Laurence Bardin, para quem análise de conteúdo se define como:

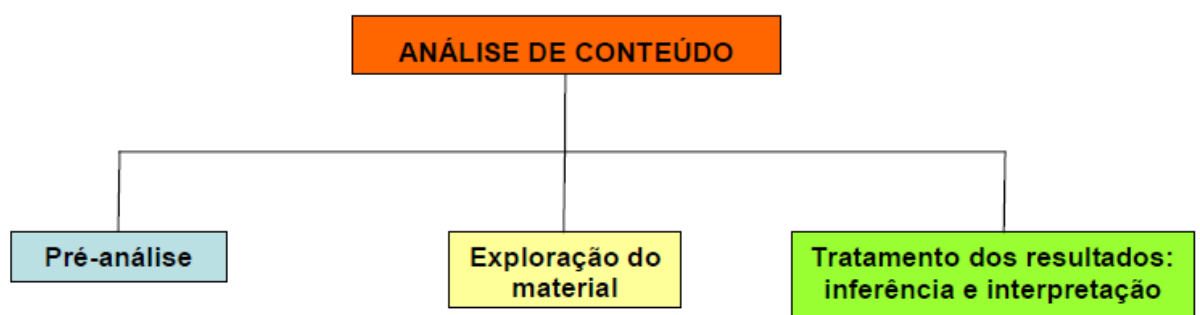
Um conjunto de técnicas de análise das comunicações visando a obter, por procedimentos sistemáticos e objetivos de descrição do conteúdo das mensagens, indicadores (quantitativos ou não) que permitam a inferência de conhecimentos relativos às condições de produção/recepção (variáveis inferidas) destas mensagens (Bardin, 2011, p. 47)

Em sua obra, Bardin inicialmente percorre inúmeras épocas da história para mostrar que os pesquisadores, cada um em seu tempo, já utilizavam de técnicas de análise de conteúdo, para decifrar e interpretar dados, livros sagrados, etc.

Na análise de conteúdo, o pesquisador compreende as características e as estruturas do conteúdo, não a partir do conteúdo em si, entretanto, a partir do que está por trás deste conteúdo, dessa maneira, o pesquisador tem dupla função, receber o conteúdo para entendimento da comunicação e desviar os sentidos, a fim de buscar outras comunicações.

Para Bardin (2011), a análise do conteúdo possui três fases: a pré análise, a exploração do material e por fim, o tratamento dos resultados, que mostrará as inferências e interpretações. A figura abaixo, adaptada por CAMARA (2013), nos mostra um gráfico onde é possível visualizar de modo mais sistemático.

GRÁFICO 1 AS FASES DA ANÁLISE DE CONTEÚDO



Fonte: CAMARA, Rosana Hoffman, 2013

A primeira fase, denominada como pré-análise consiste no momento destinado a organização das informações, é o momento do primeiro contato, Segundo Bardin (2011), o momento da “leitura flutuante”, neste momento são criadas as hipóteses e os objetivos da pesquisa.

Já a segunda fase, que trata da exploração dos materiais é o momento em que são criadas as categorias de análise e classificação do material coletado. Nessa fase é importante uma exaustão do conteúdo coletado. O material deve ser revisitado inúmeras vezes.

Para a criação das classificações, utiliza-se o agrupamento por palavras, expressões ou até mesmo sentido léxicos. Já as categorias podem ser definidas sob forma de esquema e utilizam-se correlações entre uma temática e outra.

Por fim, a terceira fase, denominada tratamento dos resultados, possibilita a inferência e a interpretação. É neste momento que o pesquisador buscar transformar os dados e as informações em pesquisa validada ou refutada, e neste momento que se criam os conceitos, que devem também levar em conta os marcos teóricos de sua pesquisa (BARDIN, 2011).

As inspirações metodológicas obtidas a partir da referência de Bardin (2011) foram extremamente importantes para a orientação deste trabalho. As fases do trabalho, descritas pelo autor possibilitaram exaurir o objetivo principal do trabalho, que era entender como a política urbana do município de Balneário Camboriú foi constituída e quais agentes estavam por trás desta constituição.

3. AS CIDADES NA ERA CAPITALISTA

"A cidade e o urbano não podem ser compreendidos sem as instituições oriundas das relações de classe e propriedade"(Lefebvre, 1991,p.53).

Ao adentrarmos na temática “cidade”, rapidamente se pensa em um local onde é possível reproduzir a vida em sociedade, ou seja, trabalhar, ter amigos, ter família, usufruir de atividades de lazer, etc.

Na nossa sociedade capitalista, este processo “do viver” é condicionado pelos processos de produção e circulação de mercadoria e consumo. Desse modo, ao longo da expansão do processo de produção capitalista, as cidades efetivamente se consolidaram como expressão da circulação das mercadorias, pois comércios e casas começaram a surgir, e junto com esta circulação, novos espaços, novas pessoas e novas relações.

O surgimento das cidades e sequencial urbanização do espaço estão intimamente ligados o desenvolvimento capitalista, “não surpreende, portanto, que as curvas logísticas do aumento da produção capitalista, sejam, com o tempo, muito semelhantes às curvas logísticas da urbanização da população mundial”. (HARVEY, 2014, p.30)

A urbanização das cidades trouxe mais uma possibilidade de mercadoria para o sistema capitalista, pois viu-se na terra, a possibilidade de negócio e de lucro.

Para Harvey (2006), uma das premissas do sistema de acumulação capitalista é a necessidade de circulação de mercadorias e o resultado é a tendência de criar novos espaços, “uma consequência, por exemplo, é criar escassez onde antes isso não acontecia. Assim, as coisas necessárias se transformam em luxo” (HARVEY, 2006, p. 59).Esse processo não é exclusivo de uma região ou de outra, ou seja, ocorre de modo semelhante em escala global.

De certo modo, espaços elitizados são inventados e reinventados por conta desta lógica de escassez e valorização das mercadorias (espaços). A ocupação do espaço da Avenida Atlântica, na cidade de Balneário Camboriú, é um exemplo desse processo.

A elitização da Avenida Atlântica deu-se em função da necessidade dos agentes capitalistas produzirem mais lucro em cima de um determinado produto, neste caso, as edificações.

E por conta disso, a urbanização do espaço, tipicamente capitalista, precisa absorver estes excedentes de capital e de trabalho.

Também tem uma especificidade geográfica tal que a produção de espaço e dos monopólios espaciais tornam-se parte integrante da dinâmica da acumulação, não apenas em virtude da natureza dos padrões mutáveis do fluxo de mercadores no espaço, mas em virtude da natureza mesma dos espaços e lugares criados e produzidos em que esses movimentos ocorrem. Contudo, exatamente por toda essa atividade – que, a propósito, é um campo de enorme importância em que se dá a produção de valor e mais-valia – ocorrer em tão longo prazo, alguma combinação de capital financeiro e engajamento estatal são absolutamente fundamentais para o seu funcionamento. (HARVEY, 2014, p.92-93)

Desse modo, as articulações que geram escassez de espaços, valorizações e desvalorizações são fundamentais para garantir a produção de valor e mais valia, isto é, garantir a elitização da Avenida Atlântica de Balneário Camboriú, garante a efetiva valorização da terra, e por sua vez, a renda da terra e o lucro imobiliário.

3.1 A ARTE DA RENDA NA PRODUÇÃO CAPITALISTA DAS CIDADES

Uma das formas de fundamentar a lógica de acumulação capitalista e escassez, diante da reprodução do espaço urbano, é a indução capitalista que se faz a partir da ação valorativa da terra, isto é, a terra não apenas como uso, porém, como troca, o que substancialmente, gera produção de capital, ou seja, renda.

O conceito de renda da terra mostra que o espaço urbano é um bem não produzido, resultado de um processo de monopolização e não de produção, onde a premissa está em tornar-se rentável. E para tanto, o preço formado, varia de acordo com o monopólio da propriedade.

Para Marx (2008), a apropriação da renda da terra é a forma econômica de concretização da propriedade privada da terra, pois a mais-valia é gerada neste processo, e para aumentar esta mais valia, os capitalistas imobiliários criam os seus próprios meios de fetiche, a partir da especulação e da super valorização de determinadas áreas em detrimento de outras.

Harvey (2013, p. 488) explica que “uma análise científica da renda fundiária e da forma econômica específica da propriedade da terra tendo por base o modo de produção capitalista”.

Marx comenta que:

“Certas pessoas têm o monopólio de dispor de determinadas porções do globo terrestre como esferas privativas de sua vontade particular, com a exclusão de todas as demais vontades. Isto posto, trata-se de esclarecer o valor econômico, isto é, a valorização desse monopólio na base da produção capitalista.” (MARX, 2008, p. 825)

Nesse sentido, a renda seria o pagamento feito aos proprietários pelo direito de usar a terra e tudo que está incorporado nela (prédios, empreendimentos, etc.). Marx categorizou a renda em três possíveis rendas, (a) a renda monopolista; (b) renda absoluta e (c) renda diferencial I e II.

A renda monopolista, de modo geral, é a base do sistema, pois “toda a renda é baseada no poder monopolista de proprietários privados de algumas porções do globo” (HARVEY, 2013, p. 511).

O autor usa o exemplo de um vinho, onde “o vinhedo que produz vinho de extraordinária qualidade, que pode ser facilmente vendido a um preço de monopólio” (Idem, p. 511), ou seja, “o preço de monopólio cria a renda” (Idem, ibidem, p. 511).

Essa lógica aplica-se também as localizações de prestígio e status resultantes em espacialidades e zonas diferenciadas nas cidades, para tornar as cidades diferenciadas e exclusivas.

Conforme já mencionado, a Avenida Atlântica de Balneário Camboriú, além de ser objeto de escassez, é objeto de monopólio, e isso, certamente contribui, na elevação desta renda.

Sumariamente, em todos os casos de renda monopolista, é necessária a capacidade de monopolizar os produtos, tais como vinhos ou zonas residências diferenciadas e exclusivas, etc.

Por sua vez, a renda absoluta está vinculada aos processos agrícolas, no qual da terra são extraídos produtos agrícolas, isto é, a renda vem da produção que a terra gera.

Já as rendas diferenciais incorporam atividades mais complexas do sistema econômico. A renda diferencial I (RD-1) é definida por uma produtividade especial, como a fertilidade do solo ou a localização privilegiada, a “RD-1 é fixada pela diferença entre os preços individuais da produção e valor de mercado determinados pelas condições da produção na terra pior” (HARVEY, 2013, p. 516). Resumidamente, é necessário haver locais “piores”, para existência de locais “melhores”.

A renda diferenciada II (RD-2) opera no sentido de investimento, pois pode ser considerada a renda obtida, não apenas pelas exclusividades da RD-1, mas também pela valorização ocorrida em função do capital aportado na localidade, como exemplos, investimentos em infraestruturas, aumento de empregos, etc.

Em suma, a RD-2 mostra que a renda pode ser obtida, não apenas por uma exclusividade natural ou criada somente a partir da terra, contudo, a renda agregada é resultado de uma série de associação de valores. Marx explica que:

Quanto mais se desenvolve o modo capitalista de produção, tanto mais acresce a concentração de capital na mesma área, tanto mais se eleva portanto a renda calculada por acre. Assim, em dois países em que fossem idênticos os preços de produção e as diferenças entre os tipos de solos, e igual a massa de capital aplicado, num porém mais na forma de aplicações sucessivas em área limitada, no outro mais na forma de aplicações paralelas em superfície mais vasta, a renda por acre e portanto o preço da terra seriam maiores no primeiro do que no segundo, ainda que fosse igual nos dois países a massa de renda (MARX, 2008, p. 918-919).

Portanto, para criação de um ambiente onde se proponha a renda da terra, é necessário ter a conjunção dos três tipos de renda, isto é, a renda de monopólio, a RD-1 e a RD-2.

No exemplo aqui já citado, a Avenida Atlântica de Balneário Camboriú, evidencia-se a conexão destes conceitos, uma vez que os imóveis nela localizados tem seu monopólio garantido, localização privilegiada e, por fim, exclusividades garantidas pelos sucessivos investimentos, sejam da administração pública ou privada.

Estes investimentos custeados pelo poder público denotam a cidade uma maior possibilidade de investimentos imobiliários, pois assim, a cidade torna-se mais atrativa aos empresários do mercado imobiliário e por sua vez, forma-se a lógica de criar cidades mais atrativas e mais ricas.

É o que Harvey (1996) vai chamar de *empresariamento* das cidades, que vai assegurar os mecanismos de obtenção da renda.

3.2 O EMPRESARIAMENTO DAS CIDADES

A formação das cidades capitalistas levou à necessidade de tornar o “espaço” atrativo ao modo de vida voltado para o consumo.

Nesse sentido, Harvey mostra que a paisagem física e social da urbanização é moldada de acordo com distintos critérios e os capitalistas, como todos os outros grupos sociais, lutam no sentido de fazer sua própria geografia histórica. Assim, a compreensão do processo de urbanização exige considerados vieses dos mais diferentes agentes sociais (HARVEY, 1996, p. 49).

O autor traz uma análise sobre as mudanças da administração urbana, na qual engloba o empoderamento do Estado por práticas tipicamente capitalistas (nomeando este fenômeno de *empresariamento*), adotando objetivos de competitividade e livre concorrência, idênticos aos processos empresariais.

A região urbana pode, também, ampliar sua competitividade a partir da divisão espacial do consumo, onde as cidades precisam não apenas “atrair novos investimentos”, mas também serem atraentes para os moradores e possíveis novos moradores, quer dizer, acima de tudo, a cidade tem que parecer como lugar inovador, excitante, criativo e seguro para viver (HARVEY, 1996, p. 55).

A venda da cidade como um espaço para atividades depende muito da criação de um imaginário atraente. Como pano de fundo de sua teoria, Harvey (1982) cita o exemplo da cidade de Baltimore, nos Estados Unidos, que foi reconstruída radicalmente, pois antes da década de 1980, a cidade emanava pobreza, falta de empregos e investimento de empresas.

Como projeto político, foram realizadas inúmeras ações para tornar a cidade atraente, construções de atrativos turísticos e suporte para instalação de empresas.

De acordo com Harvey (1982), a cidade parecia dinâmica, pronta para acomodar capital e encorajar a entrada de capital e de “pessoas certas”. Desse modo, após esta transformação, Baltimore tornou-se uma cidade “interessante” ao capital, aumentou seu fluxo turístico, aumentou os habitantes e empresas novas se instalaram, tornando a cidade competitiva e referência na qualidade de vida.

Neste exemplo analítico, pode-se observar tamanha a relação de construção das cidades urbanas para o capital e domínio do fenômeno do *empresariamento*.

As cidades brasileiras, de modo geral, podem, guardadas as especificidades, ser equiparadas a cidade exemplificada pelo autor, no sentido de que a máquina pública opera a favor do *empresariamento* das cidades.

No âmbito legislativo, os parlamentares atuam na criação de mecanismos regulatórios que permitem sua legitimação. As legislações e códigos ambientais, habitacionais, leis urbanísticas, códigos de obras e zoneamentos e planos setoriais

(Plano Diretor, Plano de Habitação de Interesse Social, Plano de Saneamento Ambiental, Plano de Mobilidade Urbana, entre outros) são vetores de transformação socioespacial, e podem se tornar objetos de disputa entre diferentes agentes econômicos e sociais.

Por sua vez, o poder executivo, articula junto aos agentes capitalistas os instrumentos legais, para assim garantir a legitimidade e a legalidade da ação capitalista. O Estado (representado na figura dos poderes legislativo e executivo) garante a viabilidade do capital imobiliário sob forma de empreendimentos privados com a justificativa de dinamização da economia e garantia de empregos locais.

Para a produção destes novos espaços, operam agentes e instituições que enxergam a cidade apenas como mercadoria, sendo assim, destacam-se os seguintes agentes:

- a) Agentes empresariais e do mercado imobiliário: operam pela lógica de produção de capital. A cidade é vista como um negócio em todos os sentidos. Até o sentido do “bem viver” torna-se destaque para obtenção de lucros. Aqui podemos destacar o setor da construção civil e os agentes imobiliários.
- b) Agentes do turismo: transformam e remodelam a paisagem da cidade em função do mercado de turismo. Diferentemente a exploração turística natural que ocorre em alguns parques ou paisagem natural, este setor traduz qualquer evento como turístico, a partir da criação de atividades e produtos turísticos diferenciados.
- c) Agentes de mercado de serviços: este setor procura a maior movimentação financeira na cidade, onde há maior circulação de capital, poderá haver maior consumo de mercado de serviços. A cidade oferta uma ampla gama de consumo a partir dos agentes turísticos, porém, além destes agentes, há um mercado de consumo voltado para compras e serviços em geral.
- d) Agentes do setor público: a partir da crise do capitalismo, os agentes públicos têm por obrigação dar as respostas sobre o processo de reprodução do capital e garantir que as cidades sejam “interessantes” aos olhos dos investidores (caracterizados nos itens anteriores). Estes agentes podem (e na maioria das vezes é) são os mesmos agentes empresarias,

uma vez que o domínio da estrutura pública garante o sucesso de seus empreendimentos.

Cada agente social opera conforme a sua necessidade e, em tese, todos buscam, de uma maneira ou de outra, uma forma de consumir a cidade.

A cidade mercadoria e seu corolário, a cidade empresa, articula agentes públicos e privados em processos de planejamento e de produção de políticas urbanas “amigáveis ao mercado” (*marketfriendly*), com a finalidade de construir a cidade atrativa, desenvolvendo, por exemplo, processos de planejamento estratégico.

O planejamento estratégico aplicado a gestão urbana nas cidades da América Latina surge a partir do exemplo de sucesso executado na cidade de Barcelona², que utilizou das estratégias do meio empresarial para aplicação nas estratégias com o meio urbano.

Para os defensores desta estratégia, “o planejamento estratégico deve ser adotado pelos governos locais em razão de estarem às cidades submetidas às mesmas condições e desafios que as empresas” (VAINER, 2011, p.74).

Durante anos, sociólogos urbanistas, focaram seus estudos em pensar os problemas derivados do crescimento das cidades e da circulação de mercadoria, tais como crescimento desordenado, equipamentos de consumo, problemas relativos ao mundo da força de trabalho, derivados da questão urbana, sobretudo a partir dos estudos de Jean Lojkine (1981) e Manuel Castells (1983), todavia, a *nova* questão urbana, remete a pensar as cidades cujo nexo central a competitividade urbana. Desse modo, significa:

Competir pelo investimento de capital, tecnologia e competência gerencial; competir na atração de novas indústrias e negócios; ser competitivas no preço e na qualidade dos serviços; competir na atração de força de trabalho adequadamente qualificada. (*World Economic Development Congress & The World Bank*, 1998 *apud* VAINER, 2011, p.75)

Observa-se que este discurso, pressiona as administrações públicas a pensarem o projeto da cidade no âmbito da competitividade. O planejamento estratégico tem como consequência a cidade-mercadoria e, por sua vez, cidade-

²Barcelona, durante a década de 1980-1990, realizou uma forte reurbanização da cidade, onde estratégias foram aplicadas com o intuito de revitalizar e valorizar o seu território, pois no ano de 1992 foram realizados os Jogos Olímpicos de Barcelona, e por conta deste mega evento, havia uma necessidade da cidade reformular o seu planejamento urbano.

empresa, cujos agentes de dominação das estruturas e das tomadas de decisões no âmbito das políticas públicas, serão os agentes empresariais.

Assim, ver a cidade como empresa significa, essencialmente, concebê-la e instaurá-la como agente econômico que atua no contexto de um mercado e que encontra neste mercado, a regra e o modelo do planejamento e execução de suas ações. Agir estrategicamente, agir empresarialmente significa, antes de mais nada, ter como horizonte o mercado, tomar decisões a partir das informações e expectativas geradas no e pelo mercado. É o próprio sentido do plano, e não mais apenas seus princípios abstratos, que vem do mundo da empresa privada. (VAINER, 2011, p. 86)

A cidade é emoldurada com base no que é vendável e por conseqüência disso, os agentes que emolduram estes espaços são os empresários da cidade, neste caso, empresários da construção civil.

No que tange ao conceito de cidade-mercadoria, tem-se rapidamente a ideia de “vender a cidade”, onde essa necessidade foi rapidamente absorvida pelos governos locais e técnicas de *marketing* são aplicadas dia a dia, com o propósito de atrair determinadas situações.

Este arcabouço teórico leva a pensar que o nosso objeto de estudo, a urbanização e o planejamento urbano da cidade de Balneário Camboriú, é um “prato cheio” para refletir as intervenções capitalistas na formação da paisagem urbana, uma vez que a cidade leva o título de “Capital Catarinense do Turismo” e a cada década, atrativos novos são criados para manter a fama e também angariar mais turistas.

Desse modo, as estruturas e instrumentos urbanísticos devem corroborar para manter a competitividade da cidade, a exemplo da construção de edifícios altos, pois as legislações atuam em conformidade com aquilo que a cidade quer, ou talvez, aquilo que os empresários da cidade querem, portanto, o planejamento urbano, desenvolvido pelos poderes executivo e legislativo, remete a pensar a cidade também como um negócio (BOTELHO, 2007).

É importante também expor que o setor público, além das facilitações no âmbito das legislações, opera como um dos maiores financiadores das cidades mercados, pois os investimentos em infra estrutura de saneamento e mobilidade urbana são garantidos pelo poder público, essencialmente nas áreas de maiores investimentos da construção civil.

E apesar de não parecer, é o que Francisco de Oliveira chama de “falsa consciência da desnecessidade do público” (Oliveira, 1999 apud FIX, 2009), significa

dizer que parece que a criação de áreas nobres urbanas é exclusivamente investimento das empresas privadas, entretanto, os volumes de recursos investidos pelos órgãos públicos em áreas estratégicas para a construção civil são exorbitantes.

4. O PLANEJAMENTO URBANO NO BRASIL

No Brasil, o processo de urbanização se deu em função das mudanças da matriz de produção do país e a aceleração deste processo ocorreu após a Segunda Guerra Mundial, onde a forte industrialização influenciou a superação da população rural pela população urbana, através de um intenso processo migratório.

A partir da década de 1990, as cidades, além de acumularem problemas urbanos, ocasionados pela alta demanda de moradia, acumularam também problemas econômicos.

Diante deste cenário, a política urbana brasileira inclinou-se para o projeto de modernização e de desenvolvimento, impulsionados pela necessidade de consumo. Esse processo, no entanto, produziu injustiças e desigualdades socioespaciais. Sobre esta problemática, a matriz modernista exerceu no crescimento do meio urbano a dominação ideológica da mercantilização das cidades, ocultando a cidade real, propiciando cidades voltadas ao mercado imobiliário e especulativo (MARICATO, 2011; ROLNICK, 2006).

O reflexo deste processo foi, por um lado, um aparato de leis e normas de alta complexidade, com vistas a um ordenamento da cidade, e por outro lado, o crescimento da cidade ilegal, oportunizadas pelas injustiças sociais.

No Brasil, foram construídas na década de 1990 aproximadamente quatro milhões de moradias, destas, apenas 700 mil foram produzidas pelo mercado formal, resultando mais de três milhões de habitações construídas em terras invadidas e/ou em áreas inadequadas (MARICATO, 2011 apud COSTA *et. al.*, 2014).

A cidade ilegal pode ser caracterizada como urbanização informal, onde as leis urbanísticas não são necessariamente a regra mais importante a ser seguida. Para Maricato (2003, p. 155), essa ilegalidade “parece fornecer, frequentemente, uma base para que a exclusão se realize em sua globalidade”, ou seja, é onde o retrato da segregação socioespacial se define, ricos ocupam uma parte da cidade e pobres ocupam a outra.

