

**UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA CATARINA  
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM ARQUITETURA E URBANISMO**

**MARILA FILÁRTIGA GEBARA**

**A DIFUSÃO ESPACIAL DOS CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS HORIZONTAIS  
FECHADOS EM FLORIANÓPOLIS - SC**

**FLORIANÓPOLIS,  
2008**

# **Livros Grátis**

<http://www.livrosgratis.com.br>

Milhares de livros grátis para download.

**Marila Filártiga Gebara**

**A difusão espacial dos condomínios residenciais horizontais fechados em  
Florianópolis - SC**

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Área de Concentração “Projeto e Tecnologia do Ambiente Construído”, da Universidade Federal de Santa Catarina como requisito parcial à obtenção do título de Mestre em Arquitetura e Urbanismo.

Profa. Dra. Alina Gonçalves Santiago - Orientadora

Florianópolis,  
2008

Marila Filártiga Gebara

**A DIFUSAO ESPACIAL DOS CONDOMINIOS RESIDENCIAIS HORIZONTAIS  
FECHADOS EM FLORIANOPOLIS – SC**

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Área de Concentração “Projeto e Tecnologia do Ambiente Construído”, da Universidade Federal de Santa Catarina como requisito parcial à obtenção do título de Mestre em Arquitetura e Urbanismo.

---

Profa. Dra. Carolina Palermo  
Coordenadora do Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo

Aprovada pela Banca Examinadora em 11 de dezembro de 2008.

---

Profa.Dra.Carolina Palermo,PósARQ/UFSC

---

Prof.Dr.Ayrton Portilho Bueno,PósARQ/UFSC

---

Prof. Dr.Juan Antonio Zapatel, UFSC

---

Profa. Dra. Alina Gonçalves Santiago, PósARQ/UFSC - Orientadora

Dedico,  
À minha filha Luiza.

## AGRADECIMENTOS

Esse trabalho não seria possível sem a contribuição de varias pessoas e instituições. A esses a quem agradeço:

À Profa. Dra. Alina Gonçalves Santiago pela orientação realizada sempre com incentivo, apoio e atenção meu sincero agradecimento.

Sou grata ao Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, em especial aos coordenadores, pela compreensão e orientação durante os processos burocráticos.

Sou igualmente grata a Dra. Carolina Palermo, a Dra. Leila Christina Duarte Dias e ao Dr. Roberto de Oliveira por terem participado do meu exame de qualificação dando sugestões e inspirações para prosseguir o estudo.

Ao meu marido José Alberto pelo apoio e paciência durante essa árdua jornada.

Aos meus irmãos Gabriel e Diego pelas sugestões e constante incentivo.

Aos meus pais pelo incentivo e pelo apoio.

Aos meus colegas de mestrado pela troca de experiências e conhecimentos e pelo prazeroso convívio.

À Secretaria de Urbanismo e Serviços Públicos da Prefeitura Municipal de Florianópolis pelo fornecimento e pela atenção na coleta dos dados.

Ao Conselho Regional dos Corretores de Imóveis de Santa Catarina pelo fornecimento dos dados.

Ao Laboratório de Informática na Arquitetura – INFOARQ da Universidade Federal de Santa Catarina - UFSC pela disponibilização dos mapas e do espaço físico, sem esse apoio este trabalho não poderia ser concluído.

A todos que direta ou indiretamente contribuíram para este trabalho.

*“A cidade. Os modernos quase que completamente esqueceram o verdadeiro sentido desta palavra: a maior parte confunde as construções materiais de uma cidade com a própria cidade e o habitante da cidade com um cidadão. Eles não sabem que as casas constituem a parte material, mas que a verdadeira cidade é formada por cidadãos.”*

Jean-Jacques Rousseau

FILÁRTIGA, Marila. **A difusão espacial dos condomínios residenciais horizontais fechados em Florianópolis – SC.** 97 fl. 2008. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo – POSARQ. Universidade Federal de Santa Catarina. Florianópolis, 2008.

## RESUMO

O novo cenário das cidades brasileiras, marcado pelo crescimento desordenado e a falta de segurança, afetou o modo de vida de seus moradores. O retrato de uma metrópole excludente, sem urbanidade, com um tecido urbano fragmentado, é uma realidade.

Nos últimos anos, surgiram novas formas de morar em função das contradições no desenvolvimento urbano que se tornam mais evidentes a cada década, acentuando desigualdades sociais e transformando a malha urbana.