Neste contexto, a política urbana municipal, representada pelos planos setoriais, adquire suma importância para os gestores públicos, haja vista os fenômenos de transformações e espoliação que sofreram as cidades e, portanto, indicam a necessidade de ordenação do processo de crescimento cumulativo,

resultando no favorecimento de demandas sociais específicas para os atores urbanizados.

No caso das cidades litorâneas, a questão urbana segue atrelada à necessidade de beneficiar setores produtivos que estejam voltados ao turismo e lazer, visto que, estas atividades formam e dão sustentação a base econômica da cidade/região.

Essa supervalorização do turismo e lazer resultou em mais uma forma de acumulação de capital, propiciando a formação de setores que almejam cada vez mais suas atividades no âmbito da chamada “indústria sem chaminés”, que exalta um *trade* especulativo no âmbito territorial e imobiliário (OURIQUES, 1998).

A supervalorização de imóveis define o perfil imobiliário da cidade, trazendo grandes estruturas que agregam o maior número de leitos possíveis, seja sob forma de residência ou sob o mercado hoteleiro. A especulação assegura um grande poder de influência aos grupos imobiliários, os quais podem vir por determinar os rumos das políticas urbanas nos municípios.

O resultado do processo urbanizador é um crescimento predatório que implica na retração das relações entre população e seu ambiente, que permite a formação de um padrão de urbanização derivado da concentração e centralização das atividades econômicas preponderantes, e, em síntese, a formação de um processo de exclusão social para as populações de baixa renda, determinando uma forma caótica de paisagem citadina (GUERINI, E.; LIMA, A, 2008).

Toda essa problemática referente a urbanização nos remete ao planejamento urbano relacionado com a atividade econômica da cidade, conforme expressa Manuel Castells:

A “desordem urbana” não existe de fato. Ela representa a organização espacial proveniente do mercado, e que decorre da ausência de controle social da atividade industrial. O racionalismo técnico e a primazia do lucro resultam, por um lado, na anulação de toda a diferença essencial entre as cidades e na fusão dos tipos culturais nas características globais da civilização industrial capitalista; e por outro lado, no desenvolvimento da especialização funcional e na divisão social do trabalho no espaço, com uma hierarquia entre os diferentes aglomerados e um processo de crescimento cumulativo, derivado do jogo das economias externas. (CASTELLS, 1983, p.23)

Desta forma, uma urbanização não preocupada com o bem-estar social, ordenada em favor dos interesses materiais que constituem uma posição econômica

de determinados grupos (neste caso, das construtoras) apontam para deficiente forma de organização socioespacial.

Frente a estes fatos, a política urbana nacional vem corroborar para trazer um planejamento urbano mais justo e acessível, para todas as camadas populacionais, garantindo o direito à cidade. Para tanto, os instrumentos e as leis deveriam reagir a este processo.

Entretanto, no Brasil, o planejamento urbano orientado pela reforma urbana e fundado na perspectiva de justiça social e garantia do direito à cidade para todos, adquiriu basicamente expressão política e institucional.

Neste sentido, a questão urbana é tratada na Constituição através do artigo 182, capítulo II e visava como objetivo primeiro “ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes”.

O texto da Constituição pode ser considerado um importante progresso na legislação urbanística, uma vez que almejava tornar as cidades mais justas e de igual acesso. Destaca-se a obrigatoriedade dos Planos Diretores e consequente responsabilidade dos gestores municipais frente às políticas urbanas. (SANTOS, 2013).

Outro apontamento importante, é que a Constituição não traz apenas aspectos da remodelação e orientação do espaço físico, e sim preceitos para a justiça e bem estar social, através da lógica da função social da propriedade.

Após este momento constituinte, foi nos anos 2000 com o Estatuto das Cidades, promulgado através da Lei 10.257, de 10 de julho de 2001, que trouxe maiores discussões legislativas frente à questão urbana. O documento dispõe que o objetivo da política urbana é “ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana”.

O Estatuto, ao regulamentar as reivindicações promulgadas na constituição, congrega normas relativas à ação do poder público na regulamentação do uso das propriedades urbanas em prol de interesse de ordem coletiva e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental (SANTOS, 2013).

O documento é dividido em cinco partes:

- (a) normas sobre o uso da propriedade urbana visando ao interesse coletivo, à segurança e ao bem-estar do cidadão e ao equilíbrio ambiental;
- (b) instrumentos da política urbana;
- (c) plano diretor;

(d) gestão democrática da cidade;

(e) penalidade para o não cumprimento da lei e prazo máximo para a elaboração do plano diretor

O direito à cidade deve ser entendido como direito de usufruir da cidade, de produzir outra cidade, distinta daquela que é própria do processo de produção capitalista do espaço urbano, ou seja, como a forma mais explícita da cidadania plena, pois envolve o direito aos meios de subsistência, à moradia, à saúde, ao saneamento, à educação, ao transporte público, ao trabalho e ao lazer (SANTOS, 2013, MARICATO, 2002).

O principal instrumento garantidor destes direitos é o Plano Diretor, que deve ser executado sob regime democrático e participativo, no âmbito do poder público municipal.

Outro aspecto relevante do Plano Diretor é a ordenação e distribuição socioespacial, de modo que o crescimento urbano seja realizado de uma forma justa e universal.

O Plano Diretor não pode ser entendido apenas como zoneamento urbano que trata somente de leis e normas sobre o uso e ocupação do solo e divide espacialmente o território da cidade, pois é mais abrangente e engloba outros aspectos tanto administrativo, como socioeconômico, por isso, a política urbana deve ser construída por todos, incluso a população rural (SANTOS, 2013).

Abaixo, enfatizamos o art. 2º, do Estatuto das Cidades, em alguns pontos importantes:

Art. 2º A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:

II - gestão democrática por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;

XVI - isonomia de condições para os agentes públicos e privados na promoção de empreendimentos e atividades relativos ao processo de urbanização, atendido o interesse social.

Os destaques realizados acima são pertinentes a discussão deste trabalho, pois trataremos de indagar a forma como é realizada a participação social no âmbito do planejamento urbano, ou seja, quem são os agentes e o que está em jogo.

O Capítulo IV do Estatuto das Cidades trata especificamente da gestão democrática, a lei determina que sejam utilizados como instrumentos para garantir a gestão democrática:

- (1) os órgãos colegiados de política urbana;
- (2) debates, audiências e consultas públicas;
- (3) conferências;
- (4) iniciativa popular de projeto de lei.

Observa-se que a participação social tornou-se uma via de mão dupla, pois ora consegue dar soluções as demandas sociais e ora torna-se principal instrumento de dominação ideológica (MARICATO, 2011).

O caso da cidade de Balneário Camboriú torna-se promissor pela lógica de pensarmos que o produto do capital econômico da cidade é a própria cidade em si, ou seja, a exclusividade de adquirir um imóvel de frente para o mar traz consigo outros elementos, como qualidade de vida, bem estar e *status quo*.

Dessa maneira, os instrumentos legais da política urbana municipal trabalham em prol de garantir os negócios imobiliários. O setor da construção civil torna-se principal agente na construção da política urbana municipal e os desdobramentos da participação da sociedade civil na formulação das políticas urbanas tem interferências diretas deste setor.

5. BALNEÁRIO CAMBORIÚ: ASPECTOS SOBRE A FORMAÇÃO DO ESPAÇO URBANO EM BALNEÁRIO CAMBORIÚ

5.1 FORMAÇÃO HISTÓRICA DA CIDADE

A cidade de Balneário Camboriú está localizada a 80 km da capital do estado de Santa Catarina, pelo litoral norte (FIGURA 1). Pertence à micro região da foz do rio Itajaí, tendo como limites ao norte a cidade de Itajaí, ao sul o município de Itapema, ao leste a cidade de Camboriú e, por fim, ao leste o Oceano Atlântico e hoje está consolidada como um dos grandes pólos turísticos do sul do Brasil.

FIGURA 1 LOCALIZAÇÃO DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ



FONTE: Leitura Técnica de Revisão do Plano Diretor de Balneário Camboriú/SC – Prefeitura Municipal de Balneário Camboriú

Pelo fato da localização ser litorânea, sem dúvida, foi determinante para a urbanização ser remetida ao setor turístico e imobiliário. É possível observar a imponência caracterizada pelo mercado imobiliário na cidade ilustrada na figura 2.

Estima-se que nos próximos dez anos, Balneário Camboriú terá em seu território cinco entre os dez edifícios residenciais mais altos do Brasil³.

FIGURA 2 IMAGEM DA PARTE CENTRAL DA CIDADE DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ, VISTA DO ALTO



FONTE: Prefeitura Municipal de Balneário Camboriú, 2016.

Dessa forma, alguns veículos de comunicação comparam a arquitetura megalomaniaca da cidade com o mesmo esboço arquitetônico predominante em alguns países do Oriente Médio e Ásia, tais como Emirados Árabes Unidos, Malásia, Japão, entre outros.

Quanto aos aspectos culturais e históricos, o povoamento do município data de 1758⁴, e foi considerado um dos redutos das primeiras tribos indígenas, os tupis-guaranis, que conseguiam viver abundantemente da pesca local e da agricultura local. Segundo a Secretaria Municipal do Turismo, o primeiro nome dado aos limites da região era Arraial do Bom Sucesso, que tinha como localização a atual ponta sul da praia principal da cidade, onde hoje localiza-se o bairro da Barra.

Naquela região se estabeleceram os primeiros colonizadores açorianos, oriundos do então município de Porto Belo. Mais tarde, quando o arraial recebeu a denominação de Freguesia foi entregue ao município de Itajaí e por fim, em 1884,

³ Informações extraídas do site: <http://veja.abril.com.br/blog/cidades-sem-fronteiras/arquitetura-2/predio-mais-alto/>, acesso em 15/04/2016.

⁴ Informações obtidas junto a Fundação Cultural do Município.

emancipou-se de Itajaí, formando o município de Camboriú, que tinha como principal povoado e poderio econômico a ponta sul da praia principal.

Foi a grande produção cafeeira no interior do município de Camboriú que estimulou a abertura de estradas que ligassem comercialmente à cidade de Itajaí, deslocando assim a concentração econômica da ponta sul da praia principal para o interior do município. Contudo, este último fato delimitou que a localização balneária fosse habitada apenas por pescadores locais (JUNIOR, 2006).

O primeiro hotel da cidade surgiu em 1928, tornando-se a praia um espaço de lazer para os descendentes alemães de outras cidades do Vale do Itajaí. A partir da década de 1920 o espaço da orla marítima de Camboriú começa a receber os primeiros veranistas, formados por uma burguesia oriunda da pequena produção mercantil descendente dos imigrantes europeus localizados nos núcleos coloniais do Vale do Itajaí (JUNIOR, 2006).

FIGURA 3 VISTA DA PRAIA CENTRAL, EM MEADOS DA DÉCADA DE 1940



FONTE: Arquivo Histórico de Balneário Camboriú

A figura 3 mostra uma visão aérea da cidade em meados da década de 1940, onde é possível perceber poucas construções, concentradas apenas próximas a beira da praia.

Dessa forma, o balneário efetivou como preponderância urbana um local propício às práticas turísticas no ambiente natural, opondo-se ao trabalho artesanal

da pesca realizada no núcleo da praia. Esta nova ocupação da orla marítima central deslocou os pescadores artesanais para outros pontos da costa do município. Na tabela abaixo, é possível observar o aumento das construções realizadas, principalmente a partir da década de 1950.

TABELA 1 NÚMERO DE CONSTRUÇÕES REQUERIDAS NA PRAIA DE CAMBORIÚ NO PERÍODO DE 1948 A 1952.

| ANO | CONSTRUÇÕES REQUERIDAS |
|------|------------------------|
| 1948 | 41 |
| 1949 | 49 |
| 1950 | 62 |
| 1951 | 71 |
| 1952 | 620 |

FONTE: Silveira Júnior (1952) *apud* Corrêa (1985, p. 82)

Devido ao aumento das residências e inserção turística no município, em 1964 o centro praiano emancipa-se, constituindo o município de Balneário Camboriu, e, a partir daí, se intensificam as atividades voltadas para o atendimento ao turista. Há que se lembrar que o turismo se intensifica em toda a região litorânea contando, não apenas com o poder político local, mas também com a contribuição de outros municípios industriais do Vale do Itajaí, como Blumenau, Brusque, Gaspar, etc.

Para entender melhor os motivos que contribuíram para a caracterização urbana da cidade, Danielski (2009) elenca, com toda notoriedade, os seguintes elementos:

(a) participação dos descendentes de alemães do Vale de Itajaí no processo de acumulação e na produção do espaço (economia, construção civil e loteamentos); (b) capitalização dos trabalhadores do setor terciário do Vale do Itajaí, principalmente profissionais liberais, que começaram a investir em casas de verão ou segundas residências; (c) avanços tecnológicos nas áreas de comunicação e transporte, com a implantação da Estrada de Ferro Santa Catarina (trecho Blumenau-Itajaí) no ano de 1954 e, posteriormente, com a rodovia federal BR-101 (trecho Itajaí-Itapema) no ano de 1971; (d) autonomia político-administrativa quando da emancipação de Camboriú, em 1964; (e) intensificação do processo de urbanização, principalmente com as obras de ampliação de infra-estrutura (sistema viário, energia, abastecimento de água, etc.), a partir da década de 1960; (f) *marketing* do lugar, principalmente através de ações da iniciativa privada, como a inauguração do Hotel Fischer, em 1958, e do Marambaia Cassino Hotel, em 1967. (DANIELSKI, 2009 p. 109)

Estes elementos foram essenciais para a cidade esboçar a paisagem que se vê hoje. Outro aspecto relevante é que com a estruturação do setor da construção

civil e do mercado imobiliário, o município assumiu funções mais complexas na rede urbana regional, de reduto de férias, descanso e lazer à cidade comercial, onde inúmeras lojas dos mais variados produtos de consumo se instalaram.

Dessa maneira, o local deixa de ser traduzido apenas como “consumo do lugar”, passando também a exercer o papel de “lugar de consumo” (LEFEBVRE, 1991 *apud* DANIELSKI. 2009).

Nesta lógica de lugar de consumo, onde a urbanização e o crescimento territorial foram desenvolvidos em função da oferta imobiliária, portanto, o cenário é perfeito para construção civil e posterior criação de um mercado imobiliário altamente especulativo.

Sendo assim, a sociedade capitalista moderna, precisa, por necessidade, “criar uma paisagem física – uma massa de recursos construídos pelo homem a sua própria imagem, apropriada, em linhas gerais, às finalidades da produção e do consumo” (HARVEY, 1982 p. 6-7)

5.2 A PARTICIPAÇÃO DO MERCADO DE OUTROS PAÍSES NA CONSTRUÇÃO E NO “SUCESSO” DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ

Durante a década de 1980, por conta da implantação do Plano Cruzado, no mandato do então Presidente José Sarney, houve o enfraquecimento da moeda (cruzado) em relação ao dólar americano, dessa maneira, as desvalorizações e valorizações do mercado financeiro mundial colocaram alguns países com potencial financeiro em detrimentos de outros.

Nas pesquisas deste trabalho, percebeu-se que um dos pilares e foco de crescimento da construção civil na década de 1980 e 1990 foram os investimentos de países vizinhos ao Brasil, com destaque para a Argentina.

A figura abaixo, extraída do Jornal de Balneário Camboriú, do dia 09 de julho de 1988, mostra que o setor turístico da época realizou divulgação da cidade de Balneário Camboriú no exterior. A reportagem mostra que a empresa Camboriútur havia inaugurado duas casas de Camboriú na Argentina, uma na cidade de Mar *Del Plata* e outra na capital do país, Buenos Aires.

FIGURA 4 REPORTAGEM DO JBC SOBRE A INAUGURAÇÃO DA CASA DE CAMBORIU NA ARGENTINA



FONTE: ARQUIVO HISTÓRICO DE BALNEÁRIO CAMBORIU

Estas casas consistiam em criar um convênio entre entidades turísticas dos dois países, como propósito de realizar a divulgação da cidade de “Camboriú”⁵ no país vizinho, cujo os promotores queriam garantir maior visualização do município turístico, enfatizando até o estereotipo brasileiro “Feijoada, dança, samba, meninas bonitas foi a composição que conquistou os argentinos” (JBC, 1988).

Em reportagem extraída no site oficial de turismo da cidade de Balneário Camboriú, encontram-se as seguintes informações:

O município de Balneário Camboriú e regiões próximas abrigam atualmente, aproximadamente 5 mil moradores de nacionalidade argentina. A maioria desses habitantes chegou ao litoral catarinense nas décadas de 80 e 90, motivados pela oferta de imóveis, pelo clima e pela característica das praias da região. Hoje, algumas dezenas deles voltaram para seu país de origem, mas muitos preferiram ficar na cidade e fazer dela a sua casa, sem deixar de lado suas raízes... Balneário Camboriú é um dos maiores núcleos de argentinos no Brasil, pois as belas praias e paisagens, combinadas com custo de vida não muito alto, um comércio diversificado e muitas atrações tanto para jovens, quanto para adultos, atraiu investidores principalmente há cerca de 30 anos, quando na Argentina as condições financeiras eram desfavoráveis. (SECTUR BALNEÁRIO CAMBORIÚ, 2010)

Dessa maneira, essa “colonização” argentina e turística se manteve como um dos pilares no aceleramento da indústria da construção civil e, até os dias de hoje, é possível perceber oscilações entre idas e vindas do turismo e da compra de imóveis por estrangeiros.

⁵A cidade de Balneário Camboriú, pelo fato de um dia ter pertencido ao município de Camboriú, se popularizou turisticamente apenas como “Camboriú”, omitindo o termo “Balneário”. Desse modo, inúmeros anúncios turísticos ou até mesmo de qualquer outra espécie referem-se a Balneário Camboriú apenas como “Camboriú”.

A tabela abaixo, extraída da pesquisa de demanda turística, da Federação do Comércio, bens, serviços e turismo de Santa Catarina (FECOMERCIO) demonstra que a cidade de Balneário Camboriú, no ano de 2016, recebeu quase 9% dos turistas vindos da Argentina.

TABELA 2 PESQUISA FECOMERCIO SOBRE CIDADE DE ORIGEM DOS TURISTAS EM BALNEÁRIO CAMBORIÚ/2016

Distribuição dos turistas por País de origem e por local de veraneio

| Origem do turista País | Florianópolis | Balneário Camboriú | Imbituba | São Francisco do Sul | Santa Catarina |
|------------------------|---------------|--------------------|----------|----------------------|----------------|
| Brasil | 55,0% | 89,3% | 67,8% | 93,5% | 76,6% |
| Argentina | 32,7% | 8,7% | 25,7% | 5,7% | 18,1% |
| Uruguai | 4,9% | 0,5% | 5,7% | | 2,8% |
| Paraguai | 1,5% | 0,7% | 0,2% | 0,2% | 0,7% |
| Chile | 2,0% | | | | 0,5% |
| Alemanha | 0,5% | | 0,2% | 0,5% | 0,3% |
| Itália | 0,8% | | | | 0,2% |
| Suíça | 0,3% | | 0,2% | | 0,1% |
| Colômbia | 0,3% | | | | 0,1% |
| África do Sul | 0,3% | | | | 0,1% |
| Espanha | 0,3% | | | | 0,1% |
| Estados Unidos | 0,3% | | | | 0,1% |
| França | | 0,2% | | | 0,1% |
| Havai | 0,3% | | | | 0,1% |
| Inglaterra | | 0,2% | | | 0,1% |
| Iraque | 0,3% | | | | 0,1% |
| Peru | 0,3% | | | | 0,1% |
| Portugal | 0,3% | | | | 0,1% |
| Reino Unido | | 0,2% | | | 0,1% |
| Turquia | 0,3% | | | | 0,1% |
| Total | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% |

Fonte: Núcleo de Pesquisas Fecomércio SC

FONTE: FECOMERCIO

Por sua vez, especialmente no ano de 2017, por conta da nova oscilação cambial, que desvalorizou o real frente ao dólar e colocou o peso argentino em destaque, resultou-se novamente o aumento de turistas argentinos no município estudado. A figura abaixo, extraída do Jornal Click Camboriú pode ilustrar bem a situação.

FIGURA 5 REPORTAGEM SOBRE O CRESCIMENTO DO NÚMERO DE TURISTAS ARGENTINOS

TURISMO

Cresce número de turistas argentinos em Balneário Camboriú

Aumento foi de 35% neste ano em relação ao mesmo período de 2016

16 de fevereiro de 2017

FONTE: CLICKCAMBORIÚ

A reportagem destaca que de 1º a 31º de janeiro de 2017, a cidade de Balneário Camboriú recebeu 28.823 visitantes provenientes da Argentina, por sua vez, no mesmo período, em 2016, foram 20.936. Segundo dados da Secretária do Turismo e Desenvolvimento Econômico de Balneário Camboriú, os turistas argentinos representam 49% do total de visitantes registrado pelo controle municipal e este aumento, deve-se principalmente pela situação cambial favorável da Argentina e também pela divulgação do município naquele país (CLICKCAMBORIÚ, 2017).

Nosso objetivo não se trata de analisar o fluxo turístico de estrangeiros na cidade, todavia é importante destacar como, ao longo dos anos, esse fator contribuiu para o crescimento turístico e por sua vez, também para a demanda da indústria da construção civil.

Outro indicador interessante analisado nos dados da pesquisa da FECOMERCIO refere-se à distribuição dos turistas por tipo de hospedagem escolhida para passar o veraneio.

TABELA 3 DISTRIBUIÇÃO DOS TURISTAS POR TIPO DE HOSPEDAGEM

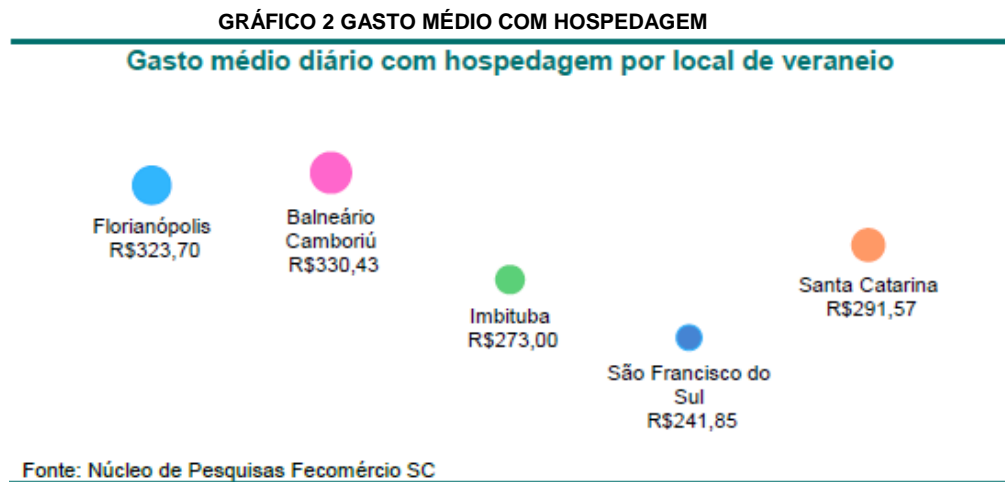
| Distribuição dos turistas por tipo de hospedagem e por local de veraneio | | | | | |
|--|---------------|--------------------|----------|----------------------|----------------|
| Tipo de hospedagem | Florianópolis | Balneário Camboriú | Imbituba | São Francisco do Sul | Santa Catarina |
| Hotel | 20,9% | 22,4% | 7,2% | 6,2% | 14,1% |
| Pousada | 21,2% | 5,5% | 54,5% | 2,5% | 20,9% |
| Quarto e café em casa de família | 0,3% | 0,0% | 0,2% | 0,2% | 0,2% |
| Casa de Parentes e amigos | 22,7% | 17,2% | 14,6% | 19,6% | 18,5% |
| Casa alugada | 24,2% | 31,6% | 12,9% | 56,6% | 31,4% |
| Imóvel próprio | 1,8% | 22,9% | 4,0% | 13,9% | 10,7% |
| Camping | 4,8% | 0,2% | 4,2% | 0,5% | 2,4% |
| Outros | 4,1% | 0,2% | 2,5% | 0,5% | 1,8% |
| Total | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% |

Fonte: Núcleo de Pesquisas Fecomércio SC

FONTE: FECOMERCIO

Observa-se que, em Balneário Camboriú o perfil “casa alugada” equivale a 31,6%, ou seja, a maioria dos turistas a que vem passarem férias em Balneário Camboriú se hospeda em casas e apartamentos alugados, este número ultrapassa hotéis e pousadas. Dessa maneira, é possível pensar a tamanha importância para o mercado imobiliário, não só relativo à compra e venda, todavia a sua forma de exploração, no turismo e na locação de temporada.

O gráfico 2, também extraído da pesquisa da FECOMERCIO, mostra o gasto médio com hospedagem exercido pelos turistas em diversas cidades do Estado de Santa Catarina, nota-se que o maior gasto médio em hospedagem é em Balneário Camboriú, ou seja, cada turista gasta em média R\$ 330,43 para dormir na cidade, portanto, a cidade mais cara em termos de hospedagem, e a cidade que recebe a maioria dos turistas em casas e apartamentos e não em hotel.



FONTE: FECOMERCIO

Ainda no sentido de entender a construção do perfil de consumo e elitização da cidade, o gráfico 3, também da pesquisa da FECOMERCIO mostra o gasto médio diário dos turistas com alimentação. Mais uma vez, é possível perceber que a cidade de Balneário Camboriú equivale a cidade onde os turistas mais consumiram.



FONTE: FECOMERCIO

Contribuindo com essa lógica, membros e representantes da construção civil relatam, no livro do SINDUSCON que “antes de se vender um imóvel era preciso vender a cidade” (SINDUSCON, 2014 p. 110). Ou seja, era preciso garantir que a cidade estivesse à altura dos imóveis milionários que nela estavam sendo construídos.

A figura 6, extraída do material publicitário de uma das maiores construtoras e incorporadoras presente na cidade, exemplifica o discurso do investimento imobiliário que remete à própria caracterização da cidade como negócio, explorando aspectos relativos a privilégios ou vantagens associadas à localização em Balneário Camboriú.

FIGURA 6 MATERIAL PUBLICITÁRIO FG EMPREENDIMENTOS



FONTE: Site <http://www.fgempredimentos.com.br/>

De acordo com esse discurso, além do encantamento e status de morar de frente para o mar, em Balneário Camboriú os possíveis “investidores” obtêm rendimentos fundiários acima de outras possibilidades de renda consolidadas no mercado financeiro, como é o caso dos indicadores financeiros apresentados na imagem (CDI, poupança e INCC)⁶. Ou seja, investir em um imóvel em Balneário Camboriú significa, além de comprar uma vista para o mar, a realização de um bom investimento.

O Sentido expresso na imagem denota a cidade a partir da lógica de valor de troca e não valor de uso. Junto com o mercado de alto luxo, há um fomento ao

⁶Este trabalho não tem como objetivo questionar se os indicadores de renda realmente são menos ou mais rentáveis, em comparação com os indicadores de renda fundiária, originada a partir da compra de um imóvel em Balneário Camboriú, no entanto, o objetivo desta discussão está apenas na questão simbólica da análise e não na questão concreta da melhor renda.

mercado turístico de alto luxo, associado a atividades náuticas. “A qualidade da vida urbana tornou-se uma mercadoria para os que têm dinheiro, como aconteceu com a própria cidade em um mundo no qual o consumismo, assim como o terno recurso à economia do espetáculo, tornam aspectos fundamentais da economia política urbana”. (HARVEY, 2014, p. 46)

Em uma reportagem do Jornal O Sol, de 2014, estava em destaque que o “setor imobiliário investe em brindes de luxo para atrair novos clientes no litoral Norte” (JORNAL O SOL, 2014).

FIGURA 7 REPORTAGEM SOBRE O SETOR IMOBILIÁRIO

Setor imobiliário investe em brindes de luxo para atrair novos clientes no Litoral Norte

Passeios de veleiro e limusinas estão entre os mimos oferecidos aos compradores

Compartilhar    



Passeios de limusine fazem sucesso e imobiliária avisa repetir a ação no próximo verão
Foto: Juliana Carlinho / Fofageira

FONTE: Jornal o Sol

A matéria refere-se à cidade de Balneário Camboriú, onde são oferecidos aos clientes, passeio de limusine e helicóptero, para criar um clima de ostentação. “Cada vez mais as imobiliárias e construtoras da região investem em mimos para agradar e atrair novos clientes. O encantamento passa por propostas de experiências completas que vão além das atrações contidas no empreendimento” (JORNAL O SOL, 2014).

Todo este cenário proporciona aos imóveis e, por consequência, ao mercado imobiliário, uma exclusividade que em termos mercadológicos cria a valorização imobiliária tão esperada.

Harvey denomina esse movimento de “novo urbanismo”, que enaltece a venda da comunidade e o estilo “boutique” como modo de vida como um produto

criado pelos agentes imobiliários para satisfazer sonhos urbanos (HARVEY, 2014, p. 47).

Outro aspecto importante é o investimento da Administração Pública Municipal em áreas consideradas estratégicas, desde que houve o *boom* imobiliário na década de 1980, grande parte dos recursos públicos foram focalizados em obras na Avenida Atlântica.

Ao longo desta pesquisa, foi possível perceber algumas curiosidades, e uma delas, foi descobrir que a sede do SECOVI/SC (Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação, Administração de Imóveis e dos Condomínios Residenciais e Comerciais de Santa Catarina) está localizada na cidade de Balneário Camboriú e não na capital do Estado, como de costume.

O SECOVI/SC é a entidade que representa toda a cadeia do setor imobiliário, dentro de sua base territorial, que contempla 134 municípios de Santa Catarina, dentre elas incorporadoras, empresas loteadoras, empresas de compra e venda, administradoras de condomínios, administradoras de bens, imobiliárias, condomínios residenciais, comerciais e mistos e *shoppings centers*, sendo a maior entidade representativa do setor imobiliário no Estado. A sede na cidade de Balneário Camboriú, foi fundada em dezembro de 1981 (SECOVI, 2016).

A entidade opera como entidade de classe, e realiza a coordenação, proteção e representação legal das categorias econômicas do ramo imobiliário. Tem como principal objetivo, a colaboração com os poderes públicos municipais, estaduais, federais e as demais associações (SECOVI, 2016).

Uma das principais contribuições do SECOVI, além de apoiar seus representados por meio da prestação de serviços, como assessoria jurídica, atualização profissional, é, sem dúvida, a pesquisa imobiliária realizada mensalmente, onde são atualizados os preços dos aluguéis, sejam alugueis de temporada ou anual⁷ e também os preços dos imóveis para venda.

⁷Os aluguéis de imóveis na cidade de Balneário Camboriú são compreendidos em três modalidades: aluguel de temporada, onde os valores são cobrados por diárias, aluguel anual, no qual os valores são cobrados mensais, com contrato mínimo de 1 ano e aluguel de estudante, que compreende o período fora da temporada, entre os meses de março e dezembro, os contratos nesta última modalidade também são mensais.

FIGURA 8 PESQUISA SECOVI VALOR DOS ALUGUEIS DE TEMPORADA EM BALNEÁRIO CAMBORIÚ

| Valor de Aluguel (R\$) Diária (Balneário Camboriú) | | | | Valor de Aluguel por Região (R\$) Diária (Balneário Camboriú) | | | |
|---|--------|----------|----------|--|--------|----------|----------|
| Descrição | Mínimo | Médio | Máximo | Descrição | Mínimo | Médio | Máximo |
| Apartamento 1 dorm. | 200,00 | 343,32 | 600,00 | Barra Norte | 300,00 | 977,27 | 2.300,00 |
| Apartamento 2 dorm. | 220,00 | 526,48 | 1.000,00 | Barra Sul | 250,00 | 732,69 | 1.800,00 |
| Apartamento 3 dorm. | 300,00 | 873,62 | 1.800,00 | Centro | 200,00 | 708,14 | 1.900,00 |
| Apartamento 4 dorm. | 450,00 | 1.597,27 | 3.100,00 | Estaleirinho | 400,00 | 1.455,00 | 4.500,00 |
| Casa >= 5 dorm. | 500,00 | 1.865,63 | 4.500,00 | Frente Mar | 400,00 | 1.116,69 | 2.850,00 |
| Casa 2 dorm. | 400,00 | 610,00 | 1.260,00 | Nações | 200,00 | 518,33 | 800,00 |
| Casa 3 dorm. | 400,00 | 1.090,27 | 2.500,00 | Pioneiros | 350,00 | 666,35 | 1.350,00 |
| Casa 4 dorm. | 600,00 | 1.404,17 | 2.800,00 | Praia dos Amores | 300,00 | 986,36 | 2.000,00 |

Fonte: Departamento de Pesquisa do Secovi/SC.
Margem de Erro Amostral de 10% a 20%.

Fonte: Departamento de Pesquisa do Secovi/SC.
Margem de Erro Amostral de 10% a 20%.

FONTE: SECOVI/SC Ano: 2016

A pesquisa mencionada acima dispõe sobre os preços de aluguéis, e especialmente nos meses de dezembro, janeiro e fevereiro, que representam a época de temporada de verão, desse modo, são divulgados os preços dos aluguéis de temporada. O curioso é perceber que a divisão espacial inclui uma categoria chamada “Frente mar”, onde podemos perceber os imóveis de maior valor, bem como os imóveis da região da praia do Estaleirinho⁸.

De qualquer modo, a explanação sobre os valores dos aluguéis tem como principal base manter a lógica de cartel sobre os preços, onde, um preço alto eleva o outro e por aí vai a ultra valorização das áreas, a “frente mar” opera a lógica da exclusividade.

5.3 PERSPECTIVAS HISTÓRICAS DA CONSTRUÇÃO CIVIL E OS INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS DE CADA ÉPOCA

Alguns aspectos fundamentais para compreender o processo que transforma Balneário Camboriú em um caso de destaque como cidade-mercadoria são a composição urbana da cidade, sua construção numa perspectiva cronológica, como os instrumentos e a legislação urbana da cidade se relacionam com os aspectos do mercado local e as opções adotadas em termos de planejamento urbano. Com este

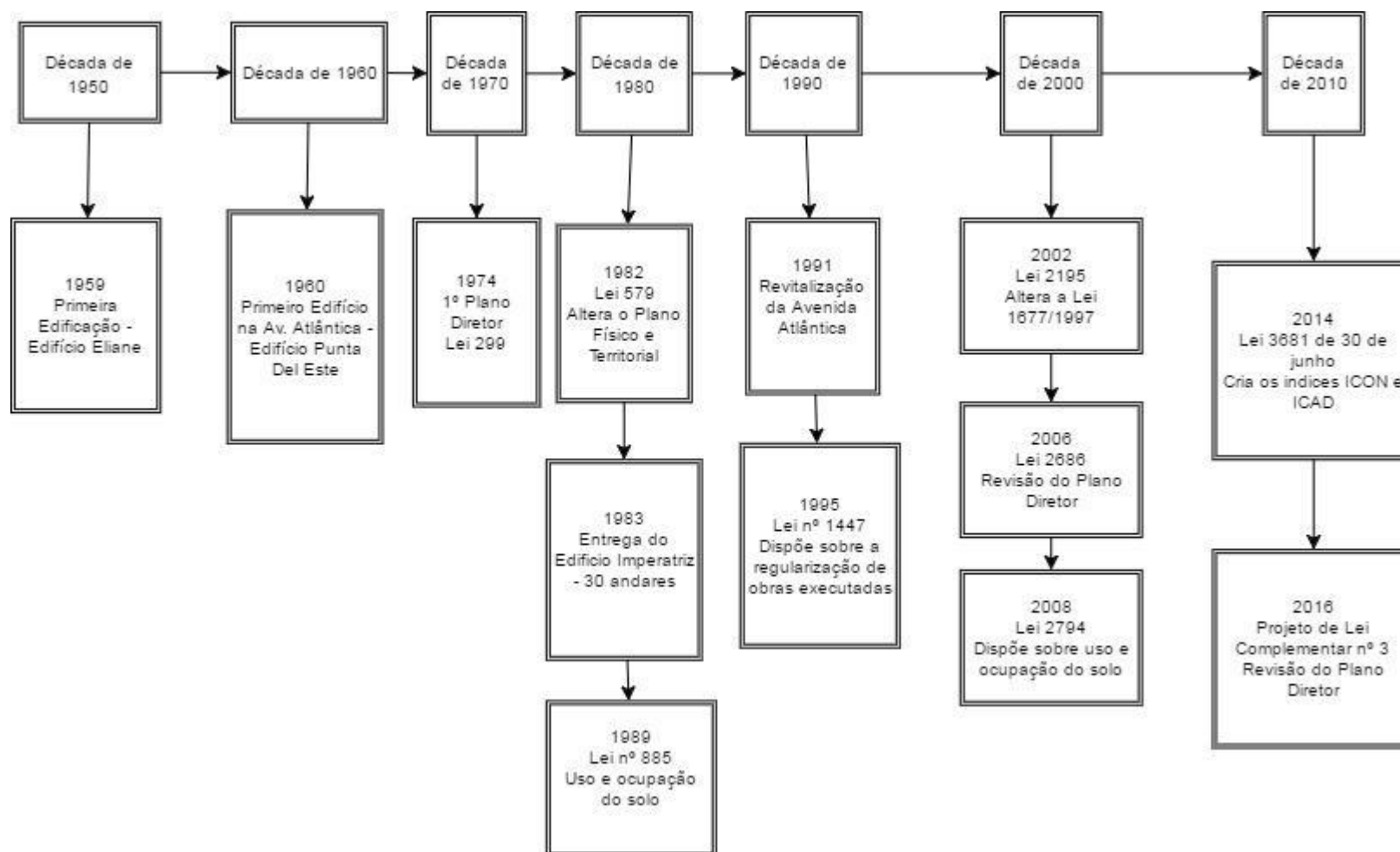
⁸ Estaleirinho é uma praia na região sul, nas praias agrestes, os imóveis desta região são essencialmente casas de alto padrão arquitetônico e com elevada infraestrutura, como por exemplo, piscina e ampla área de lazer.

objetivo, neste item procura-se destacar quais as ações realizadas nas suas respectivas época se suas consequências.

No gráfico abaixo, é possível visualizar, uma linha do tempo compilada com as ocorrências da legislação urbanística e também os importantes acontecimentos destacados pela construção civil, relatados a partir da bibliografia do SINDUSCON.

Em seguida, a análise será dividida por momentos históricos diferenciados, para ampliar o entendimento e a discussão para cada momento.

GRÁFICO 4 CRONOLOGIA DAS LEGISLAÇÕES PERTINENTES AO PLANEJAMENTO URBANO DA CIDADE DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ



FONTE: Criação da autora

5.3.1 A CONSTRUÇÃO CIVIL E O PLANEJAMENTO URBANO E AS PRIMEIRAS LEGISLAÇÕES.

O setor da construção civil, de certo modo, tem a sua trajetória baseada e acompanhada ao desenvolvimento histórico da cidade de Balneário Camboriú. As primeiras ocupações da cidade, conforme já mencionadas, foram casas de veraneios, principalmente de moradores do vale do Itajaí (JUNIOR, 2005).

Até a década de 1940, “eram apenas 48 casas na orla da praia, relata o pescador Manoel Germano, que anos antes conhecia os moradores da cidade um a um. Porém, em 1952, esse número já tinha subido para 400”. (O SOL DIÁRIO, 2015). A reportagem ainda avalia que:

"depois da instalação dos hotéis é que os terrenos começaram a encarecer. A pobreza foi procurando os morros, os verdadeiros donos das praias, que são os pescadores, esses, coitados, acharam melhor vender seus terrenos aos banhistas para aproveitar o preço e desapareceram. E hoje só quem é rico pode ter um terreno aqui". (O SOL DIÁRIO, 2015)

A reportagem acima, extraída do Jornal O Sol Diário, contada a partir de moradores nativos da cidade, avalia este processo de ocupação da orla da praia.

Já, no que se refere a construção civil e moradias multifamiliares, o primeiro edifício residencial na cidade é datado de 1959, o Edifício Eliane, situado na Avenida Brasil, e permanece até os dias de hoje (SINDUSCON, 2016).

FIGURA 9 EDIFÍCIO ELIANE, PRIMEIRO EDIFÍCIO CONSTRUÍDO NA CIDADE DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ (1959)



FONTE: ARQUIVO HISTÓRICO DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ

Uma curiosidade sobre as primeiras construções de edifícios da cidade é que, entre as décadas de 1950 e 1960, todos os nove primeiros edifícios da cidade não estavam localizados na avenida beira mar, e sim, nas mediações da Avenida Brasil, principal avenida de comércio da época e também dos dias atuais.

Nota-se que as primeiras ocupações da Avenida Atlântica, antiga beira mar, eram compostas por casas de veraneio e ranchos para armazenamento de barcos dos pescadores locais.

Já, ainda nos anos de 1960, as primeiras casas começam a ser substituídas pelos os primeiros edifícios residenciais, com a construção do primeiro edifício na beira mar, o edifício *Punta Del Este*. Foi neste momento, que a construção civil voltou-se para a beira mar e iniciou-se o processo de construção civil com foco em vendas de apartamentos exclusivos de frente para o mar.

Conforme já mencionado, em virtude do intenso crescimento, no ano de 1964 foi constituído o município de Balneário Camboriú. O seu primeiro prefeito eleito em 1965, Higino Pio, geriu a cidade até o seu falecimento em 1969⁹.

Durante esse período, foram realizadas inúmeras obras de infraestrutura, tais como: iluminação e arborização da Avenida Atlântica, a pavimentação das avenidas Brasil e do Estado, o convênio com a Companhia de Águas e Saneamento de Santa Catarina (CASAN) com objetivo de realizar o abastecimento público de água, também, não menos importante, Higino Pio foi o responsável por realizar o “planejamento das ruas da cidade – cuja nomenclatura seguia uma numeração crescente a partir da Avenida Central, conforme sugestão do jornalista Silveira Jr, inspirado nos nomes das ruas de Nova York” (CORRÊA, 1985 *apud* FLORES 2015, p. 99).

Outro ponto de destaque no ano de 1964 foi a grandiosa construção do Marambaia Cassino Hotel, imponente para época, com arquitetura diferenciada e que repercutiu na mídia nacional e internacional.

⁹ Higino Pio veio a óbito durante o período que exercia o mandato de Prefeito.

FIGURA 10 HOTEL MARAMBAIA, NA DÉCADA DE 1960



FONTE: ARQUIVO HISTÓRICO DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ

Já o primeiro edifício a utilizar serviços de publicidade e propaganda com foco em venda, foi o Edifício Albatroz, na década de 1960, com estilo arquitetônico mais arrojado, objetivando garantir modernidade e valor agregado ao empreendimento. Dessa maneira, pode-se dizer que o Edifício Albatroz representa o primeiro exemplar (mercadoria), do novo modelo de negócio criado para a cidade, ou seja, o produto de principal circulação de capital do futuro.

FIGURA 11 PRIMEIRA PROPAGANDA DE VENDA DE APARTAMENTOS EM BALNEÁRIO CAMBORIÚ



FONTE: ARQUIVO HISTÓRICO DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ

A partir do início da década de 1970, inúmeros edifícios residenciais foram erguidos e houve o surgimento de uma série de negócios voltados ao mercado imobiliário, como novas construtoras e novos corretores de imóveis, tornando, desde então, a cidade famosa pelo seu nobre mercado imobiliário.

Com o crescimento das cidades brasileiras, foi na década de 1970 que eclodiram as necessidades de planejamento urbano e, como Balneário Camboriú já vivenciava a necessidade de ordenamento devido ao alto crescimento, a primeira legislação urbanística, já denominada como Plano Diretor (PD) é a Lei nº 299, de 1974, que “institui o Plano Diretor do município, e dá outras providências”. Esta legislação foi concebida na gestão do então Prefeito, Gilberto Américo Meirinho.

A lei nº 299 foi primeira do ramo urbanístico, e tinha como objetivo realizar ordenamento físico e territorial. Na análise, foi possível observar que a lógica de distribuição socioespacial, nesta época, era compreendida de forma diferenciada ao que vemos nos dias atuais.

Zona Turística (ZT) ZT Inicia na Avenida Santa Catarina com os fundos do lote que faz frente para a Avenida do Estado, seguindo por trás desses lotes até os fundos do lote que faz frente para a Avenida que margeia a BR-101, seguindo por trás desses lotes até a Avenida Santa Catarina, descendo a mesma até o ponto inicial. (Lei nº 299, de 1974)

A zona turística era compreendida por uma ampla região, na qual não compreendia a região praiana, e sim a região de “entrada” da cidade, ou seja, uma mudança de espacialidade.

Outros aspectos relevantes nesta legislação foram os primeiros índices de recuos para novas construções na Avenida Atlântica. Em 1974 foram estabelecidos os primeiros recuos para as novas construções.

FIGURA 12 ÍNDICES DE RECUO PARA CONSTRUÇÃO NA AVENIDA ATLÂNTICA, DA LEI Nº 299, DE 1974

Na Avenida Atlântica os recuos mínimos obedecerão à seguinte tabela:

| Terreno até 400,00 m²: | | |
|------------------------|------------|---------|
| Frente | Lateral | Fundos |
| 6,00 m | 2,50/2,00m | 3,00 m. |

| Terreno até 800,00 m²: | | |
|------------------------|------------|---------|
| Frente | Lateral | Fundos |
| 6,00 m | 2,50/2,00m | 3,00 m. |

FONTE: PREFEITURA DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ

Os prédios na vigência deste código obedeciam a um recuo considerável (para época e para expansão urbana). O rigor foi tão grande no cumprimento dessas novas regras, que apenas um edifício foi inaugurado durante a gestão do então prefeito, Gilberto Américo Meirinho (SINDUSCON, 2016).

Este mesmo prefeito, foi responsável por diversas obras urbanas, tais como aberturas da Terceira Avenida, Quarta Avenida e uma parte da Quinta Avenida, durante o seu mandato, ganhou o título de “o semeador”, por semear o desenvolvimento urbano da cidade. Importante também destacar que este prefeito, anos mais tarde, atuou como incorporador imobiliário em Balneário Camboriú (SINDUSCON, 2016).

Ainda sobre a Lei 299, de 1974, importante destacarmos alterações consideráveis para o uso da cidade.