A habitação constrói a cidade. Mesmo que mantida a propriedade privada, o ambiente privado integra o ambiente público e reflete a reprodução do cotidiano das famílias, que se complementam nas relações sociais, econômicas e culturais do espaço urbano. Dentro desse contexto, uma dessas novas formas de morar presente nas cidades brasileiras são os condomínios fechados, que tornaram-se muito presente, em termos de moradia, para a população. Em parte, influenciados por uma forte propaganda que aponta os benefícios de uma vida próxima à natureza, cercada de toda segurança.

Esse estudo procura compreender, através da identificação do processo da difusão espacial, o processo de formação e possível consolidação dos condomínios fechados, uma realidade da urbanização atual. Tendo como área de estudo a cidade de Florianópolis-SC.

Primeiro através da identificação do momento da implantação para depois localizá-los espacialmente na cidade e assim compreender os fatores que levaram a essa realidade sob o foco da influência do fenômeno turístico.

**Palavras-chave:** Condomínios fechados. Turismo. Espaços urbanos. Florianópolis.



## ABSTRACT

The new scene of Brazilian cities, marked by disordered growth and lack of security, affected the way of life of its inhabitants.

The picture of an exculpatory metropolis, without urbanity, with a fragmented urban net is a reality.

In recent years, new forms of living have appeared because of the contradictions in the urban development that became more evident each decade, increasing unequal urban space and transforming the cities.

The habitation builds the city. Even if private property is kept, the private environment integrates the public environment and reflects of the daily life of the families that get complemented in the social, economic and cultural relations of the urban space. In this context, one of these new forms of living in Brazilian cities is closed condominiums, which have become very present for the population, in terms of housing options. In part, influenced by strong propaganda that point out the benefit of a life close to nature, with total security.

This study tries to understand, through the identification of the process of space diffusion, the process of formation and possible consolidation of closed condominiums, a reality of urbanization nowadays, with an example the city of Florianópolis-SC. First through the identification of the moment of their implantation then locating them in the city and thus understand the factors that have led to this reality under the influence of the tourism phenomenon.

**Keywords:** Closed condominiums. Turism. Urban Spaces. Florianópolis.

## LISTA DE TABELAS

|   |    |
|---|----|
| Tabela 1: Resumo Métodos e Técnicas .....   | 19 |
| Tabela 2: População residente em Florianópolis.....                                     | 50 |
| Tabela 3: População nas capitais com tamanho entre 100mil e 500mil habitantes ..        | 51 |
| Tabela 4: Quantidade e localização de Projetos de Condomínios aprovados pela SUSP ..... | 61 |
| Tabela 5: Projetos Aprovados em áreas Balneárias no período 1980-1989. ....             | 68 |
| Tabela 6: Projetos Aprovados em Áreas Balneárias no período 1990-1999. ....             | 70 |
| Tabela 7: Projetos Aprovados em Regiões Balneárias no período 2000-2007. ....           | 73 |
| Tabela 8: Quantidade de Projetos de Condomínios aprovados pela SUSP por área            | 76 |

## LISTA DE ILUSTRAÇÕES

|  |    |
|--|----|
| Figura 1: Condomínio na Praia Mole – Florianópolis: Repetição de um mesmo projeto arquitetônico.....                     | 25 |
| Figura 2: Condomínio Nova Ipanema. Rio de Janeiro. Acesso com guarita de segurança.....                                  | 26 |
| Figura 3: Condomínio Nova Ipanema. Rio de Janeiro. Escola dentro do condomínio. ....                                     | 27 |
| Figura 4: Condomínio Barramares, Rio de Janeiro – Serviços: <i>petshop</i> e loja de acessórios para a casa. ....        | 27 |
| Figura 5: Condomínio Nova Ipanema, Rio de Janeiro. Ônibus exclusivo para os moradores. ....                              | 28 |
| Figura 6: Condomínio Nova Ipanema, Rio de Janeiro. Salão de beleza. ....   | 28 |
| Figura 7: Condomínio Nova Ipanema, Rio de Janeiro. Praça dentro do condomínio. ....                                      | 29 |
| Figura 8: Condomínio Aquaville. Florianópolis. Equipamentos de lazer dentro de um “conceito” de <i>club house</i> . .... | 29 |
| Figura 9: Condomínio no Saco Grande. Florianópolis. Salão de festas, piscina.....  | 31 |
| Figura 10: Condomínio no Saco Grande. Parque infantil. ....  | 31 |
| Figura 11: Condomínio no bairro Cacupé. Florianópolis. Nenhuma relação com o pedestre. ....                              | 33 |
| Figura 12: Condomínio no bairro Cacupé. Florianópolis. Condomínio no bairro Cacupé.....                                  | 33 |
| Figura 13: Município de Florianópolis – Divisão por Unidade Espacial de Planejamento .....                               | 48 |
| Figura 14: Revelo Florianópolis.....   | 49 |
| Figura 15: Sistema viário principal .....  | 53 |
| Figura 16: Imagem de satélite do Rio Tavares – Florianópolis - SC. ....  | 56 |
| Quadro 1: Localização das imobiliárias e ofertas em condomínios (continua).....  | 60 |
| Figura 17: Vista do centro do município de Florianópolis ,década de 60 .....   | 62 |
| Figura 18: Primeiro Condomínio Aprovado em Florianópolis (imagem datada de 2003). ....                                   | 63 |
| Figura 19: Guarita .....   | 64 |