Fato curioso está relacionado à localidade hoje conhecida como Barra Sul (ao sul da Praia Central), que com o Plano de 1974 foi elevada à categoria de Zona Especial (ZE), sem qualquer informação quanto ao uso e ocupação do solo. Este “problema” apenas foi resolvido com o Decreto Municipal nº 737/1976, com a supressão da ZE e a adoção do mesmo zoneamento do Plano de 1970 (Zona Beira Mar Sul) para a Barra Sul. Ao que tudo indica, a ZE estaria vinculada à implantação de uma grande área de lazer ou de cunho social, mas “interesses alheios à coletividade” acabaram por subjugar esta proposta. (DANIELSKI, 2009, p.147)

Com o aumento da construção civil nesta década e ocupação total da beira mar, a área da barra sul, antes dominada por ranchos de pescadores, levantou interesse nos aspectos da construção civil e para tanto, uma área que até então era

considerada local, pela proximidade com o bairro da Barra, a partir desta legislação, foi modificada, tirando a possibilidade de criação de uma possível área social. Pode-se arriscar em dizer que este fato foi a primeira grande interferência na legislação, em função da indústria da construção civil.

Outro aspecto importante da Lei 299, de 1974 é a regulamentação sobre os estacionamentos dentro dos lotes, no artigo 25, 5º parágrafo, inciso 4º fala que “Deverá ser reservada no imóvel área para estacionamento que atenda, no mínimo, a cem por cento (100 %)” (BALNEÁRIO CAMBORIÚ, 1974).

Esse artigo trouxe um avanço frente à questão da mobilidade na cidade, uma vez que os estacionamentos foram obrigatórios, porém não houve qualquer regulamentação quanto a forma de ocupação e o que se criou foram condomínios com estacionamentos rotativos de grande quantidade, ocupando o piso térreo, e por conta do grande número de unidades habitacionais, muitas vezes, era até mesmo necessário a contratação de manobristas nas áreas internas dos condomínios.

5.3.2 A DÉCADA DE 1980 E O AQUECIMENTO DAS RELAÇÕES ENTRE CONSTRUÇÃO CIVIL E ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA

No início dos anos de 1980, os incorporadores imobiliários Harold Schultz e Mussoluni Cechinel foram os grandes destaques na evolução da construção civil. Harold Schultz foi o responsável pela construção do Edifício Imperatriz, com 30 andares e na época, o mais alto do Estado de Santa Catarina. No início desta década, a Avenida Atlântica já contava com 50 edifícios (SINDUSCON, 2016).

Foi neste momento em que se obteve o grande *boom* da construção civil, onde surgiram novos empresários do ramo da construção e do mercado imobiliário, caracterizado por serem jovens e a maioria com formação na área de engenharia civil (SINDUSCON, 2016).

Conforme já mencionado, um dos fatores de relevância para o turismo no Estado de Santa Catarina foi à preponderante presença do turismo argentino, a partir da década de 1980. Este turismo rendeu, além da entrada de capital, pela própria atividade turística em si, também a compra e negociação de inúmeros imóveis, por todo o litoral catarinense. As cidades que mais se destacaram neste processo, foram Florianópolis e Balneário Camboriú.

De acordo com Martins, M., Rossato (2013, p. 18) “essa presença marcante dos argentinos na capital está intimamente ligada com a situação econômica positiva em que se encontrava a Argentina, diferente da situação brasileira”.

Devido a este fator, houve, por parte do governo do Estado de Santa Catarina, uma preocupação em garantir infraestrutura adequada, para os turistas e investidores, que vinham, além de outros Estados, como Rio Grande do Sul e Paraná, os argentinos.

A preocupação com a infraestrutura da capital vem ao encontro da preocupação em receber os turistas, mais exatamente os argentinos, que são presença emblemática na década de 1980. São muitas as notícias a respeito deste assunto neste ano, ressaltando nas reportagens as vantagens econômico-financeiras e por isso o dever de tratar bem os argentinos. (MARTINS, M., ROSSATO, L. 2013, p.18)

Ainda na década de 1980, no cenário do mercado imobiliário, além dos nomes já mencionados (Harold Schultz e Mussoluni Cechinel), destacavam os seguintes construtores: Paulo Caseca dos Santos, Nelson Nitz, Carlos Humberto da Silva, Cesário Pereira, Francisco Marcondes, Jurandir Knabben, Ney Emilio Clivatti e Samir Guimarães.

Observa-se que os nomes citados, além de agentes do capital imobiliário eram políticos locais da mesma época. Harold Schultz foi prefeito da cidade entre os anos de 1983 e 1988. Já Paulo Caseca dos Santos e Nelson Nitz, vereadores eleitos nesta mesma época.

Aqui cabe um destaque importante para a Lei nº 579, de 1982 que "aprova o plano físico - territorial complementar de Balneário Camboriú, e dá outras providências". Essa lei complementar teve o propósito de modificar o uso e ocupação do solo da região das praias agrestes de Balneário Camboriú, para regularização de lotes daquela região. Um dos primeiros exemplos de ações para “regularizar os irregularizáveis”.

O período que antecede o ano de 1989 foi um importante momento para a política de planejamento na cidade, uma vez que a estava sendo discutida a legislação de uso e ocupação do solo.

FIGURA 13 REPORTAGEM EXTRAÍDA DO JORNAL SOBRE OPINIÃO DO PRESIDENTE DO SINDICATO DOS CONSTRUTORES SOBRE CÓDIGO DE OBRAS



FONTE: ARQUIVO HISTÓRICO DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ, ANO 1987

A reportagem acima, extraída do Jornal Balneário Camboriú, de 02 de outubro de 1987 já mostra o posicionamento do setor da construção civil frente a nova legislação, que defende um instrumento normativo “racional e conivente com o desenvolvimento de Balneário Camboriú”. Outro destaque vai para a necessidade da legislação colaborar com o “máximo aproveitamento do nível turístico” (JBC, 1987). O que se percebe na análise deste conteúdo é a presença marcante do setor da construção civil na lógica de elaboração das legislações e, principalmente, a plataforma econômica e turística sempre objetivado nos discursos.

Durante estes dois anos, período que antecedeu a aprovação dos novos instrumentos e legislações urbanísticos, houve inúmeras manifestações do setor da construção civil frente a política urbana que estava em discussão. Um aspecto importante para compreender a lógica de aproximação do mercado imobiliário com a formulação das legislações urbanísticas, é a organização do setor da construção civil sob forma de sindicato, adquirindo estrutura política, administrativa e corpo técnico. A criação da Associação dos Incorporadores de Imóveis de Balneário Camboriú, que alguns anos mais tarde, veio ser chamado de SINDUSCON, ocorreu em 1976, e as manifestações da entidade procuram incidir sobre a política urbana do município.

Na figura abaixo, extraída do Jornal de Balneário Camboriú, é possível observar essa manifestação.

FIGURA 14 REPORTAGEM SOBRE A CONSTRUÇÃO CIVIL EM BALNEÁRIO CAMBORIÚ



FONTE: ARQUIVO HISTÓRICO BALNEÁRIO CAMBORIÚ

Na ocasião, a reportagem mostra que o Sindicato apresentou uma proposta apontando “as diretrizes básicas a serem inseridas no novo Plano Diretor de Balneário Camboriú” (JBC, 1987). No texto, ainda aparece que, “dentre as propostas apresentadas, destacam-se o aterro hidráulico da praia em 300 metros, a verticalização da cidade e a preservação ambiental” (JBC, 1987).

Dessa maneira, a organização, aparentemente, sempre que houve interesse, apresentou estudos e projetos vinculados aos interesses do setor imobiliário. Cabe frisar que o prefeito em exercício desta época, Harold Schultz também era empresário da construção civil.

Na reportagem abaixo, o então Presidente do Sindicato da Construção Civil diz “estamos sugerindo algumas medidas para viabilizar o futuro de Balneário Camboriú” (JBC, 1987)

FIGURA 15 PROPOSTAS DO SINDICATO DA CONSTRUÇÃO CIVIL EM BALNEÁRIO CAMBORIÚ



FONTE: ARQUIVO HISTÓRICO BALNEÁRIO CAMBORIÚ

Mais um vez o discurso atuante remete ao futuro, ou seja, a possibilidade de garantir o futuro da cidade.

Entretanto, já naquela época, é possível perceber organizações contestatórias. Na figura abaixo, uma reportagem extraída do Jornal de Balneário Camboriú, onde Partido dos Trabalhadores (PT) demonstra publicamente ser contrário as propostas apresentadas pelo Sindicato da Construção Civil, para a elaboração do novo Plano Diretor, “apesar da proposta não ser conhecida integralmente é nociva a cidade em razão do aspecto em que se deseja manter-se a tendência verticalizante do município” (JBC, 1988)

FIGURA 16 REPORTAGEM PT CONTESTANDO PROPOSTA DO SINDICADO DA CONSTRUÇÃO CIVIL EM BALNEÁRIO CAMBORIÚ



FONTE: ARQUIVO HISTÓRICO BALNEÁRIO CAMBORIÚ

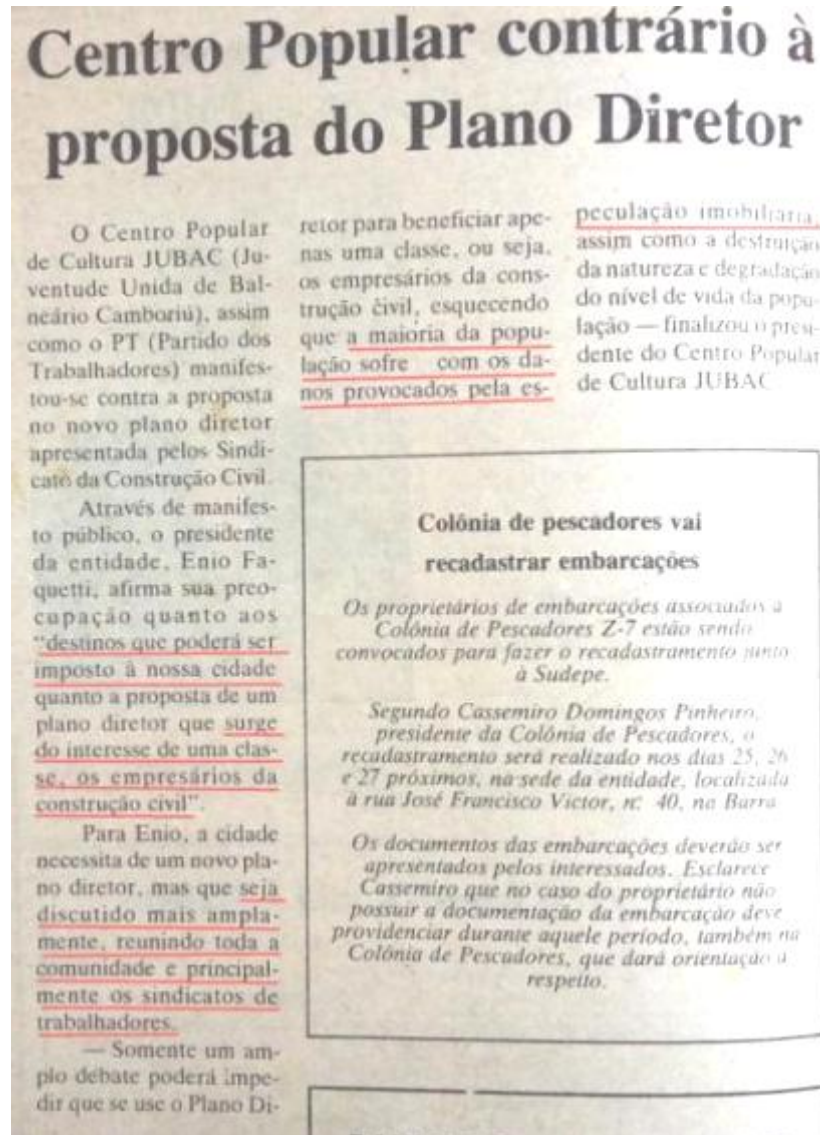
Outro aspecto relevante, analisado na figura 16, é quando o então Presidente do Partido dos trabalhadores fala que:

“o Partido dos Trabalhadores está sinceramente preocupado, que o executivo municipal, que tem como seu titular um incorporador utilize-se deste plano, remetendo ao legislativo, como projeto de lei, e como tem maioria na Câmara Municipal, o veja aprovado antes de terminar o seu mandato”. (JBC, 1988)

Sendo assim, na década de 1980 havia uma contestação quanto a política operante, opondo-se as medidas da construção civil e a forma como a administração municipal conduzia o processo.

Ainda na mesma época, compartilharam da mesma lógica do PT, o Centro Popular de Cultura Unida de Balneário Camboriú (JUBAC), conforme se observa na figura 17 que mostra a matéria extraída no Jornal de Balneário Camboriú, onde o entrevistado, Enio Faquetti informa que os “destinos que poderá ser impostos a nossa cidade quanto a proposta de um plano diretor que surge de interesse de uma classe, os empresários da construção civil” (JBC, 1988).

FIGURA 17 REPORTAGEM SOBRE ENTREVISTA DO CENTRO POPULAR JUBAC SOBRE A PROPOSTA DO PLANO DIRETOR



FONTE: ARQUIVO HISTÓRICO DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ

Fica evidente que movimentos contestatórios, na época, emitiam opiniões contrárias a lógica que orientava a política urbana e diante do cenário do aumento das construções e da vinculação dos construtores com o poder público, essa preocupação tornou-se cada vez maior, por parte destes grupos. Entretanto, o mercado da construção civil já estava consolidado e politicamente organizado.

Nota-se que o processo de consolidação do Sindicato dos Construtores Civil e o fortalecimento da classe, aliado as estratégias políticas e econômica da cidade, trouxeram a legitimidade do setor na cidade. A matéria apresentada na figura 18, que trata de uma publicação no Jornal de Balneário Camboriú, ilustra: “é a prova maior que o incorporador de Balneário Camboriú é homem que gera emprego, é

homem que traz turistas, batalhando incansavelmente para o engrandecimento da nossa terra, enfim, é um homem útil à sociedade” (JBC, 1988)

FIGURA 18 REPORTAGEM SOBRE O CONSTRUTOR PAULO CASECA

PAULO CASECA CONSTRUTORA E INCORPORADORA
Balneário Camboriú - SC

PAULO CASECA CONSTRUTORA E INCORPORADORA entrega amanhã mais um edifício em Balneário Camboriú, o sexto deste ano: o **RESIDENCIAL CAMILA** localizado à rua 1500 esquina com a rua 1536.

Depois do Residencial Curação, Residencial Cidade de Córdoba, Residencial Tropical, Residencial General Artigas e Hotel Pires,

Paulo Caseca Construtora e Incorporadora, comemora mais uma importante realização com a entrega do Residencial Camila. É a prova maior de que o incorporador de Balneário Camboriú é homem que gera emprego, é homem que traz turistas, batalhando incansavelmente para o engrandecimento de nossa terra. Enfim, é homem útil à sociedade.

FONTE: ARQUIVO HISTÓRICO DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ

Observa-se que os veículos de imprensa da época contribuíram para expansão da influência política e fortalecimento econômico do setor imobiliário e da construção civil. Na figura 19, o mesmo jornal traz estampado “idéias para o futuro do Balneário”, e logo mais a frente “O que a construção civil pode fazer pela cidade”. Ou seja, a veiculação de notícias que associavam um futuro melhor para a cidade com os ganhos econômicos da construção civil era recorrente. Destaca-se ainda que, durante a pesquisa não foram identificadas iniciativas ou notícias que articulassem outras áreas da economia em Balneário Camboriú, a não ser a construção civil e o turismo.

FIGURA 19 REPORTAGEM SOBRE AS IDEIAS PARA O FUTURO DO BALNEÁRIO



FONTE: ARQUIVO HISTÓRICO DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ

No ano de 1988, ocorreram inúmeras manifestações acerca da aprovação do novo Plano Diretor, foi também o ano do pleito eleitoral na cidade. O processo político esteve intensamente envolvido com o processo econômico da cidade.

Neste mesmo ano, não houve aprovação das novas legislações urbanísticas, e estas, seriam constituídas e aprovadas na nova gestão municipal, que deveria assumir o controle da Prefeitura ano de 1989.

O Jornal JBC, no dia 13 de agosto de 1988 mostra os candidatos a Prefeitura da cidade, naquela época, das três chapas concorrentes, duas eram composta por pessoas atreladas a construção civil.

FIGURA 20 REPORTAGEM SOBRE OS CANDIDATOS A PREFEITO DA CIDADE DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ



FONTE: ARQUIVO HISTÓRICO BALNEÁRIO CAMBORIÚ

A figura acima mostra à direita, Carlos Alberto Pereira, que durante o período presidia o Sindicato da Construção Civil da cidade. Em outra chapa, Nelson Nitz, também construtor e naquele momento, vereador em legislatura.

A única chapa que não apresentava nenhum envolvido com a construção civil está localizada na figura, à esquerda, composta por Leonel Pavan, representante da aliança partidária da Frente Popular, entre Partido Democrático Trabalhista (PDT) e Partido dos Trabalhadores (PT).

Apesar da importância crescente do setor imobiliário na composição política do município, o pleito eleitoral de 1988 foi vencido pelo Leonel Pavan¹⁰, única chapa que não contava com empresários da construção civil.

TABELA 4 RESULTADOS DO PLEITO ELEITORAL DE 1988 NA CIDADE DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ

| CANDIDATO | QUANTIDADE DE VOTOS | % |
|------------------------|---------------------|------|
| Leonel Arcangelo Pavan | 6916 | 42% |
| Nelson Edilberto Nitz | 5560 | 34% |
| Alberto Pereira | 4119 | 25% |
| TOTAL | 16595 | 100% |

FONTE: Tribunal Regional Eleitoral - TRE/SC

As outras duas chapas concorrentes eram compostas por membros da construção civil, e dessa forma, é possível que tenha ocorrido uma eventual divisão dos votos entre elas, cuja soma dos votos das chapas perdedoras totalizam 59% dos votos.

Já, no início de seu governo, no ano de 1989, Leonel Pavan foi responsável pela aprovação da nova legislação urbanística, a Lei nº 885/1989, que tinha como título:

Cria e delimita zonas especiais para ocupação e uso do solo urbano, para efeito de edificações; dispõe sobre a regularização de edificações em situação irregular e serviços e obras que causem danos a natureza e bens públicos, e dá outras providências. (BALNEÁRIO CAMBORIÚ, 1989)

É notável que o Prefeito eleito na época, naquele momento, não estabelecia relações próximas da construção civil e o setor produtivo empresarial, todavia, o

¹⁰ Leonel Pavan nesta época era filiado ao PTD e anterior ao seu ingresso na política, era líder estudantil na cidade de Balneário Camboriú. Já, a partir da década de 2000, este mesmo político ingressou no Partido da Social Democracia Brasileira (PSDB).

mesmo possuía relações de militância estudantil e no ano de 1988 era um vereador de grande contestação no legislativo.

Desse modo, a aprovação da Lei nº 885/1989 ocasionou inúmeras contestações por parte dos empresários da construção civil e alguns vereadores, que neste caso, apoiavam interesses da construção civil.

Semanas antecedendo a aprovação do novo código na Câmara dos Vereadores, em entrevista ao Jornal de Balneário Camboriú, o Prefeito informou que “a nova proposta dará um novo visual arquitetônico e limitará mais a área de construção, só construirá prédios altos, quem tiver grandes áreas de terras” (JBC, 1989). No que tange a dados técnicos, o projeto de lei previa as seguintes alterações:

Com a nova proposta, as edificações localizadas na Avenida Atlântica atenderão aos recuos laterais e de fundos de altura de /32 mais 1,5 m. o recuo frontal obedecerá o cone de sombra de 70 graus com relação ao eixo da Avenida, taxa de ocupação de 50% e índice de aproveitamento (habitacional) de 8 x a área do terreno (JBC, 1989, p. 12)

Sabemos que os índices de aproveitamento de espaços são os pilares da indústria da construção civil e o projeto de lei previa, naquele momento, índices que não correspondiam aos interesses do setor, ou seja, diante deste cenário, muitas contestações foram observadas na mídia.

Na figura 21, a reportagem de jornal publicada no mesmo período que antecedia a aprovação da nova legislação, informava que, acerca da taxa de ocupação de 50% da área do terreno, os empresários argumentavam que “um terreno, de mil metros quadrados, por exemplo, poderá construir *apenas* 12 andares, o que inviabiliza muitos terrenos” (JBC, 1989, *grifo nosso*). Na reportagem ainda, o Prefeito defende a sua tese, dizendo que “foram feitas diversas consultas a técnicos e se chegou a conclusão que isto é o ideal para Balneário Camboriú” (*idem*).

Por fim, o que mais chama a atenção na reportagem é a forma como o empresariado vincula o setor ao desenvolvimento econômico da cidade: “assim, praticamente todos os terrenos existentes ficariam inviabilizados para construções, gerando desemprego em massa” (*ibdem*)

FIGURA 21 REPORTAGEM SOBRE OS ÍNDICES DE APROVEITAMENTO DA NOVA LEGISLAÇÃO

AVENIDA ATLANTICA

Índice de aproveitamento inviabilizará construções

A limitação em cinquenta por cento da área total do terreno para edificações em Balneário Camboriú, com índice de aproveitamento multiplicado por seis na avenida Atlântica, de acordo com a proposta de alteração do Código de Obras a ser remido nos próximos dias à Câmara Municipal, está preocupando empresários da construção civil. "Um terreno de mil metros quadrados, por exemplo, permitirá a construção de apenas doze andares, o que inviabiliza muitos terrenos", alertam.

O prefeito Leonel Pavan (PDT) não cede neste ponto. "Foram feitas diversas consultas a técnicos e se chegou a conclusão que isto é o ideal para Balneário Camboriú", afirma.

De acordo com as alterações a serem introduzidas no novo projeto, será obedecido um cone de sombra de setenta graus em relação ao centro da avenida Atlântica. Isto significa dizer que, ao contrário do que ocorre atualmente, o recuo dos prédios obedecerá um ângulo de setenta graus, já a partir do primeiro andar construído.

A maioria dos construtores acha que o coeficiente ideal para a Atlântica seria onze. Explicam que "em lugar nenhum do mundo existe um coeficiente tão baixo. A administração municipal precisa levar em conta também as edificações já existentes. O ideal seria um coeficiente 11".

Se a Câmara de Vereadores aprovar o projeto como está (o prefeito Pavan está fechando acordo com os vereadores para que este passe da maneira como está sendo confeccionado), acham os construtores que o coeficiente máximo então para as construções da avenida Brasil e posteriores teria que ser três. "Assim praticamente todos os terrenos existentes ficariam inviabilizados para construções, gerando desemprego em massa", dizem.

Técnicos da área perguntam "quem o prefeito Pavan ouviu para chegar a essa conclusão, se o próprio arquiteto Jaime Lerner, prefeito de Curitiba, tem se posicionado contra o tolhimento do progresso".

O presidente do Sindicato das Empresas de Construção Civil, Carlos Alberto Pereira, aguarda a divulgação oficial do projeto para se pronunciar. "Não queremos polemizar este assunto que é muito sério para o futuro do Balneário Camboriú. Temos que moralizar pensando no nosso futuro", diz.

Horário de aviões

Rio Sul/Navegantes (Haja) São Paulo
Partida diária (exc. domingo) 08h50 min.
Chegada: 09h45min.
Partida diária (exceto sábado) 20h30 min. — chegada 21h45min.
Partida sábado: 11h45min. — chegada: 13h15min.
Jato 737.
Navegantes p/ São Paulo:
Partida diária 13h15min/14h55min — escala em Curitiba.
Segunda à sábado partida 07h15min. 08h15min. — deoto.
Domingo à sexta — partida 16h20min/ 17h20min. — deoto.

MALLON MÓVEIS

Tudo em móveis e decoração
Quarta Avenida, esquina com rua 1821
Fone: 46-2177

FONTE: ARQUIVO HISTÓRICO BALNEÁRIO CAMBORIÚ

Outra matéria, do mesmo jornal, do dia 13 de maio de 1989, publicada na capa, apresenta uma carta do incorporador Roberto Lippman, que ressalta:

O projeto do código de obras enviado a Câmara significa um atraso ostensivo para Bal. Camboriú, lesiona severamente a todos os proprietários de terrenos na Avenida Atlântica, já que reduz aproximadamente 25% o valor dos referidos imóveis. Colocando uma pedra no progresso de nosso Balneário, coisa inadmissível de dois governantes com aquelas condições, eleito majoritariamente por todos os setores de Camboriú. (JBC, 1989, capa)

Por fim, no dia 21 de junho de 1989 a Lei nº 885/1989 foi aprovada, após longas discussões entre os vereadores da cidade.

Cabe ainda salientar, sobre a lei nº 885, que também dispunha sobre a regularização de edificações em desacordo com o Plano de 1974 e com licenças e alvarás de construção emitidos até 31 de dezembro de 1988. Esta regularização ocorreu por meio de doação de terrenos, construção de obras sociais ou execução melhorais públicas. Ou seja, ainda que índices da nova legislação não estivessem em acordo com aquilo que a indústria da construção civil pregava, muitas obras foram regularizadas, beneficiando o setor da construção civil. Em contrapartida, o município também foi beneficiado, com a doação de terrenos. Poder-se-ia dizer que esta ação foi a primeira que envolve "troca de favores".

Resumidamente, o que se observa em todo o desdobramento, desde a elaboração de seu projeto de lei, até a promulgação da Lei nº 885/1989 é a construção civil emoldurando a legislação a favor de seus interesses na obtenção de lucros. O contexto político desfavorável, contudo, foi evidenciado pelas numerosas disputas com o poder público promovidas pelos agentes empresariais da construção civil.

5.3.3 DÉCADA DE 1990 E CONSOLIDAÇÃO DO SETOR DA CONSTRUÇÃO CIVIL

A partir da década de 1990, os edifícios começam a modernizar seus projetos, tornando-os cada vez mais competitivos entre si, buscando *designs* modernos e mais verticalização. Nesse período, a competitividade dentro o próprio mercado imobiliário se acentuou. Um aspecto fundamental para entender este período foi a criação da moeda real e a equiparação com o dólar estadunidense. Por conta do cenário financeiro, muitos investidores nacionais e estrangeiros procuraram investir em imóveis, realizando o pagamento em dólares estadunidenses.

O Jornal de Balneário Camboriú, em meados do ano de 1991, nos anúncios relacionados ao mercado imobiliário já destacava “Poupança sólida é investimento em imóvel” (JBC, 1991)

Assim como em décadas anteriores, a relação das figuras políticas com nomes da construção civil continua e se consolida naquele período. Através da lei municipal nº 1.332, de 4 de abril de 1994, a Prefeitura doou ao SINDUSCON uma área de 4.671,48m², na rua Angelina, bairro dos municípios, na qual seria construído uma escola profissional para a construção civil, onde “muitos cursos foram oferecidos e muitos trabalhadores qualificados” (SINDUSCON, 2014 p. 109). Nos dias atuais, na localidade, ainda encontra-se a atual sede do SINDUSCON.

Após os maus momentos vivenciados pela administração municipal e a construção civil, no início do mandato de 1989, por conta da aprovação da Lei 88/5/1989, foi possível notar, no início da década de 1990, uma aproximação entre os dois agentes. Na figura abaixo, uma notícia destacada do JBC, ilustra esta “boa fase”.

FIGURA 22 REPORTAGEM SOBRE PAVAN QUE INDICA QUE PAVAN IRIA REVER O CÓDIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES DE 1989



FONTE: ARQUIVO HISTÓRICO BALNEÁRIO CAMBORIÚ

FIGURA 23 REPORTAGEM QUE MOSTRA A BUSCA DE ENTENDIMENTO ENTRE PAVAN E O SETOR DA CONSTRUÇÃO CIVIL



FONTE: ARQUIVO HISTÓRICO BALNEÁRIO CAMBORIÚ

Outro fator importante, para compreender as relações políticas no período, foi o rompimento de aliança partidária estabelecida entre o Partido dos Trabalhadores (PT) e o Partido Democrático Trabalhista (PDT), o PT, neste caso representando o então vice-prefeito Aristo Pereira, e o PDT sendo representado pelo então Prefeito, Leonel Pavan.

De certa maneira, esse fato pode ser interpretado como o abandono do Prefeito pelas causas mais populares, a partir das quais sua aliança partidária fora eleita.

Quanto aos desdobramentos das legislações urbanísticas da década de 1990, a Lei Municipal nº 1447 de 1995, veio ao encontro dos presságios desta década, pois tinha como título “Dispõe sobre a regularização de obras executadas com desrespeito ao projeto aprovado, mediante o pagamento de multa ou doação de área construída, alterando a lei nº 885/89” (BALNEÁRIO CAMBORIÚ, 1995).

O que opera por trás desta legislação é “regularizar o irregularizável”, ou seja, possibilitar aos construtores e incorporadores que, ainda que tivessem construídos em desacordo com as leis vigentes, iam ser perdoados, sob o pagamento de multa, ou seja, uma forma da Prefeitura arrecadar dinheiro, e a construção civil também.

Na década de 1990 também foi o grande momento de desenvolvimento e planejamento estratégico da cidade. O *marketing* das cidades (VAINER, 2011), ou o *empresariamento* (HARVEY, 1996) tem seu ponto alto nesta década. O Prefeito Leonel Pavan, que um dia representou o governo popular, passou, naquele momento, a incorporar o governo focado no desenvolvimento do capital imobiliário e também do turismo.

Durante os anos de 1990, uma série de projetos transformou o então balneário numa cidade consolidada para receber o turismo e os investimentos do capital imobiliário. Conforme já mencionado, a administração pública local e os empresários trabalharam coletivamente para que esta realidade fosse criada.

Na figura abaixo, uma reportagem publicada no Jornal JBC, onde destaca a Avenida Atlântica “Ontem”, fazendo menção ao período anterior a administração de Pavan, e “Hoje”, três anos após o início daquela administração.

FIGURA 24 REPORTAGEM SOBRE AS OBRAS DE REVITALIZAÇÃO DA AVENIDA ATLÂNTICA



FONTE: ARQUIVO HISTÓRICO BALNEÁRIO CAMBORIÚ

A figura abaixo mostra a construção emblemática dos equipamentos de turismo e lazer situados na Barra Sul, local que ao longo de uma séria de novos códigos e normas, foi mudando e transformando o seu uso e ocupação do solo.

FIGURA 25 REPORTAGEM SOBRE A BARRA SUL SER O MAIOR CENTRO DE LAZER NO SUL DO BRASIL



FONTE: ARQUIVO HISTÓRICO BALNEÁRIO CAMBORIÚ

Já em 1997, ocorreu a aprovação da Lei nº 1677/1997 que tinha como título “dispõe sobre a alteração do zoneamento urbano, uso e ocupação do solo do Município de Balneário Camboriú instituída pelas leis nº 885/89 e 990/89, e dá outras providências”, ou seja, mais uma alteração ocorrida ao longo da conformação da

política urbana municipal. Nesta lei, em especial, destaca-se o zoneamento municipal, extinguindo a denominação zona rural, ou seja, o município passou a ser dividido em zonas urbanas, zonas de expansão, zonas especiais e zonas de preservação permanente.

5.3.4 DÉCADA DE 2000 E AS INÚMERAS LEGISLAÇÕES

Já em 2002, um destaque importante foi a Lei Municipal nº 2195/2002, que apresentava o título “Altera dispositivos da lei nº 1677/97 - plano diretor do município de Balneário Camboriú, e dá outras providências”. Esta legislação teve como destaque a criação do dispositivo do Solo Criado para algumas zonas do município.

Outro apontamento importante para a respectiva legislação encontra-se no artigo 75, “Em terrenos com testada para a Avenida Atlântica, as unidades habitacionais deverão, obrigatoriamente apresentar área mínima privativa de construção de 90 m² (noventa metros quadrados)”, essa obrigação mínima de área privatiza, em determinadas regiões, neste caso, a Avenida Atlântica, mostra um real interesse em elitizar o perfil dos imóveis presentes naquela localidade, com o preceito de que este item atuará para inibir o adensamento populacional.

Em 2004, com a lei municipal nº 2414, de 15 de dezembro de 2004, que tinha como título “cria dispositivos à lei nº 2.195/02, que trata do plano diretor do município de Balneário Camboriú”. Esta lei institucionalizou o famoso Índice de Aproveitamento (IA), no qual as construtoras e incorporadores requeriam o uso deste índice, ainda no protocolo dos projetos junto aos órgãos municipais, com o objetivo de aumentar suas áreas, a partir do devido pagamento aos cofres públicos.

Outra curiosidade, no que tange ao teor das legislações, é a lei nº 2524, de 19 de dezembro de 2005, que tinha como título "acrescenta dispositivos a lei municipal nº 1.677/1997, que trata do plano diretor do município de Balneário Camboriú, e dá outras providências". No artigo 1º, que adiciona o artigo 65 da Lei 1.677/1997, diz que:

Art. 65-A - Fica obrigatória a colocação de 01 (uma) *obra de arte* na frente, fachada ou jardim das edificações iguais ou superiores a 06 (seis) pavimentos.

§ 1º Entende-se obra de arte como interpretação de qualquer realidade visual, emocional e intelectual, através da representação plástica.

§ 2º Representação plástica pode se desenvolver de forma bidimensional ou tridimensional, perpassando elementos da linguagem visual e gráfica (pensamento analógico, concreto, senso de proporção, espaço, volume, planos, textura, linha, cor, estrutura e composição), e do conhecimento sensível (emoção, percepção, imaginação, intuição e criação).

Art. 65-B - No caso de reforma das edificações fica obrigatória a manutenção da obra de arte existente. Havendo necessidade de retirá-la, deve-se proceder a sua reinstalação ou substituição por outra obra de arte, precedido de parecer do Conselho Municipal de Cultura.

Parágrafo Único: As edificações que não possuem obra de arte, quando da ocasião de sua reforma deverão se adequar a presente Lei, nos termos do artigo 65 A e seus parágrafos. (*grifo nosso*) (BALNEÁRIO CAMBORIÚ, 2005)

Sobre a colocação de obra de arte em edifícios residenciais, importa pensar, qual o propósito deste item? Observando mais a fundo, na legislação anterior (Lei 1.677/1997), percebeu-se que a zona da cidade onde este item deve ser respeitado, é a zona que compreende a Avenida Atlântica, desse modo, percebe-se que a proposta, reforça a ideia de elitização da área e valorização dos imóveis, e por sua vez, a dimensão simbólica da exclusividade (HARVEY, 2013).

Já em 2006, após a criação do Estatuto das Cidades, foi promulgada a Lei nº 2686, de 19 de dezembro, na qual dispõe sobre a revisão do Plano Diretor do município de Balneário Camboriú.

Na prática, o conteúdo desta nova lei tem origem no Estatuto da Cidade, que estipulou um prazo legal para a adoção de novos dispositivos de gestão urbana nas cidades, esta nova legislação já trás no Artigo 2º o seguinte texto: “A política de gestão urbana do Município do Balneário Camboriú observará os seguintes princípios fundamentais: I - função social da cidade; II - função social da propriedade urbana; III - sustentabilidade; IV - gestão democrática” (BALNEÁRIO CAMBORIÚ, 2006).

No âmbito dos índices e estratégias para a maximização da construção civil, não houve pontos de destaque, porém, por conta do apelo social do Estatuto das Cidades, a nova legislação aplicou a criação de instrumentos de regularização fundiária e a formação das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS).

Ainda na extensa década dos anos 2000, no dia 14 de janeiro de 2008, foi aprovada a Lei nº2794/2008 que tinha como título “disciplina o uso e a ocupação do solo, as atividades de urbanização e dispõe sobre o parcelamento do solo no território do município de Balneário Camboriú”. A extensa legislação, composta por 205 artigos emoldurou, mais uma vez, as infinitas possibilidades de “regularização

dos irregularizáveis”, a exemplo do parágrafo dois do artigo 113, onde diz “a regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente.” (BALNEÁRIO CAMBORIÚ, 2008).

5.3.5 DÉCADA DE 2010, NOVAS LEIS, NOVAS ADMINISTRAÇÕES E NOVAS ARTICULAÇÕES

Os últimos anos foram muito competitivos no que tange ao setor do mercado imobiliário na cidade de Balneário Camboriú, o fluxo deste mercado, invadiu cidades vizinhas como Itapema, Camboriú e Itajaí. Novos edifícios foram construídos, cada vez maiores e com muito mais competitividade.

Dentro deste cenário, enquanto a legislação seguia a mesma da década passada, houve necessidade de ajustes para a manutenção do mercado da indústria da construção civil e as novas realidades de mercado. Para tratar as legislações específicas da última década, abriremos itens específicos para cada situação identificada e estudada.

5.4 NOVOS ÍNDICES DE CONSTRUÇÃO CIVIL E NOVAS REGULARIZAÇÕES

Um caso de grande repercussão, acerca do das novas legislações e do planejamento urbano da cidade de Balneário Camboriú diz respeito aos índices criados com objetivo de fornecer arrecadação financeira para o poder público. São eles:

- (a) Índice de Confortabilidade de Obra para Desapropriações (ICON);
- (b) Índice Construtivo Adicional para Desapropriações (ICAD).

A respectiva lei foi aprovada em 2014, sob o nº 3681, de 30 de junho de 2014, e trazia como título "Cria o índice de confortabilidade de obra para desapropriações (ICON) e o índice construtivo adicional para desapropriações (ICAD) para fins de outorga onerosa do direito de construir adicional". Essa legislação foi regulamentada, pouco tempo após a sua aprovação pelo decreto nº 7447, de 22 de julho de 2014.

Na prática, estes dois índices permitem que as construções avancem uma maior metragem, do que a legislação permite e para que isso seja possível, o construtor “compra” os índices da Prefeitura.

A figura abaixo, extraída do portal de notícias da Prefeitura de Balneário Camboriú, é possível observar que o projeto de Lei foi apresentado pelo Prefeito Edson Piriquito e tinha como principal argumento favorável a arrecadação financeira.

Ainda de acordo com a figura 26, o Secretário de Planejamento da época, Auri Pavoni explica que o projeto criará estes índices, com o objetivo de arrecadar dinheiro para pagar os precatórios do município, também enfatizou, que o projeto foi discutido no conselho das cidades e em diferentes audiências públicas. Para completar a justificativa por parte do poder público, o Secretário diz que:

"Estas são propostas de alternativas de renda para quitação de indenizações antigas, uma forma de quitar os precatórios sem onerar ainda mais o município e sem aumentar impostos direcionados ao cidadão. O município possui hoje uma dívida na média de R\$190 milhões, provenientes de desapropriações realizadas até o 31 de dezembro de 2008, nosso objetivo é quitar essas dívidas antes de qualquer decisão judicial" (BALNEÁRIO CAMBORIÚ, 2014)

FIGURA 26 REPORTAGEM SOBRE A APROVAÇÃO DA LEI SOBRE ICON E ICAD EM BALNEÁRIO CAMBORIÚ



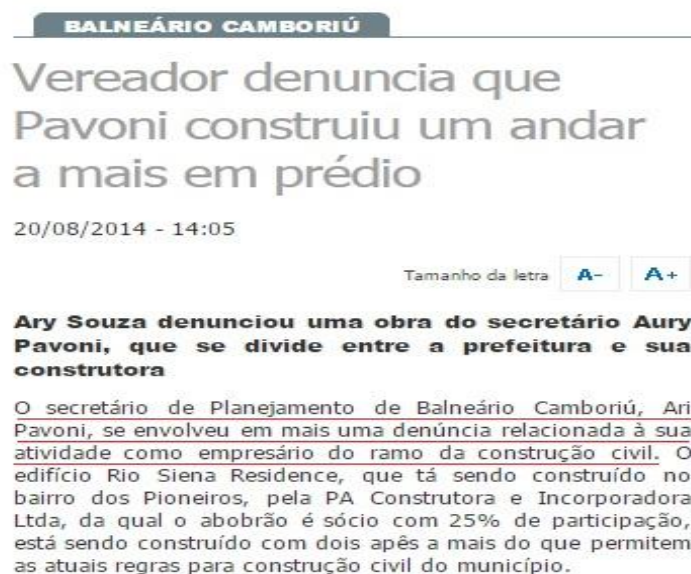
FONTE: PREFEITURA DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ

As questões envolvendo esta nova legislação não tiveram o entendimento legal e político tão simples e fácil, porém houve um período de discussão na câmara

de vereadores, incluindo denúncias de ilegalidade, por parte do Vereador Ary Souza¹¹, sobre a aprovação da lei.

A figura abaixo, extraída do Jornal Diarinho, do dia 20 de agosto de 2014¹², mostra a denúncia do Vereador Ary Souza, sobre a criação dos novos índices.

FIGURA 27 REPORTAGEM SOBRE O DENUNCIA DO VEREADOR AY SOUZA



FONTE: JORNAL DIARINHO

O então vereador Ary Souza leva o assunto sob o tom de denúncia, uma vez que, segundo ele, “edifícios já estavam sendo construídos de modo irregular, independente da aprovação ou não da nova Lei” (ARY SOUZA, 2013)

Ele ainda denuncia que o empreendimento Edifício Rio Siena *Residence*, pertencente a P.A. Construtora, que tem como sócio, o então Secretário de Planejamento, Auri Pavoni já estava considerando o uso dos índices, mesmo muito tempo antes da criação e aprovação dos mesmos.

Desse modo, a interpretação e manejo dos instrumentos urbanísticos por parte dos construtores e com aval da administração pública ficam evidenciados, ou seja, “uma mão lava a outra”, ou neste caso, por conta do Secretário de Planejamento ser também o construtor, a mão é a mesma.

Juntamente com as reportagens verificadas nas mídias jornalísticas da época, também foi possível consultar a gravação da sessão solene realizada na Câmara de

¹¹Ary Souza, na época da aprovação da legislação, era vereador pelo Partido do Social Democrático (PSD).

¹²Consideramos que o conteúdo desta reportagem é importante para o entendimento dos fatos e portanto, a reportagem na íntegra foi adicionado ao anexo I.

Vereadores do dia 19 de agosto de 2014, no qual vereador Ary Souza expõe documentos que comprovam a irregularidade da obra do Edifício Rio Siena *Residence*.

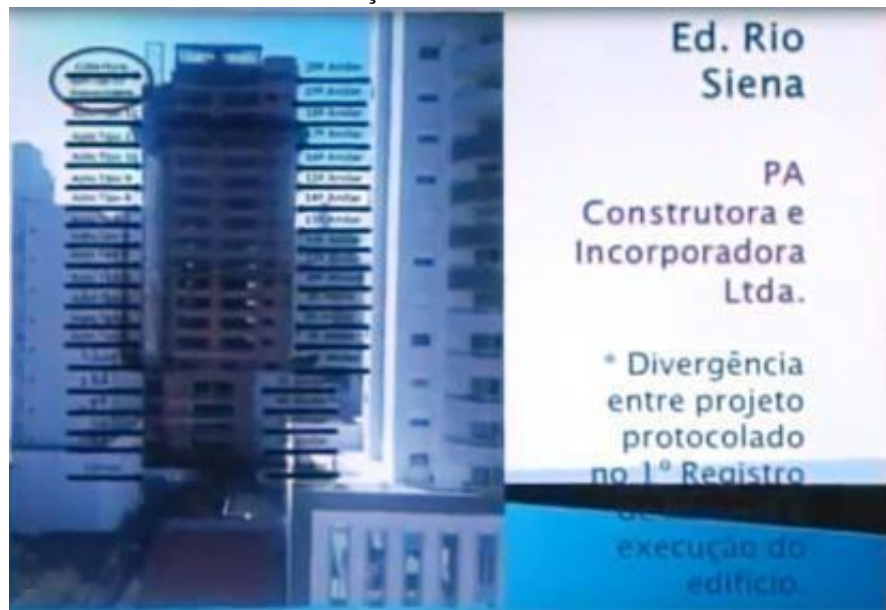
Segundo o vereador, o Edifício Rio Siena *Residence* apresentou a Prefeitura, o projeto de execução, muito antes da aprovação dos novos índices, e segundo ele, a execução da obra foi iniciada em abril de 2013, ou seja, mais de um ano antes da aprovação da legislação dos índices ICON e ICAD.

Ainda na observação da sessão solene, o vereador mostrou que no caderno de incorporação, que estava protocolado na Prefeitura, havia a descrição que do 1º ao 5º pavimentos seriam garagens, o 6º pavimento seria área de lazer, do 7ª ao 18ª andar seriam unidades tipo¹³, contendo dois apartamentos por andar, ou seja, 24 apartamentos, também, na incorporação, obtida pelo vereador, junto ao 1º registro de imóveis de Balneário Camboriú, encontra-se com a descrição, 24 unidades de apartamentos, acrescidos de mais um pavimento cobertura, totalizando 3.465 metros quadrados de área construída, que seria o máximo de área construída e de andares permitidos, já utilizados os índices de Solo Criado e Transferência de Potencial Construtivo (TPC), estes, já em legislação em vigor.

Todavia, ainda na sessão solene, o vereador apresentou o site da construtora, juntamente com fotos da obra já em execução, onde é possível notar diferenças na construção de andares, e conseqüentemente, área total.

¹³Pavimento tipo é essencialmente os pavimentos referente aos apartamentos, pois refere-se aos pavimentos que são repetidos no imóvel.

FIGURA 28 IMAGEM DA CONSTRUÇÃO DO EDIFÍCIO RIO SIENA RESIDENCE



FONTE: CÂMARA DE VEREADORES

Segundo o que mostra a imagem, disponibilizada pelo vereador na sessão solene, é possível verificar um andar a mais, ou seja, treze andares tipo, que resultou em duas unidades de apartamento a mais. Segundo Ary Souza:

“e daí me chamou a atenção, porque, segundo o projeto aprovado, e utilizando a totalidade do imóvel, a totalidade dos índices que podíamos ter neste imóvel, vinte e cinco apartamentos. Forçosa a conclusão de que este prédio tem um andar a mais, este prédio conta com um andar a mais, dois apartamentos a mais. (...) Esse prédio conta com uma área excedente de 274 metros quadrados”. (CAMARA DE VEREADORES, 2014)

Ou seja, se de fato as regras vigentes na época da aprovação do edifício, e de acordo com o material apresentado na sessão solene, pelo vereador Ary Souza, pode-se concluir que a execução da obra do Edifício Rio de Siena *Residence* estava irregular, entretanto, com a aprovação dos novos índices ICON e ICAD, a mesma seria regularizada.

Por fim, como já evidenciado, a legislação foi aprovada e as obras irregulares já em execução, tiveram prazos para protocolar suas devidas regularizações e mais uma vez, a legislação atuou para “regularizar o irregularizável”.

Segundo Ary Souza, “a obra começou em março de 2013, ou seja, quando essa obra começou já se existia a informação privilegiada de que nós teríamos um projeto de lei que aprovaria, que iria regulamentar esta obra”.