|  |    |
|--|----|
| Figura 20: Placa inibindo acesso.....  | 64 |
| Figura 21: Ocupação da Ilha em 1938, 1978, 1990, 1998 e pós 1998.....            | 66 |
| Figura 22: Quantidade e localização dos condomínios no período de 1980-1989 .... | 69 |
| Figura 23: Quantidade e localização dos condomínios no período de 1990-1999 .... | 72 |
| Figura 24: Quantidade e localização dos condomínios no período de 2000-2007 .... | 75 |
| Figura 25: Quantidade e localização dos condomínios no período de 1970-2007 .... | 78 |

## **LISTA DE SIGLAS**

Aglomerado Urbano de Florianópolis – AUF

Centrais Elétricas do Sul do Brasil – ELETROSUL

Companhia Catarinense De Águas e Saneamento – CASAN

Conselho Regional dos Corretores de Imóveis de Santa Catarina – CRECI-SC

Corretores de Imóveis de Santa Catarina – CRECI

Diretoria de Turismo e Cultura – DIRETUR,

Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.

Instituto de Planejamento de Florianópolis – IPUF

Instituto de Planejamento de Florianópolis – IPUF

Mercado Comum do Sul – MERCOSUL

Secretaria de Urbanismo e Serviços Públicos – SUSP

Secretaria Municipal de Turismo, Cultura e Esportes – SETUR

Unidades Espaciais de Planejamento – UEP

Universidade Federal de Santa Catarina – UFSC

## SUMÁRIO

|  |    |
|--|----|
| <b>CAPÍTULO 1: INTRODUÇÃO</b> .....  | 12 |
| 1.1 O PROBLEMA E A JUSTIFICATIVA.....  | 13 |
| 1.2 PERGUNTAS DE PESQUISA.....   | 14 |
| 1.2.1 Pergunta principal.....  | 14 |
| 1.2.2 Perguntas secundárias.....   | 14 |
| 1.3 OBJETIVO DO TRABALHO.....  | 15 |
| 1.3.1 Geral.....   | 15 |
| 1.3.2 Específicos.....   | 15 |
| 1.4 PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS.....   | 15 |
| 1.4.1 Etapa 1 – Pesquisa Bibliográfica.....  | 16 |
| 1.4.2 Etapa 2 - Pesquisa Documental.....   | 16 |
| <b>CAPÍTULO 2: Os Condomínios Horizontais Residenciais Fechados</b> .....                      | 21 |
| 2.1 CONDOMÍNIOS E LOTEAMENTOS: DIFERENÇAS E LEGISLAÇÃO.....                                    | 21 |
| 2.2 OS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS FECHADOS: DEFINIÇÕES.....                                       | 23 |
| 2.3 O ESPAÇO COMUM E O CONDOMÍNIO FECHADO.....   | 33 |
| 2.4 O CONDOMÍNIO FECHADO E A SEGREGAÇÃO RESIDENCIAL.....                                       | 38 |
| <b>CAPÍTULO 3: OS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS RESIDENCIAIS FECHADOS E O TURISMO</b> .....          | 41 |
| 3.1 O TURISMO E OS CONDOMÍNIOS FECHADOS.....   | 41 |
| 3.2 O TURISMO E A EXPANSÃO URBANA EM FLORIANÓPOLIS.....  | 45 |
| <b>CAPÍTULO 4: OS CONDOMÍNIOS FECHADOS EM FLORIANÓPOLIS – SC</b> .....                         | 48 |
| 4.1 FLORIANÓPOLIS.....   | 48 |
| 4.2 A EXPANSÃO URBANA EM FLORIANÓPOLIS.....  | 52 |
| 4.3 OS CONDOMÍNIOS E O SETOR IMOBILIÁRIO.....  | 59 |
| 4.4 A DIFUSÃO ESPACIAL DOS CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS HORIZONTAIS FECHADOS EM FLORIANÓPOLIS..... | 62 |
| <b>CAPÍTULO 5: CONCLUSÕES</b> .....  | 81 |
| 5.1 RECOMENDAÇÕES PARA FUTUROS TRABALHOS.....  | 83 |
| <b>REFERÊNCIAS</b> .....   | 85 |
| <b>APÊNCIDES</b> .....   | 91 |
| <b>ANEXOS</b> .....  | 93 |

## CAPÍTULO 1: INTRODUÇÃO

O Brasil é um país que tem em sua história um crescimento dos municípios acelerado. Passou, em 50 anos, de uma ocupação predominantemente rural para urbana. Essa transformação ocorreu basicamente o século XX, influenciada pela revolução industrial. O município de Florianópolis está dentro desse contexto de crescimento acelerado, onde as transformações sócio-econômicas no país e o afluxo de novos residentes à região influenciaram o crescimento do município que ocorreu paralelo ao desenvolvimento da atividade turística.