Algum tempo depois da aprovação e regularização da obra, em maio de 2016, o Ministério Público Federal (MPF) questionou a constitucionalidade da norma, e emitiu uma liminar que suspendeu todas as licenças e autorizações já emitidas pela Prefeitura.

De acordo com o CLICKRBS (2016), “O Ministério Público questiona a constitucionalidade da norma, que de acordo com levantamento da 5ª Promotoria de Justiça poderia render R\$ 122 milhões à prefeitura, mas com prejuízos ambientais e urbanísticos”. Ainda de acordo com a reportagem, “a decisão considera que através do ICON/ICAD, o município vinha autorizando construções que estão acima do coeficiente potencial máximo previsto na lei. As normas deveriam apenas regular o Plano Diretor, e não sobrepor-se a ele, no entendimento da magistrada” (idem).

A juíza ainda alegou que existem determinadas alterações que o Plano Diretor permitiria, porém o correto seria passar por toda a tramitação necessária, como aprovação no Conselho das Cidades e Audiências Públicas, por exemplo, segundo a juíza, “Não se pode, sob o manto de que o município deve pagar indenizações por desapropriações, desrespeitar-se as normas vigentes” (CLICKRBS, 2016).

Mediante a este fato, onde trariam prejuízos enormes para a indústria da construção civil, algumas publicações condenando o fato foram detectadas na mídia, e é possível observar o discurso de prejuízo financeiro, especificamente do setor da construção civil, foi agregado ao discurso de prejuízo financeiro para a cidade como um todo, baseado na arrecadação que a Prefeitura obteria com a concessão do aumento do potencial construtivo das obras, através dos índices.

Na reportagem do Jornal de Itapema, o então Presidente do SINDUSCON concede uma entrevista falando que “*O presidente do sindicato dos construtores, Carlos Haacke, disse que se não houver uma definição rápida cerca de 30 prédios tendem a ser paralisados, com todos os efeitos nocivos que isso causará ao mercado*”.

Por fim, em julho de 2016, após inúmeros construtores recorrerem judicialmente contra a tomada de decisão da juíza, a partir da denúncia do Ministério Público Federal, o desembargador Artur Jenichen Filho, do Tribunal de Justiça concedeu efeito suspensivo e autorizou a continuação de obras liberadas. De acordo com a reportagem, extraída do jornal Notícia Já, a justificativa do então Desembargador foi a seguinte:

“Situação peculiar, a toda evidência, diz respeito aos empreendimentos que se utilizaram daqueles índices, notadamente aqueles em fase adiantada de construção, com o respectivo pagamento efetuado pelas construtoras ao município, que, segundo afirmação, de significativa proporção, inclusive com reflexo na incorporação correspondente, fato que ao meu sentir, já envolve a ponderação em face de princípios constitucionais, como razoabilidade e da proporcionalidade, havendo então, expectativa real, *neste momento de crise, do denominado perigo inverso com a paralização das obras em curso, eis que praticamente um segmento de base econômica do município.* Por estas razões todas, tenho que a decisão singular, ao meu sentir, encontra-se equivocada. Isso posto, CONCEDO o efeito suspensivo”, destacou o relator em sua decisão. (NOTICIA JÁ, 2016) (*grifo nosso*)

É possível perceber, mais uma vez, que a justificativa econômica embasa todo o poder de decisão sobre a urbanização da cidade, e um município que, poderia sim, a cidade de Balneário Camboriú, ao longo de sua história criar tantos outros mercados, do que ficar preso a um ciclo vicioso, dizendo que a construção civil é a salvadora da pátria e a garantidora da qualidade de vida de seus munícipes.

Mas o que está por traz disso, é o mais puro e o simples interesse dos agentes da construção civil, sobrepondo que os seus interesses garantiriam a melhoria da economia municipal. Desse modo, percebemos que “o direito à cidade como hoje existe, encontra-se muito mais estreitamente confinado, na maior parte dos casos, nas mãos de uma pequena elite política e econômica com condições de moldar a cidade cada vez mais segundo suas necessidades particulares. (HARVEY, 2014, p. 63)

5.5 O CASO DA CONSTRUÇÃO EM ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE, ATUAÇÃO MERCADO-ESTADO

Até o momento, é possível perceber que a história da urbanização e do planejamento urbano da cidade de Balneário Camboriú sempre esteve ligada a processos e relações contínuas entre a construção civil e administração pública municipal.

Nesse contexto, a administração do então Prefeito Edson Periquito (PMDB) foi marcada por um caso extremamente polêmico. O Secretário de Planejamento e Gestão Financeira da sua gestão, Auri Pavoni, que exerceu sua atividade entre os anos de 2007 e 2015 é também, é sócio de uma construtora e incorporadora do

município, a construtora P& P, criada em 1994 e responsável pela construção de inúmeros edifícios de alto padrão arquitetônico.

Durante o período em que Auri Pavoni foi Secretário de Planejamento e Gestão Financeira, seu nome esteve ligado a uma polêmica ocorrida no morro da Estrada da Rainha, compreendendo a abertura de uma rua, numa Área de Preservação Permanente (APP) e a duplicação de um trecho da referida estrada.

A Estrada da Rainha fica localizada na Barra Norte da Praia Central de Balneário Camboriú, e possibilita o acesso a Praia dos Amores (divisa com o município de Itajaí). A estrada está em cima de um morro, com grande inclinação. A figura 29 ilustra a localização da Estrada e também a foto da época em que houve a polêmica.

FIGURA 29 LOCALIZAÇÃO E IMAGEM DA ESTRADA DA RAINHA



FONTE: Google maps e Jornal Pagina 3, adaptado pela autora.

O ocorrido foi o desbarrancamento de parte da lateral da respectiva estrada, causada por uma duplicação, autorizada pelo poder público municipal e executada por três construtoras que possuíam terrenos naquela localidade¹⁴. Jornais da época contestaram a necessidade da duplicação da estrada, uma vez que a mesma não apresenta, nem mesmo em época de temporada, fluxo intenso de veículos.

¹⁴As três construtoras eram: P&P Construtora (pertencente ao ex. Secretário de Planejamento e Gestão Financeira, Silva Packer (coincidentalmente pertencente ao então Presidente do SINDUSCON, no ano de 2012 e atual vice prefeito, no ano de 2017) e Thá Real State Empreendimentos Imobiliários, de Curitiba.

FIGURA 30 REPORTAGEM SOBRE A POLÊMICA DA DUPLICAÇÃO DA ESTRADA DA RAINHA



FONTE: JORNAL DIARINHO

No entanto, de acordo com a mídia local, esta “duplicação” da via, que resultou no desmoronamento do morro, abriu passagem para um lote, que até o momento, estava enclausurado entre o terreno da frente e a Área de Preservação Permanente, ou seja, sem acesso por via, totalmente isolado. Coincidentemente, este terreno, pertencia ao então Secretário de Planejamento, Sr. Auri Pavoni.

O Ministério Público, na época emitiu uma denúncia, alegando que o Secretário utilizou-se do seu cargo na prefeitura para possibilitar a abertura da rua, e obter benefício privado.

Segundo o promotor, após firmar acordo em ação civil pública no ano de 2011, chancelado pela Justiça, as empresas tinham conhecimento que o acordo pactuado permitia apenas o corte de uma parte da vegetação para a duplicação da via e contenção das encostas. Todavia, "o projeto foi alterado e a área de supressão ampliada sem que fosse submetido à avaliação previa do Ministério Público ou dos órgãos ambientais competentes". (G1, 2013)

A reportagem demonstra que as alterações do projeto foram realizadas e aprovadas dentro da própria administração pública, que na época, era comandada pelo então Secretário.

Este episódio rendeu ao então Secretário, uma investigação, sob acusação de improbidade administrativa, através da Ação Civil Pública, nº 005.10.007398-5 e baseada no Inquérito Civil 075/2009 (MP/SC, 2009).

Apesar de toda a problemática ocasionada e os rumores populares frente ao ocorrido, o Sr. Auri Pavoni, ainda em 2010 foi nomeado membro do Conselho Gestor da área de Proteção Ambiental da Costa Brava¹⁵, de acordo com o Decreto nº 5.878 de 2010.

É curioso e é de extrema contradição, uma vez que o membro do conselho gestor de principal movimento de proteção ambiental, ao mesmo tempo é também investigado por crimes ambientais na mesma área.

No ano de 2016, a figura 31, extraída do Jornal Página 3 cita o nome dos construtores condenados a pagar multa, também como pré candidatos ao pleito eleitoral de 2016.

FIGURA 31 REPORTAGEM SOBRE A ESTRADA DA RAINHA

Estrada da Rainha resulta em multa totalizando R\$ 45 milhões



A juíza Adriana Lisboa, da Vara da Fazenda Pública de Balneário Camboriú, condenou três construtoras à multa de R\$ 15 milhões cada uma em decorrência das obras na Estrada da Rainha e de quebra alvejou dois pré-candidatos a prefeito que são diretores dessas empresas: Auri Pavoni e Carlos Humberto Metzner Silva.

A Estrada da Rainha continua sendo

A decisão, totalizando R\$ 45 milhões em multas e a proibição de construir sobre dois terrenos, é incomum pelo elevado valor envolvido e aparentemente desproporcional ao prejuízo ambiental praticado, segundo a própria juíza num total de 293 m², portanto do tamanho de um lote urbano, para o qual não havia licença ambiental.

Também foram prejudicados pelas construtoras dois pés de palmito, única vegetação protegida em lei naquele trecho.

A penalidade atingiu as empresas Silva Packer Construtora e Incorporadora Ltda.; P & P Construtora e Incorporadora Ltda. e Thá Real State Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Os detalhes e as manifestações dos empresários e seus advogados, que consideraram a decisão excessiva, serão publicados no Página 3 impresso que excepcionalmente nesta semana começará a circular na sexta-feira em decorrência do feriadão.

FONTE: JORNAL PAGINA 3

De fato, houve rumores do ex. Secretário de Planejamento e Gestão Financeira iria concorrer ao pleito eleitoral, porém não foi concretizada esta hipótese. Por sua vez, o construtor Carlos Humberto Metzner Silva, proprietário da Silva

¹⁵A Área de Proteção Ambiental Costa Brava foi criada pelo Lei nº 1985/2000, que tinha como objetivo proteger a fauna e flora de toda a costa litorânea da cidade de Balneário Camboriú, compreende suas delimitações geográficas: à norte e leste pelo Oceano Atlântico, à oeste pela linha imaginária que se inicia na Ponta das Laranjeiras e segue pelo divisor de águas de microbacias das praias de Taquarinhas, das Taquaras, do Pinho e do Estaleiro, daí seguindo à leste pelo divisor de águas da praia do Estaleirinho, que forma o limite sul desta A.P.A., até a ponta do Malta, no limite com o Município de Itapema.

Packer (também envolvida no caso da Estrada da Rainha), concorreu nas eleições de 2016 como candidato a vice-prefeito e foi eleito, para a gestão de 2017-2020.

É importante frisar, que não só o ex. Secretário Auri Pavoni foi beneficiado com a abertura da rua e a duplicação, pois a empresa Thá Real State Empreendimentos Imobiliários, que já possuía um edifício construído no local, o Terraços da Rainha, onde não havia entrada de veículos pela frente do empreendimento, e sim pelos fundos, com a abertura do novo acesso, possibilitou a entrada de veículos pela parte frontal do edifício.

A Thá, por exemplo, tem um prédio construído na rota da duplicação, o Condomínio Terraços da Rainha. À reportagem, a construtora afirmou que seu único interesse é impedir que novos deslizamentos aconteçam no local, a exemplo do que houve na enxurrada de 2011, quando São Pedro abriu as torneiras sem parar. O DIARINHO apurou junto ao Ministério Público, contudo, que a obra vem sendo pleiteada pela Thá desde 2007, antes das duas enchentes que assolaram a região, em 2008 e 2011. A Thá briga pela duplicação porque ela facilitaria o acesso dos moradores ao condomínio construído. Hoje, os moradores só dispõem de uma entrada pelos fundos do prédio. (DIARINHO, 2013)

Ou seja, o setor privado briga pelos seus interesses, maquiado e justificado em interesses coletivos.

Retomando informações sobre a vida político-empresarial do ex. Secretário Auri Pavoni, outra curiosidade remete a sua trajetória, onde no ano de 2007, antes de tomar posse do cargo de Secretário, o mesmo era Presidente do SINDUSCON, na Gestão 2005/2007 e também, em 2006, foi nomeado membro do Conselho Municipal de Política Urbana, que tinha como finalidade orientações e acompanhamento do processo de revisão e elaboração do Plano Diretor, que foi institucionalizado pela Lei 2.886/2006. Já no ano de 2013, ainda como Secretário, também assumiu a vice-presidência do SINDUSCON, na gestão de 2013-2014.

O gráfico 5 mostra, através de um esquema, onde é possível obter melhor visualização sobre as práticas acometidas pelo ex. Secretário de Planejamento, Sr. Auri Pavoni.

GRÁFICO 5 ESQUEMA SOBRE AS ATUAÇÕES DO SECRETÁRIO AURI PAVONI



FONTE: criação da autora

Desse modo, o ex. Secretário, ainda que do setor privado, representou e acompanhou inúmeras alterações da legislação urbana da cidade. Ou seja, “o mercado imobiliário que define a forma de ocupação e estruturação urbana, o mercado imobiliário e a política andam juntas” (Entrevista delegado (a) setor empresarial, Revisão Plano Diretor 2016).

5.6 O PROCESSO DE REVISÃO DO PLANO DIRETOR, A PARTICIPAÇÃO SOCIAL E SEUS DESDOBRAMENTOS

É notório que o retrato urbano da cidade de Balneário Camboriú ofusca aos olhos dos urbanistas, geógrafos e sociólogos urbanos, uma vez que a cada momento da história, são perceptíveis os emaranhados de envolvimento entre o setor privado, representado pelo mercado imobiliário e o setor público, representado por políticos que favoreceram demandas do mercado imobiliário.

Apesar disso, sob muitas dificuldades, a política pública urbana brasileira sofreu inúmeras mudanças nas últimas décadas, acarretadas a partir das demandas sociais, e sem dúvida, o grande protagonista destas mudanças, foram os movimentos de luta por moradia, frente à tormenta da especulação imobiliária nos grandes centros urbanos (MARICATO, 2011).

Na elaboração do Plano Diretor, a participação social é legalmente exigida através dos instrumentos já mencionados na revisão bibliográfica, como os debates, audiências e reuniões com a participação de diversos segmentos da sociedade. É neste momento que as demandas sociais são coletadas, analisadas e acatadas e traduzidas em futuras leis e normas.

O debate em torno da participação social e seus desdobramentos acarretam uma enorme bibliografia e não seria oportuno neste trabalho, pois o que interessa, a saber, é focar na lógica de apropriação dos mecanismos de participação social das políticas públicas urbanas e até que ponto, alguns grupos são beneficiados em função desta possibilidade.

Para fazer-se cumprir a legislação, a elaboração do Plano Diretor de Balneário Camboriú, que tem como executor responsável a gestão municipal, realiza-se o processo de elaboração através de consultoria contratada, que neste caso, executa conforme metodologia sugerida pelo Ministério das Cidades, onde as seguintes etapas devem ser abrangidas: (a) leituras técnicas e comunitárias; (b) formular e pactuar propostas; (c) definir os instrumentos; (d) o sistema de gestão e planejamento do município. (BRASIL, 2004).

Cabe lembrar que a metodologia sugerida foi retirada do “Plano Diretor Participativo: guia de orientação pelos municípios e cidadãos”, versado em 2004 pelo Ministério das Cidades. O documento foi elaborado pelo Conselho Regional de Arquitetura e Agronomia, com o aval do referido Ministério.

No documento, foi constatado que a primeira etapa, intitulada de leituras técnicas e comunitárias, na qual consiste no planejamento e levantamento de dados e diagnósticos relativos ao desenvolvimento urbano, em outras palavras, significa “ler a cidade”, isto é, trata-se de identificar e compreender a situação do município, constituída por área urbana e rural, seus problemas, seus conflitos e suas potencialidades. (BRASIL, 2004).

A parte técnica é formatada pela interação dos técnicos da administração pública e a consultoria contratada, a fim de realizar um amplo documento, porém a

parte comunitária torna-se um importante instrumento de participação social, onde a população é chamada para opinar sobre a cidade, sugerindo melhorias e mudanças.

Esta direção técnica serve como base analítica, conforme preconizam as orientações oficiais sobre elaboração de planos diretores, ainda que essas orientações não sejam determinantes da estruturação dos processos.

Retomando nosso material empírico, à leitura integrada e posterior consulta as demandas populacionais, Balneário Camboriú realizou nesta etapa de diagnóstico, sete oficinas comunitárias de leitura, subdivididas em diversos bairros da cidade e quatro oficinas por segmentos, sendo estes:

- (a) meio acadêmico;
- (b) economia;
- (c) patrimônio socioambiental
- (d) cultural,

Todos os materiais produzidos resultaram na elaboração de uma matriz de leitura da realidade e de um mapa síntese que permitiram compreender as demandas reais do município, as particularidades de cada território municipal. Este resultado, em tese, propõe como objetivo ordenar as propostas para a próxima etapa (BALNEÁRIO CAMBORIÚ, 2014).

Infelizmente, de acordo com um dos agentes entrevistado (a) neste trabalho, o delegado (a) do segmento empresarial falou que:

“O diagnostico da empresa contratada estava muito fraquinho, eles tavam explicando como se fosse pra um jardim de infância cada item urbanístico e querendo mostrar nossa cidade que a gente conhece mais do que qualquer um, e o diagnóstico que eles fizeram não correspondia com a realidade que todos nós sabemos que é aqui, pegaram muita coisa do IBGE antiga, muitos dados que não tava casando.” (Entrevista delegado (a) segmento área empresarial, Revisão Plano Diretor 2017).

A segunda etapa refere-se ao momento onde são compiladas as informações obtidas e procede-se a formulação de propostas, seja através da leitura dos técnicos ou da população.

Já a terceira etapa consiste na parte mais importante da elaboração ou revisão do Plano Diretor, pois neste momento são escolhidos os delegados que irão representar a sociedade na elaboração do Plano Diretor.

A orientação contida no manual governamental é de que os delegados sejam compostos por diferentes segmentos da sociedade, de modo que contemple as características específicas da cidade em questão.

No caso da revisão do Plano Diretor de Balneário Camboriú, a divisão de segmentos foi:

- (a) movimentos sociais e populares;
- (b) entidades empresariais;
- (c) trabalhadores;
- (d) técnicos;
- (e) organizações não governamentais;
- (f) delegados governamentais.

É neste momento que as presenças e vozes penetram nos desdobramentos do Plano Diretor. É notável a participação de setores da construção civil e de outros setores empresariais. Na tabela abaixo, é possível observar os delegados participantes no processo de revisão do Plano Diretor:

TABELA 5 LISTAGEM DAS ENTIDADES REPRESENTATIVAS NOMEADAS COMO DELEGADOS PARA A REVISÃO E COMPLEMENTAÇÃO DO PLANO DIRETOR DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ

| SEGMENTO | PARTICIPANTE |
|--|--|
| EMPRESARIAL | ACIBALC – Associação Empresarial de Balneário Camboriú |
| | SINDISOL - Sindicato de Hotéis, Restaurantes, Bares e Similares |
| | SINDUSCON – Sindicato das Industrias da Construção de Balneário Camboriú |
| | SECOVI – Sindicato das Empresas de Compras, Venda, Locação e Administração de Imóveis e dos Condomínios Residenciais |
| | AMPE – Associação de Micro e Pequenas Empresas de Balneário Camboriú |
| | ACIBIC – Associação dos Corretores de Imóveis de Balneário Camboriú |
| MOVIMENTOS SOCIAIS E POPULARES | Conselho Comunitário e de Segurança – Barra Norte |
| | Conselho Comunitário e de Segurança de Balneário Camboriú |
| | Associação dos Aposentados e Pensionistas da Previdência Social de BC |
| | Comitê de Gerenciamento da Bacia Hidrográfica do Rio Camboriú |
| | Associação dos Moradores e Proprietários de Imóveis da Praia do Estaleiro Grande |
| | Associação dos Moradores do Bairro das Nações |
| | Associação Comunitária de Moradores do Bairro Nova Esperança |
| | ABBECAF – Associação Brasileira Beneficente Cultura de Assistência à Família |
| | União das Associações de Moradores de Balneário Camboriú |
| | AMPE - Associação dos Moradores da Praia do Estaleirinho |
| | Associação dos Artesãos da Barra |
| | Rotary Club BC |
| | Rotary Clube BC Praia |
| | Associação dos Moradores do Bairro Centro de BC |
| | Associação Quilombola Comunidade Morro do Boi |
| | Associação Jardim Denise |
| Comunidade Evangélica de Confissão Luterana de Balneário | |

| | |
|-------------------|---|
| | Camboriú |
| | Lions Clube Centro |
| TRABALHADORES | SECOVELAR – Sindicato dos Empregados em Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de BC |
| | SITICOM BC – Sindicato dos Trabalhadores nas Indústrias da Construção Civil e Mobiliário de BC |
| | Sindicato dos Empregados do Comercio de BC |
| | Colônia de Pescadores de BC Z-7 |
| | SISEMBC – Sindicato dos Servidores Públicos Municipais de Balneário Camboriú |
| ÁREA PROFISSIONAL | Associação dos Engenheiros e Arquitetos |
| | CREA – Conselho Regional de Engenharia e Agronomia |
| | UFSC – Universidade Federal de Santa Catarina |
| | UNIVALI – Universidade do Vale do Itajaí |
| | OAB/SC – Ordem dos Advogados do Brasil – 15º Subseção – Balneário Camboriú |

FONTE: Prefeitura Municipal de Balneário Camboriú: ata de Escolha dos Delegados Revisão Plano Diretor, Adaptado pela autora¹⁶.

O que importa perceber é que o setor empresarial ultrapassa a barreira de seu segmento, fazendo-se representar também em outros segmentos, como dos trabalhadores, sob forma de sindicatos vinculados a própria construção civil e ao setor imobiliário, e área profissional, por engenheiros, arquitetos e advogados, que na maioria das vezes, operam a favor do mercado imobiliário.

Nesse sentido, Villaça (2005, p. 50) expõe que “os grupos e classes sociais têm não só poderes políticos e econômicos muito diferentes, mas também diferentes métodos de atuação, diferentes canais de acesso ao poder e, principalmente – algo que se procura sempre esconder – diferentes interesses”.

Quando você deixa um setor apenas mandar, definir políticas públicas no município, você corre um sério risco de esquecer e ouvir outros setores. E outros setores estão preocupados muitas vezes com a sustentabilidade e o setor da construção civil está preocupado com a viabilidade do mercado dele. Não culpo eles, é legítimo. Mas quando se fala em Plano Diretor, se você não escutar todos os setores. Nós temos exemplos no Brasil e o pior deles que existe é o do Guarujá, em São Paulo, onde o setor imobiliário ditava as regras, seja porque é próximo do setor público, seja porque era na base da propina, a gente não sabe, mas eles ditavam as regras e hoje o Guarujá que tinha o metro quadrado mais valorizado do Brasil, hoje ta metade do valor de Balneário. Ta com 45% de área favelizada, ta com um índice de criminalidade altíssimo. (Entrevista delegado (a) segmento área empresarial, Revisão Plano Diretor 2017).

¹⁶ Foram destacadas apenas entidades representativas para este trabalho.

O único segmento que aparentemente não pertence ao ramo imobiliário é o das organizações não governamentais, entretanto, infelizmente estes grupos também não estavam dispostos a discutir a cidade.

De acordo com entrevista realizada com um delegado (a), *“teve gente que era de associação de moradores que falou abertamente, sou aqui representante da comunidade tal e estou aqui porque tenho interesse nas próximas eleições”* (Entrevista delegado (a) segmento área profissional, Revisão Plano Diretor 2017).

Já no segmento dos delegados governamentais também foi observado à presença de pessoas que apenas cumprem sua obrigação de funcionário e não atuam com suas opiniões. *“O pessoal da Prefeitura, na verdade só tá ali porque alguém colocou. Eles nem iam nas reuniões, representam apenas o interesse daquilo que a Prefeitura vai propor.”*(Entrevista delegado (a) segmento área empresarial, Revisão Plano Diretor 2017).

No segmento dos movimentos sociais, que sumariamente é composto por diversas organizações sociais plurais, há um fator curioso. A entidade Comunidade Evangélica de Confissão Luterana de Balneário Camboriú está representada por um construtor da cidade, que recentemente (ano de 2016) assumiu a presidência do Sindicato das Indústrias da Construção Civil (SINDUSCON). Desse modo, o fenômeno revela as intra-amarras entre um grupo opinando e decidindo em prol de outro, ou seja, o setor da construção civil opinando naquilo que é das organizações sociais.

O desenho institucional dos agentes do capital imobiliário, adentrados das mais diversas formas de representação social nos remete a pensar que a própria política de participação social possibilita lacunas, tornando a disputa injusta e não democrática.

Dessa forma, a classe dominante, composta pelo setor imobiliário, dita os rumos participativos do planejamento urbano, a participação popular ressalta uma possível igualdade e justiça nas decisões política, contra arbitrariedades imaginadas. (VILLAÇA, 2005).

Quando você vai para uma mesa de negociação, que é o plano diretor, você vai fazer um pacto, do que pode, do que não pode e aonde pode e a que preço, muitas vezes você esbarra num corporativismo. você esbarra em corrupção. Então quem que luta por um mercado imobiliário na mesa? O representante da construção civil. (Entrevista delegado (a) segmento área empresarial, Revisão Plano Diretor 2017).

Outro aspecto relevante e analisado nos materiais coletados são as disputas entre agentes.

(a) aquelas entre o setor empresarial (construção civil e mercado imobiliário) *versus* movimentos de ordem comunitária e ambiental;

(b) disputas internas dentro do próprio setor empresarial, onde há divergências das formas de negócios que a cidade pode ofertar.

O primeiro tipo foi considerado nas hipóteses pensadas neste trabalho, sem dúvida, é o mais factível, pois está em jogo exatamente o direito à cidade e o acesso universal das pessoas.

Neste contexto, percebemos a presença maçante das associações de bairros com destaque aos representantes das praias Agrestes¹⁷, entretanto, para realmente saber se este tipo de conflito ocorreu, as entrevistas foram esclarecedoras.

“Nas reuniões, as que eu participei no início do Plano, todos os segmentos puderam falar, não teve nenhum impedimento.” (Entrevista delegado (a) segmento área profissional, Revisão Plano Diretor 2017).

“Todo mundo sempre opinou, do início ao fim, ninguém deixou sua opinião de fora, todos os segmentos foram ouvidos, durante todo o tempo e não teve nenhum conflito” (Entrevista delegado (a) segmento área empresarial, Revisão Plano Diretor 2017).

Nos relatos coletados das entrevistas realizadas, foi possível perceber que o principal tipo de conflito, normalmente comum nas revisões de planos diretores não ficou evidenciado na cidade de Balneário Camboriú.

Desse modo, cabe uma ressalva e uma indagação: em uma cidade em que o patrimônio ambiental e o direito à cidade aparentam estar ameaçados, porque são diariamente deturpados e remodelados pelo capital imobiliário, não houve nenhum tipo de questionamento por parte das organizações sociais e principalmente, ambientais? Não vieram propostas diferenciadas daquilo que as legislações, ao longo dos anos, nos disseram?

Já o segundo tipo de disputa, identificado nas entrevistas e no próprio material da elaboração do Plano Diretor, é de grande relevância para esta análise,

¹⁷ Estão localizadas ao sul da cidade, são compostas por cinco praias (Laranjeiras, Taquarinhas, Taquaras, Pinho, Estaleiro e Estaleirinho). Atualmente são zonas residenciais com predominância de casas e a legislação vigente não permite a verticalização e há uma consciência quanto a preservação ambiental e superpopulação do local.

pois ela é realizada dentro do mesmo setor e possibilita diferentes desdobramentos para a mercantilização da cidade.

Você sabe que tem muito bloqueio, principalmente dos pequenos (construtores), eles sofrem bastante mais pra aprovar alguma coisa, ou porque não tem o contato da pessoa certa, ou porque ficam pro final da fila. Tem coisa que a gente não pode nem citar numa pesquisa dessas, porque não pode provar, né. (Entrevista delegado (a) segmento área profissional, Revisão Plano Diretor 2017).

Esse diálogo nos faz pensar que existe um corporativismo exclusivo entre as grandes construtoras, que constroem os grandes empreendimentos, pois pequenos empreendimentos não são interessantes para a elitização de determinadas áreas.

Balneário Camboriú abriga um dos maiores *trades* imobiliários do país, com unidades habitacionais de alto luxo e isto só é possível, por conta de uma política de ordenamento territorial que supervaloriza determinadas áreas da cidade.

As informações contidas a seguir (tabela 6) foram extraídas de uma pesquisa encomendada pelo SINDUSCON, com objetivo de traçar o perfil imobiliário das cidades de Balneário Camboriú e Camboriú. Ainda que os dados sejam relativos ao ano de 2013 é possível observar muitas informações relevantes.

TABELA 6 REFERÊNCIA DE PREÇOS E METRAGENS DOS IMÓVEIS NA CIDADE DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ (JULHO/2013)

| LOCALIZAÇÃO | PREÇO MÉDIO (EM R\$) | ÁREA PRIVATIVA MÉDIA | ÁREA TOTAL MÉDIA | R\$ / M ² PRIVATIVO | R\$ / M ² TOTAL |
|------------------------|----------------------|----------------------|------------------|--------------------------------|----------------------------|
| Beira Mar | 2.185,488 | 177 | 340 | 11.645 | 6.070 |
| Centro | 987,372 | 128 | 250 | 7,706 | 3.924 |
| Nações | 483,997 | 90 | 156 | 5.228 | 3.059 |
| Vila Real | 185,767 | 67 | 109 | 3.786 | 2.038 |
| Média de Bal. Camboriú | 1.397,463 | 141 | 269 | 8.864 | 4.652 |

FONTE: Pesquisa do Perfil Imobiliário de Balneário Camboriú e Camboriú, contratada pelo SINDUSCON e realizada pela empresa BRAIN. Adaptada pela autora

FIGURA 32 ÁREAS CARACTERIZADAS NA PESQUISA DO SINDUSCON



FONTE: Google Earth, adaptado pela autora

Para entendimento dos dados, caracterizaremos as quatro áreas descritas:

(a) a beira mar consiste na região da Av. Atlântica, de norte a sul, isto é, a orla da praia, possui alto adensamento urbano, composta por prédios de altíssimo padrão e alto luxo, a maioria dos moradores são sazonais (temporada de verão e investimento);

(b) o centro é a região mais próxima a praia, também é caracterizado por alto adensamento urbano e prédios de médio e alto padrão, com moradores fixos e sazonais;

(c) o bairro das Nações fica em um afastamento médio da praia de 1 km, é caracterizado por residentes fixos, na sua maioria casas e alguns prédios de até quatro pavimentos;

(d) o bairro Vila Real é o bairro mais afastado da orla da praia, do lado oeste da BR 101, é formado predominantemente por casas e alguns novos prédios de habitações padrão popular, com no máximo quatro pavimentos. Esta localidade possui moradores com renda mais baixa.

TABELA 7 EMPREENDIMENTO POR PADRÃO, SEGUNDO FAIXA DE VALORES

| EMPREENDIMENTOS POR PADRÃO, SEGUNDO FAIXA DE VALORES ANÁLISE GERAL | | | | | | | | | | | | | |
|---|----------------------------------|--------------|-------------|--------------|-------------|--------------|-------------|--------------|-------------|--------------|-------------|--------------|-------------|
| CLUSTER | | TOTAL | | BEIRA MAR | | CENTRO | | NAÇÕES | | VILA REAL | | CAMBORIÚ | |
| Padrões | Faixas de Valores | Núm. de Emp. | Part. | Núm. de Emp. | Part. | Núm. de Emp. | Part. | Núm. de Emp. | Part. | Núm. de Emp. | Part. | Núm. de Emp. | Part. |
| Especial | Apto, Studio, Loft e 1 Quarto | 1 | 1% | - | - | - | - | 1 | 7% | - | - | - | - |
| Super Econômico | Até R\$ 150.000 | 17 | 10% | - | - | - | - | - | - | - | - | 17 | 48% |
| Econômico | de R\$ 150.001 até R\$ 250.000 | 16 | 10% | - | - | - | - | - | - | 2 | 40% | 14 | 40% |
| Standard | de R\$ 250.001 até R\$ 400.000 | 10 | 6% | - | - | - | - | 4 | 27% | 3 | 60% | 3 | 9% |
| Médio | de R\$ 400.001 até R\$ 600.000 | 10 | 6% | - | - | 5 | 10% | 4 | 27% | - | - | 1 | 3% |
| Alto | de R\$ 600.001 até R\$ 1.000.000 | 34 | 21% | 7 | 12% | 22 | 43% | 5 | 32% | - | - | - | - |
| Luxo | Acima de R\$ 1,000,001 | 74 | 46% | 49 | 88% | 24 | 47% | 1 | 7% | - | - | - | - |
| TOTAL | | 162 | 100% | 56 | 100% | 51 | 100% | 15 | 100% | 5 | 100% | 35 | 100% |

FONTE: Pesquisa do Perfil Imobiliário de Balneário Camboriú e Camboriú, contratada pelo SINDUSCON e realizada pela empresa BRAIN. Adaptada pela autora

Os dados informados na Tabela 7 nos mostram uma discrepância entre os valores de metro quadrado praticados na beira mar e nos bairros mais afastados dela.

Outra informação importante, contida na pesquisa realizada pelo SINDUSCON, refere-se a classificação dos empreendimentos, a partir de uma relação entre tipologia e valor de mercado.

Os imóveis são caracterizados pela seguinte divisão: (a) especial; (b) super econômico; (c) econômico; (d) *standard*; (e) médio; (f) alto; (g) luxo. Na Figura 5, os dados quanto a distribuição por quantidade, foram extraídos da pesquisa encomendada pelo SINDUSCON.

Observa-se que quase metade dos imóveis catalogados (46%) pertence ao mercado de luxo, referenciados na pesquisa com valores acima de R\$ 1.000.000,00. Dessa maneira, entende-se que a cidade, atrela sua urbanização ao aumento da renda fundiária.

Nos acessos aos estudos de campo, notou-se que as construções não estão apenas no reduto da beira mar, porém elas avançam aos bairros mais afastados da praia. E nesse contexto, a disputa entre as próprias construtoras permeiam por conta das regras de zoneamento, “há numerosos e diversos atores no mercado de

moradia, e cada grupo tem um modo distinto de determinar o valor de uso e o valor de troca” (HARVEY, 1980, p.139).

O desenvolvimento socioespacial reflete o conflito ocasionado entre os valores de uso e valores de troca, que operam dentro do sistema capitalista. A cidade passa a ser interpretada, como cidade de uso, onde os espaços têm objetivo de convivência e vivência de seus moradores, a partir das relações estabelecidas pelo trabalho e pelo viver, e, por outro lado, a cidade como valor de troca, estruturada para a produção e circulação de trocas para aumento de capital.

Os construtores nem sempre estão preocupados com essa qualidade de vida, não tem essa visão. Preocupados eles estão, mas entre ter atitudes que saem da zona de conforto deles, que é ganhar o dinheiro e partam pra ajudar a cidade, existe um longo caminho, que muitas vezes eles não são dispostos a trilha. (Entrevista delegado (a) segmento área empresarial, Revisão Plano Diretor 2017).

A cidade voltada para o “valor de troca” impera não somente no discurso do setor capitalista, contudo, torna-se uma possibilidade para famílias que vivem nestes locais e poderiam beneficiar-se também com o mercado imobiliário. A matéria abaixo situa o fato da seguinte forma:

As audiências do Plano Diretor nos bairros iniciarão nesta segunda-feira e *haverá pressões pela verticalização nos bairros onde ela não é permitida. A pressão começará no Centro Comunitário da Barra, nesta segunda, às 18h30 onde acontecerá a audiência do bairro e das praias agrestes. Na quinta-feira, no mesmo horário, haverá no Centro Comunitário do Nova Esperança a audiência relativa àquela região, São Judas e Comunidade Quilombola. Em todas essas áreas as construções são limitadas a dois pavimentos e meio, mas moradores e lideranças políticas defendem sete pavimentos. A pressão pela verticalização se estenderá também para o Bairro dos Municípios, Vila Real e Jardim Iate Clube, limitados a dois pavimentos e meio, com possibilidade de prédios maiores nos eixos comerciais. A verticalização é defendida por proprietários que enxergam a possibilidade de negociar seus terrenos, trocando por apartamentos e/ou colocando dinheiro no bolso. Urbanisticamente uma política desse tipo pode ser um desastre, mas ninguém pode negar às pessoas o direito de reivindicarem seu interesse. As propostas depois de colhidas nas audiências públicas passarão por votação dos conselheiros revisores do Plano Diretor e ali os excessos podem ser ou não corrigidos. Depois dessa etapa o Plano, já na forma de projeto de lei, vai para a Câmara de Vereadores que em tese não pode aumentar os limites de verticalização aprovados pelos conselheiros revisores e finalmente ocorrerá a sanção do prefeito. (BALNEÁRIO CAMBORIÚ, 2015) (grifo nosso)*

Há uma tendência em expor a cidade como uma possibilidade de mercadoria, porém, entende-se que, do ponto de vista da gestão pública municipal, esta ação deveria ser mediada de uma forma mais branda, onde todos os setores da sociedade tivessem incluídos.

As construtoras de luxo querem aumentar a metragem mínima das unidades habitacionais, para garantir super valorização das áreas. O resultado é o uso da legislação a favor de um grupo específico, ou seja, agentes da construção civil que operam seus lucros em transformar o mercado imobiliário em um mercado de alto luxo, transformando a Avenida Atlântica (beira mar), em um local onde poucas pessoas terão possibilidade de pagar.

Harvey (2014) expõe acerca dos efeitos das produções de oferta e demanda, a partir do exemplo das construções no sul da Califórnia e da Florida:

A mesma empresa financeira pode prover o financiamento para construir e o financiamento para comprar o que foi construído. Em alguns casos, a instituição financeira organiza pré vendas de apartamentos em condomínios que ainda não foram construídos. Em certa medida, portanto, o capital manipula e controla tanto a oferta. (...) contudo, a relação entre oferta e demanda é desproporcional, pois o tempo de produção e circulação para casas e imóveis comerciais é muito longo em comparação com a maior parte das mercadorias. (HARVEY, 2014, p. 98)

Outro fator, de relevância para esta análise, vincula-se aos valores exorbitantes dos terrenos, pois a legislação (Plano Diretor, Zoneamento Urbano, Uso e Ocupação do Solo) remete a supervalorizar áreas, dando um caráter meramente econômico a cidade.

Essa argumentação mostra que o planejamento urbano, através do Plano Diretor, serve apenas para esconder os reais interesses na produção do espaço urbano, e conseqüentemente, se legitima um discurso através de um documento oficial (VILLAÇA, 2005).

É possível também perceber que a participação social, em tese, não é efetiva, pois a população, de modo geral atua no pouco espaço que lhe sobra, desconhecendo regras e legislações, e dessa maneira, abre mais campo para os grupos pertinentes a interesses econômicos. Cria-se um abismo e distanciamento entre a participação popular e a tecnocracia estabelecida dentro da Administração Pública. Essa divisão contribuiu para aprofundar a relação entre a “cidade legal” e a “cidade real” (MARICATO, 2000).

5.6.1 OUTRA REVISÃO DO PLANO DIRETOR É POSSÍVEL

Já é percebida, ao longo das décadas, que a indústria da construção civil sempre opinou e conduziu muito sobre a legislação em elaboração. Conforme já mencionado, em 2016, o SINDUSCON, paralelo a revisão do Plano Diretor, comandada pela Prefeitura, contratou outra consultoria técnica, para orientação da proposta de revisão do Plano Diretor.

FIGURA 33 SINDUSCON APRESENTA PROPOSTAS PARA A REVISÃO DO PLANO DIRETOR



FONTE: Jornal Notícia já

Este ato é no mínimo interessante, pois, ao mesmo tempo em que a indústria da construção civil representa (ou deveria) um segmento na revisão do Plano Diretor, eles, paralelo ao que o Estatuto das Cidades e as legislações municipais dizem, realizam outro processo de revisão, outra discussão.

A citação abaixo, extraída do Jornal Notícia Já, pode-se ter um pouco mais de clareza sobre o fato.

“Este plano foi protocolado na prefeitura pelo Sinduscon, mas com a participação de muita gente. Não são propostas feitas em gabinete fechado, e sim debatidas em mais de 40 encontros com todos os delegados do Plano Diretor. São propostas nossas, do Sinduscon, e de várias outras entidades e comunidade”, declarou o presidente do Sinduscon, Carlos Humberto Metzner Silva. (NOTICIA JÁ, 2015)

Segundo informações obtidas em entrevista, com um dos delegados do Plano Diretor, que pertencia ao segmento da área empresarial revelou que, “o SINDUSCON se ofereceu a contratar uma outra empresa de consultoria, porque a empresa que venceu a licitação era muito fraca, as discussões ficavam muito básica, e nós conhecíamos mais do que eles a nossa realidade” (Entrevista delegado (a) segmento área empresarial, Revisão Plano Diretor 2017).

A “versão da paralela” da revisão do Plano Diretor ocorreu durante o próprio processo de revisão, onde a empresa contratada oficialmente pela Prefeitura, para conduzir o processo, apenas cumpriu o protocolo do termo de referencia, entretanto, a empresa contratada pelo SINDUSCON para essa “versão paralela” conduziu, a mando do SINDUSCON, o processo de discussão e análise.

Após o ocorrido, esta versão desta proposta foi protocolada na Prefeitura. Essa “proposta alternativa”, segundo a reportagem do Notícia Já, apresentava sugestões referente a transporte público, integração de transportes com outros municípios vizinhos, como Itapema, Camboriú, Itajaí, além de um sistema ciclovário bem elaborado, áreas públicas de lazer, preservação de morros e rios e saneamento básico.

O então Presidente do SINDUSCON da época, Sr. Carlos Humberto Metzner Silva¹⁸ informou na reportagem “*Com relação à construção civil, colocamos alguns limites de altura em regiões do centro, diferente de hoje em que é liberada, colocamos também algumas limitações nos bairros*”.

¹⁸Voltamos a lembrar que o Sr. Carlos Humberto Metzner Silva nesta época era Presidente do SINDUSCON e pré candidato a vice-prefeito, no qual foi eleito no pleito de outubro de 2016.

FIGURA 34 REPORTAGEM SOBRE AS DIVERGÊNCIAS OCORRIDAS ENTRE A PREFEITURA E A CONSTRUÇÃO CIVIL



FONTE: O sol diário

A reportagem, extraída do Jornal O Sol Diário traz informações que revelam divergências ocorridas entre aquilo que o SINDUSCON propôs, e aquilo que foi e estava sendo apresentado pela versão oficial, durante a revisão do Plano Diretor.

Segundo a reportagem, a principal diferença consistia em “Enquanto a administração municipal propõe a redução no volume de edificações, o Sinduscon sugere liberar áreas para a edificação de prédios, como a Praia de Laranjeiras e a região do Barranco (que permeia o Rio Camboriú, próximo a Via Gastronômica)” (O SOL DIÁRIO, 2015).

É evidente que, uma proposta vinda da entidade de representa a construção civil, será permeada em garantir o aumento dos lucros para a construção civil. A reportagem entrevistou o então Secretário de Planejamento, Sr. Fábio Flor, onde o mesmo diz que as propostas do governo (proposta oficial) é:

“uma das sugestões é diminuir o número de unidades por metro quadrado. Enquanto hoje é possível construir um prédio de 40 andares na área central da cidade, por exemplo, ele propõe que o mesmo espaço passe a contar no máximo com 30 pavimentos. O objetivo é reduzir o adensamento populacional, aumentar a qualidade de vida e tornar a cidade mais sustentável para as futuras gerações — afirma. (idem)

Percebe-se que existe uma divergência entre a proposta apresentada pelo SINDUSCON e aquilo que o representante da Prefeitura diz ter na proposta oficial. A reportagem ainda fala sobre projeção de crescimento, “Por meio dessas

adequações, o governo municipal espera diminuir entre 25 e 30% a projeção da população de Balneário Camboriú nos próximos anos” (ibidem).

Outro item abordado na reportagem remete a expansão da construção em novas áreas, como a região do Barranco, localizada na margem norte do rio Camboriú, pois, de acordo com o a reportagem, o SINDUSCON teria interesse que a Prefeitura investisse naquela área, e as alterações do novo Plano Diretor permitissem construções, pois assim, poderia obter potencial para o ramo hoteleiro, da construção civil e conseqüente ganho e valorização econômica, *“o rio talvez tenha valor muito mais importante do que a praia, porque em dias chuvosos, a borda do rio não tem a mesma agressividade. Hoje as bordas dos rios são muito mal utilizadas”*(consultor contratado pelo SINDUSCON, ibidem).

5.7 ATUAÇÃO DOS AGENTES DA CONSTRUÇÃO CIVIL NA ELABORAÇÃO DE PROJETOS PÚBLICOS

Curiosamente, ao analisarmos os materiais e reportagens vinculados a história do SINDUSCON, notou-se quem em diversos momentos a entidade realizou estudos e projetos que, em tese, deveriam ser de responsabilidade da administração pública.

Estes projetos e estudos foram oficialmente entregues aos administradores públicos de cada época.

Entre os anos de 1999 e 2001, quando a Diretoria do SINDUSCON era presidida pelo Sr. Samir Guimarães Silva, que na época também era filiado do Partido da Social Democracia Brasileira (PSDB), coincidentemente, o mesmo partido responsável pela gestão do governo naquele ano.

Durante este período, o SINDUSCON contratou uma empresa de consultoria, que realizou todo o estudo de viabilidade do projeto de alargamento da faixa de areia da Praia central e entregou a administração pública, assim que o estudo foi concluído (SINDUSCON, 2016).

A polêmica do alargamento da faixa de areia é recorrente até os dias de hoje e o projeto ainda não foi executado. Entretanto, entre os anos de 2001 e 2003, um plebiscito local foi realizado, engajado e comandado pela própria entidade da construção civil. Nesse plebiscito, mesmo que não fosse um pleito político oficial, a maioria da população votou pelo SIM, ou seja, a população a favor daquilo que o SINDUSCON também é a favor.

Ainda entre os anos de 2001 e 2003, a entidade pleiteou junto ao município a instituição do Solo Criado no Plano Diretor (SINDUSCON, 2016), isto é, os construtores pleiteando alterações na legislação, que também teve como pano de fundo a necessidade de arrecadar receitas.

Já entre os anos de 2003 e 2005, a organização contratou outra empresa para elaborar o projeto de revitalização da Avenida Atlântica, cujo discurso envolvia um pensamento sob o bem público e um interesse privado, “este projeto é importante não só para os que aqui moram e visitam, proporcionando imensurável melhoria no lazer e na qualidade de vida, mas principalmente para a saúde das empresas do setor da construção civil”. (SINDUSCON, 2016, p. 110).

O mesmo projeto, provavelmente revisado e ampliado, voltou a ser apresentado, no ano de 2006, quando o Secretário de Planejamento era o Sr. Auvi Pavoni, também agente da construção civil, conforme já citado neste trabalho.

Abaixo destacamos o gráfico 6, que representa os últimos presidenciais do SINDUSCON e suas respectivas atividades públicas, o período compreende as últimas duas décadas.

GRÁFICO 6 ÚLTIMOS PRESIDENTES DO SINDUSCON E SUAS RESPECTIVAS ATIVIDADES NA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA



FONTE: criação da autora

Sem sombra de dúvidas, o atrelamento e o estreitamento entre as atividades públicas do executivo estão subordinadas aos interesses de uma classe, a classe capitalista.

Harvey (1996) diz que a paisagem física e social da urbanização é moldada de acordo com critérios capitalistas distintos e que os capitalistas são como todos os outros grupos sociais, querendo garantir seus interesses.

6. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Ao adentrar profundamente em temas que envolvem política pública urbana e seus respectivos planejamentos, imagina-se deparar-se com agentes empresariais do mercado imobiliário constantemente em confronto com setor da administração pública, ou certamente, com entidades do terceiro setor.

Entretanto, o que vimos na cidade de Balneário Camboriú foi uma total conexão entre os setores, aliados a um só objetivo.

Nota-se que, ao longo dos anos, os agentes da construção civil foram “tomando posse” daquilo que é público, ou seja, a tomada de decisão e de prioridades dos governos municipais (ou até mesmo estaduais). Ano a ano, priorizaram investimentos e infraestrutura para garantir o bom desenvolvimento do mercado da construção civil na cidade, sempre com a justificativa econômica, de que a construção civil garante os empregos da cidade, e as edificações megalomaníacas atraem turistas e investidores.

Na verdade, coloca-se a indagação, quem criou o quê: Balneário Camboriú criou a indústria da construção civil? Ou a indústria da construção civil criou Balneário Camboriú? São perguntas, que com certeza, ficarão sem respostas, uma vez a cidade entrou num ciclo vicioso de dependência deste mercado.

Foi possível concluir que a relação Estado – Mercado Imobiliário, ao longo dos anos, emoldurou não somente a política urbana e o planejamento urbano, mas a visão da população e dos visitantes sobre o ambiente urbano.

Ao longo das décadas estudadas, o discurso do capital foi incorporado pela população, e claro, a contribuição da mídia local, sempre aliada com os agentes do capital imobiliário, foi fundamental para o sucesso deste discurso.

Os conceitos teóricos sobre *marketing* e *empresariamento* da cidade foram fundamentais para entender a dinâmica de como o espaço urbano se constitui e se transforma.

Para os agentes do mercado imobiliário, a elitização do espaço urbano de Balneário Camboriú foi essencial para garantir os lucros e a visão de futuro sobre a cidade.

Esta elitização é promulgada numa ação conjunta, no qual, por um lado, os agentes empresariais realizam ações para garantir o monopólio e a exclusividades

das terras, e sua conseqüente renda e por outro lado, o poder público garante investimentos e infraestruturas neste amalgamento.

Outro fator curioso, que repetiu-se década a década, foram as constantes legislações para regularizar aquilo que era irregular, ou seja, uma espécie de mão do Estado protegendo o Mercado. Tratando-se deste assunto, muitas vezes, não sabia se era o Mercado que estava sendo protegido pelo Estado, ou ele mesmo era o próprio Estado, uma vez que os agentes do capital imobiliário eram os mesmos agentes do Estado.

As intraparticipações dos agentes empresariais, representados sindicalmente pelo setor da indústria da construção civil na produção da política urbana, suas respectivas legislações e elaboração de projetos ficaram evidenciadas e legitimadas, quando este setor apresentou vários projetos de ordem pública e foram acatados e alguns executados pela administração pública.

Já, a partir da última década, com a consolidação do Estatuto das Cidades, e a necessidade da participação social no âmbito das políticas públicas, imaginávamos que podíamos perceber planos setoriais mais indagativos e participativos, entretanto, a política participativa ainda está limitada a pequenos grupos de interesse, oriundos da especulação imobiliária capitalista e de produção ideológica do Estado, ou seja, a revisão do Plano Diretor de Balneário Camboriú só nos confirmou esta hipótese.

Todavia, é importante frisar que os arranjos participativos na implantação de políticas públicas brasileiras se caracterizam como um processo inovador na sociedade, enfrentando várias dificuldades, principalmente pelo fato desses espaços serem marcados pelo conflito e pelo embate ideológico, ou seja, o pano de fundo da política pública é participativo e democrático, no entanto, os agentes do capitalismo imperam nas entranhas da participação social e garantem assim, que seus interesses sejam interesses da maioria.

O Estatuto das Cidades é um exemplo bem claro deste contexto e traz uma importante representação simbólica, onde utiliza instrumentos que podem ser usados a favor da especulação imobiliária e por outro lado, coloca-se como um instrumento aliado da luta pela reforma urbana, onde grupos sociais se mobilizam e participam da gestão democrática e participativa, mesmo que sob muita dificuldade.

Desse modo, no âmbito municipal e local, os instrumentos urbanísticos precisam avançar frente ao diagnóstico da participação social. Por um lado, vêem-se

leis e instrumentos de grande detalhamento, sendo acessíveis apenas há pequenos grupos tecnocráticos e altamente excludentes, e por outro lado, uma população carente de representação e participação, periférica da cidade oficial. Sendo assim, os representantes sociais do planejamento urbano são sempre os mesmos agentes.

7. REFERÊNCIAS

BALNEÁRIO CAMBORIÚ, **Plano Diretor Participativo: síntese da leitura técnica e comunitária**: Balneário Camboriú: Iguatemi Consultoria, 2014.

_____ **Decreto nº 7.396, de 30 de maio de 2014: nomeia os Delegados para Revisão e Complementação do Plano Diretor do Município**: Balneário Camboriú, Jornal Diário do Litoral, 2014.

_____ **Projeto de Lei sobre o ICON e ICAD deve ser sancionado dentro de 30 dias**, 2014, disponível

<http://www.balneariocamboriu.sc.gov.br/imprensa/noticia.cfm?codigo=13291>,
acessado em 26/01/2017

_____ **Reportagem sobre inicio da revisão do Plano Diretor**, 2014,
disponível em

<http://www.balneariocamboriu.sc.gov.br/planodiretor/noticia.cfm?codigo=4>, acesso
em: 29/07/2016

BARDIN, Laurence. **Análise de conteúdo**. São Paulo: Edições 70, 2010

BOTELHO, Adriana. A cidade como negócio: produção do espaço e acumulação do capital no município de São Paulo. In **Cadernos Metropoles 18**. P. 15-38. São Paulo, 2007.

BRASIL, **Plano Diretor Participativo: guia para a implementação pelos municípios e cidadãos**: Brasília: CONFEA, 2004.

CASTELLS, Manuel. **A questão urbana**. Rio de Janeiro; Paz e Terra, 1983.

CAMARA, Rosana Hoffman. Análise de conteúdo: da teoria à prática em pesquisas sociais aplicadas as organizações. In **Gerais: revista interinstitucional de psicologia**, 6(2), jul-dez, Belo Horizonte, 2013

CLICK CAMBORIÚ, **PDT deixa governo e filia Auri Pavoni como pré-candidato a prefeito de Balneário Camboriú. 2016.** Disponível em <http://www.clickcamboriu.com.br/politica/2016/01/pdt-deixa-governo-e-filia-auri-pavoni-como-pre-candidato-a-prefeito-de-balneario-camboriu-136042.html>, acessado em 01/12/2016

_____, Cresce número de turistas argentinos em Balneário Camboriú, 2017. Disponível em <http://www.clickcamboriu.com.br/turismo/2017/02/cresce-numero-de-turistas-argentinos-em-balneario-camboriu-159742.html>. Acessado em 17/01/2017.

CLICK RBS, **Justiça cancela normas que autorizam construções sem limite em Balneário Camboriú**, disponível em: http://wp.clicrbs.com.br/guarda-sol/2016/05/25/justica-cancela-normas-que-autorizam-construcoes-sem-limite-em-balneario-camboriu/?topo=98,2,18,,15&utm_source=twitterfeed&utm_medium=twitter, acessado em 27 de janeiro de 2017.

CORRÊA, Roberto. **O espaço urbano**, São Paulo, Ed. Ática, 1999.

CORRÊA, Isaque de Borba. **História de duas cidades: Camboriú e Balneário Camboriú**. Balneário Camboriú: do autor, 1985.

COSTA, Sandra Maria Fonseca, MENDES, Jéssica Andretta, LIMA, Viviana Mendes, MOREIRA, Henrique Colombari. Entre a cidade legal e a cidade ilegal: a realidade das pequenas cidades da Amazônia — um estudo de Ponta de Pedras, Pará urbe. **Revista Brasileira de Gestão Urbana**, v. 6, n. 1, p. 127-139, jan./abr. 2014

DANIELSKI, Marcelo. **Padrão arquitetônico e representação social na paisagem da beira mar de Balneário Camboriú/ SC**. Dissertação (Mestrado). Programa de Pós Graduação em Geografia, Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 2009.

DIARINHO, **Vereador denuncia que Pavoni construiu um andar a mais no prédio. 2014.** Disponível em

<http://www.diarinho.com.br/materias.cfm?caderno=25&materia=92201>. Acessado em 05 de novembro de 2016.

_____, **A polêmica duplicação que só vai existir por causa de interesses particulares**, 2013. Disponível em

<http://www.diarinho.com.br/materias.cfm?caderno=25&materia=63944>, acessado em 01 de dezembro de 2016.

ESTALEIRINHO, **Auri Pavoni quer ser o próximo prefeito de Balneário Camboriú, 2016**. Disponível em <http://estaleirinho.com.br/politica/2016/jan/26/1/auri-pavoni-quer-ser-o-proximo-prefeito-de-balneario-camboriu>, acessado em 05/12/2016.

FECOMERCIO, **Pesquisa FECOMERCIO/SC, turismo de verão 2016: pesquisa de turismo e verão 2016, turistas e empresários**. Florianópolis, Núcleo de Pesquisas FECOMERCIO, 2016.

FIX, Mariana. **Uma ponte para a especulação – ou a arte da renda na montagem de uma cidade global**. Caderno CRH, v.2, n. 55, 2009.

FLORES, Heloisa Cristina, **A expansão dos imóveis de alto padrão ao sul e ao norte da orla de Balneário Camboriú/sc: uma crítica sobre a relação entre o estado e o mercado imobiliário na cidade**. Dissertação (Mestrado). Programa de Pós- Graduação em Urbanismo História e Arquitetura da Cidade, da Universidade Federal de Santa Catarina, para a obtenção do título de Mestre em Urbanismo História e Arquitetura da Cidade., Florianópolis, 2015.

GIL, Antônio Carlos. **Como elaborar projetos de pesquisa**. São Paulo: Atlas, 1991.

GUERINI, E, LIMA, Aura Rodrigues Correia. **A problemática da urbana e ambiental na Gestão Pública das cidades turísticas**. Revista Eletrônica de Direito e Política, Itajaí, 2008. Disponível em:<http://siaiap32.univali.br/seer/index.php/rdp/article/viewFile/7460/4246>. Acessado em: 01 de julho de 2016.

HARVEY, David. **A Justiça Social e a Cidade**. Tradução: Armando Corrêa da Silva, São Paulo: Hucitec, 1980.

_____. O trabalho, o capital e o conflito de classes em torno do ambiente construído nas sociedades capitalistas avançadas. **Espaço e Debates**, São Paulo, Ano II, n.6, p.6-35, jun/set 1982.

_____. Do gerenciamento ao empresariamento: a transformação da administração urbana no capitalismo tardio. **Espaço e Debates**, nº 39, p. 48-64, 1996.

_____. **A produção capitalista do Espaço**. São Paulo: Annablume, 2006

_____. A teoria da renda, *in*: **Os limites do capital**. São Paulo: Boitempo, 2013.

_____. **Cidades Rebeldes**. São Paulo: Martins Fontes - selo Martins, 2014.

ITAPEMA, **A construção de dezenas de prédios pode ser paralisada em Balneário Camboriú**, disponível em

<http://www.itapema.com.br/cidade/2016/set/20/2/a-construcao-de-dezenas-de-predios-pode-ser-paralisada-em-balneario-camboriu>, acessado em 27 de janeiro de 2017.

JUNIOR, Ailton dos Santos. **Expansão urbana e desenvolvimento turístico na micro-região da foz do rio Itajaí-Açu reflexos na organização sócio-espacial do bairro da Praia Brava - Itajaí (SC)**. Tese (doutorado), Programa de Pós Graduação em Turismo e Hotelaria, Universidade do Vale do Itajaí. 2006.

KOWARICK, Lúcio. **Escritos urbanos**. São Paulo, Editora 34, 2000

LAKATOS, E.M.; MARCONI, M.A. 5º Ed. **Metodologia do Trabalho Científico**. São Paulo: Atlas, 2003

LEFEBVRE, Henri. **O direito à cidade**. São Paulo, Moraes, 1991.

LOJKINE, Jean. **O Estado Capitalista e a Questão Urbana**. São Paulo: Martins Fontes, 1991

MARICATO, Ermínia. Urbanismo na Periferia do Mundo Globalizado: metrópoles brasileiras. **São Paulo em Perspectiva**, 14(4), 2000.

_____. MetrÓpole, legislação e desigualdade. **Estudos Avançados**, v. 48, n. 17, p. 151-167, 2003.

_____. As idéias fora do lugar e o lugar fora das idéias. In: ARANTES, Otília, MARICATO, Ermínia, VAINER, Carlos. **A cidade dopensamento único**. 6ª ed. Petrópolis: Vozes, 2011.

_____. **O impasse da política urbana no Brasil**. 2ª Edição: Vozes, 2012.

MARTINS, Mariane, ROSSATO, Luciana. **Um pedacinho de terra perdido no mar”: um novo destino turístico em construção**. Revista Catarinense de História [on-line], nº 22, p.9-28, 2013.

MARX, Karl. **O Capital: crítica da economia política, livro terceiro: o processo global de produção capitalista, volume VI**. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 2008.

NOTICIA JÁ, **Sinduscon apresenta propostas para a revisão do plano diretor**. 2015. Disponível em <http://www.noticiaja.com/geral/sinduscon-apresenta-propostas-para-a-revisao-do-plano-diretor/>, acessado em 24 de novembro de 2016.

_____, **Tribunal de Justiça libera obras autorizadas pelo Icon/Icad em Balneário Camboriú**. 2016. Disponível em <http://www.noticiaja.com/geral/tribunal-de-justica-libera-obras-liberadas-pelo-iconicad-em-balneario-camboriu/>, acessado em 10 de janeiro de 2017.

O SOL DIÁRIO, **Conheça a história de antigos verões no litoral de Santa Catarina**. 2015. Disponível em <http://osoldiario.clicrbs.com.br/sc/mar-e->

areia/noticia/2015/02/conheca-a-historia-de-antigos-veroes-no-litoral-de-santa-catarina-4707787.html, acessado em 24 de novembro de 2016.

_____, **Revisão do plano diretor de Balneário expõe divergências entre a prefeitura e setor da construção civil.** 2015. Disponível em <http://osoldiario.clicrbs.com.br/sc/cidades/noticia/2015/07/revisao-do-plano-diretor-de-balneario-expoe-divergencias-entre-a-prefeitura-e-setor-da-construcao-civil-4807896.html>, acessado em 25 de novembro de 2016.

_____, **Setor imobiliário investe em brindes de luxo para atrair novos clientes no Litoral Norte.** 2014. Disponível em <http://osoldiario.clicrbs.com.br/sc/noticia/2014/03/setor-imobiliario-investe-em-brindes-de-luxo-para-atrair-novos-clientes-no-litoral-norte-4435552.html>, acessado em 30 de outubro de 2016.

OURIQUES, Helton Ricardo. **Turismo em Florianópolis: uma crítica à “indústria pós-moderna”.** Florianópolis (SC): EdUFSC, 1998.

PORTAL GLOBO.COM, **Construtoras de SC são proibidas de construir em áreas de preservação.** 2013. Disponível em <http://g1.globo.com/sc/santa-catarina/noticia/2013/06/construtoras-de-sc-sao-proibidas-de-construir-em-areas-de-preservacao.html>, acessado em 01 de novembro de 2016.

SANTOS, Ronan Soares. **A construção de Cidades no Brasil: Capital, poder público, população e a produção do espaço urbano em Vitória da Conquista (1940 - 2010).** Tese (Doutorado). Programa Geografia, Planificación, Territorial y Gestión Ambiental, Universitat de Barcelona, Barcelona, 2013.

SECOVI, **Revista da habitação.** Balneário Camboriú, ano 06, edição 38. Setembro/outubro 2016.

_____, **Cenário Imobiliário, análise temporada 2016/2017.** 2017. Disponível em <http://www.secovi-sc.com.br/servicos/pesquisa/>, acessado em 17/02/2017.

SECTUR, **Balneário Camboriú é a casa para centenas de argentinos**. 2010, Disponível em <http://www.secturbc.com.br/turismo/pt-br/noticia/balneario-camboriu-e-a-casa-para-centenas-de-argentinos#sthash.0hJZipu2.dpuf>, acessado em 01 de dezembro de 2016.

SINDUSCON, **Artes Urbanas: SINDUSCON de Balneário Camboriú e Camboriú**. Balneário Camboriú: Lápis editora, 2016.

ROLNIK, Raquel. **A construção de uma política fundiária e planejamento urbano para o país- avanços e desafios**. 2006. Disponível em: http://ipea.gov.br/agencia/images/stories/PDFs/politicas_sociais/ensaio1_raquel12.pdf. Acessado em: 20/03/2016.

TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL – TRE/SC, **Resultado eleições 1988 em Balneário Camboriú**, disponível em <https://www.tre-sc.jus.br/site/fileadmin/arquivos/eleicoes/histeleiweb/1988/RFM1988180390.htm>, acessado em 15 de março de 2017.

VAINER, Carlos B. Pátria, empresa e mercadoria. Notas sobre a estratégia discursiva do Planejamento Estratégico Urbano. In: **A cidade do pensamento único**; 6ª.ed, Petrópoles: Vozes,2011

VILLAÇA, Flávio. **As ilusões do Plano Diretor**. 2005. Disponível em <http://www.flaviovillaca.arq.br/pdf/ilusao_pd.pdf>. Acesso em: 01 de julho de 2015.

VILLAÇA, Flávio. **Espaço intra-urbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel, 1998.

ANEXO I – REPORTAGEM EXTRAÍDA DO JORNAL DIARINHO, DE 20 DE AGOSTO DE 2014

ARY SOUZA DENUNCIOU UMA OBRA DO SECRETÁRIO AURI PAVONI, QUE SE DIVIDE ENTRE A PREFEITURA E SUA CONSTRUTORA

O secretário de Planejamento de Balneário Camboriú, Ari Pavoni, se envolveu em mais uma denúncia relacionada à sua atividade como empresário do ramo da construção civil. O edifício Rio Siena Residence, que tá sendo construído no bairro dos Pioneiros, pela PA Construtora e Incorporadora Ltda, da qual o abobrão é sócio com 25% de participação, está sendo construído com dois apês a mais do que permitem as atuais regras para construção civil do município.

A obrona, na rua Protásio Boaventura Caetano, que já tá com a parte estrutural quase pronta, foi iniciada em 18 de abril de 2013, num projeto que previa 18 andares, ou 19 pavimentos, com quatro salas comerciais, 68 garagens, 25 apês e uma cobertura (índices máximos de aproveitamento da obra, de acordo com a legislação). Mas acontece que o predião acabou sendo construído com um andar extra, onde estão sendo feitos mais dois apês. De acordo com a legislação da Maravilha do Atlântico, o prédiã tá irregular, pois o número máximo autorizado, de acordo com os índices previstos na legislação municipal, são de 18 andares ou 25 unidades habitacionais.

A denúncia veio à tona através do vereador Ary Souza (PSD), que durante a sessão na câmara de Vereadores realizada ontem à noite fez uso da tribuna para apresentar fotos e o projeto do empreendimento, além de alguns documentos que comprovariam a irregularidade. “Existe uma clara divergência entre o projeto protocolado no primeiro registro e o que está sendo construído. E sabemos que as multas para obras irregulares são altíssimas”, ressalta Ary.

Mas a maior ênfase do vereador diz respeito ao fato de um dos sócios do espigão ser justamente o secretário da pasta que fiscaliza a construção civil na cidade. Na mesma city que aprovou recentemente os novos índices de construção civil pra se construir prédios mais altos e apês maiores, o que permitiria a possível regularização do edifício Rio Siena. “O projeto desse empreendimento foi protocolado em abril de 2013, mas fica claro que já havia a informação privilegiada de que haveria a aprovação do Icon e do Icad. A certeza era tanta que eles tocaram a obra irregular”, debulha o parlamentar, que calcula que os empreendedores podem faturar 1,7 milhão de reais a mais com a irregularidade. “Mais uma vez se mistura o interesse público e o privado”, carca Souza.

“Mando demolir

Apesar de ter 25% da PA Construtora e Incorporadora, Auri Pavoni afirma que desconhece qualquer irregularidade no empreendimento e garante: “Se tiver um pavimento a mais, eu mando demolir. Não toco a obra”, disse ontem.

Pavoni afirma que saiu de suas empresas e quem está tocando os negócios é um dos seus filhos, justificando o desconhecimento sobre a construção de um pavimento a mais na obrona.

Com relação à acusação do vereador Ary de que o projeto do Icon e do Icad seria direcionado pra atender interesses privados, o secretário rebate: “Ele fica falando um monte de bobagem. Inclusive, o

Icon e o Icad estão tendo pouca procura. Ele devia era se preocupar com a enorme dívida deixada pelo grupo político dele nas administrações passadas”, carca.

uri afirma que, de acordo com o projeto que criou os novos índices para a construção civil da Maravilha do Atlântico, o Icon e o Icad não podem ser utilizados para “regularizar” obras que já estavam em andamento fora dos padrões exigidos pela legislação municipal.

Prefa

O secretário de Articulação Governamental, Marcelo Achutti, tava na câmara acompanhando a explanação do vereador contra o colega Pavoni. “Agora, ele [Ary] aprendeu de fato como se faz uma denúncia”, alfinetou o abobrão lembrando que vira e mexe o vereador da oposição tá apresentando denúncias contra o executivo.

Achutti diz que precisa analisar ainda o que tá rolando. “Eu não acredito que houve prevaricação por parte do secretário Pavoni. Vamos, primeiro, analisar o requerimento do vereador e tomar conhecimento do fato gerador dessa denúncia”, fala o secretário de Articulação Governamental.

Além de apresentar mais uma denúncia para o ministério Público, Ary Souza (PSD) encaminhou um requerimento para o prefeito Edson Periquito (PMDB) pedindo o afastamento de Pavoni da secretaria para que a denúncia seja apurada sem interferências.