Os municípios em transformação acelerada e contínua são objetos de preocupação para estudiosos de diversas áreas, pois como consequência pode-se observar o cenário dos municípios brasileiros, marcado pelo crescimento desordenado e a falta de segurança que afeta o modo de vida de seus habitantes.

Dentro deste contexto surgem novas necessidades de ocupação especialmente originadas pelos princípios e valores da sociedade contemporânea. Para Ornstein (1995) a função primordial de abrigo com o passar dos anos tornou-se cada vez mais complexa incorporando um estilo de vida renovável com as próprias condições geradas nesse ambiente em contínua transformação, decorrente da necessidade humana atual.

Nos últimos anos, o lançamento de condomínios residenciais horizontais fechados alcançou números significativos em várias cidades brasileiras, consolidando-se como uma forma de moradia que une a função de abrigo, segurança, infraestrutura e de lazer.

Segundo Zakabi (2002), um milhão de brasileiros vive em loteamentos e condomínios horizontais fechados e três milhões em condomínio vertical fechado.

São quatro milhões de brasileiros vivendo em áreas fechadas, e esse modo de morar cada vez mais presente nos municípios altera a dinâmica da produção do espaço tornando-o fragmentado, formado por ilhas urbanas.

Este estudo envolve uma abordagem baseada em questões que dizem respeito a relação entre a implantação dos condomínios residenciais horizontais fechados e a construção dos espaços urbanos. Analisa o crescente aumento de projetos dos condomínios residenciais horizontais fechados no município de Florianópolis - SC, identificando e localizando esse movimento ao longo das

décadas. Indaga também quais os fatores que influenciaram essa demanda ao longo dos anos.

## 1.1 O PROBLEMA E A JUSTIFICATIVA

Os condomínios residenciais horizontais fechados surgem por volta da década de 70 no Brasil e tem um rápido aumento em sua implantação ao longo das décadas posteriores.

De um modo geral é visto como um problema social, dentro de um contexto de transformação acelerada dos municípios brasileiros e no aumento acelerado da densidade populacional, fatos que resultam em uma configuração de dualidade sócio espacial, onde de um lado estão as áreas na ilha longínquas e desprovidas de serviços e equipamentos urbanos essenciais e de outro, áreas providas de infraestrutura, cercado de conforto e segurança.

É neste contexto estrutural que se erguem os empreendimentos de condomínios residenciais horizontais fechados como, por exemplo, o Alphaville, implantado em diversas cidades brasileiras.

Quando se discute os fatores que levaram o crescente aumento da implantação desse modelo de habitação os discursos são baseados na violência urbana, em incentivos financeiros e na segregação dos espaços. Para este estudo se consideram não só as questões que enfatizam as desigualdades sociais como a segregação e fragmentação do espaço do município, mas também que o processo das transformações urbanas traduzem processos de mudança da sociedade uma vez que se considera o espaço urbano como um processo histórico de representação das relações sociais que se tornam realidades materiais pela transformação de seus significados em objetos sobre o território.

Os condomínios fechados, cercados por barreiras cada vez mais visíveis na paisagem urbana, deixam evidentes a fragmentação e a segregação sócio-espacial e representam as relações sociais contemporâneas.

Florianópolis está presente na mídia como um “oásis” de qualidade de vida no Brasil, impulsionado pelas grandes empresas do mercado imobiliário, fato que se intensificou a partir do final dos anos 90, e resultou numa explosão do parcelamento do solo, da urbanização de áreas rurais na ilha e a atração de novos moradores.



Esse processo acelerado de crescimento transformou o município. De uma cidade pequena e tranquila se expandiu em um intenso processo de urbanização e com isso foram realizadas intervenções para atender este crescimento que refletiram na sua dinâmica sócio-espacial.

A constante oferta dessa modalidade de habitação em propagandas através dos meios de comunicação como jornais, revistas e televisão em Florianópolis e a percepção do aumento das implantações impulsionou o questionamento: onde estão localizados e quantos são estes condomínios horizontais fechados?

De acordo com o levantamento feito junto a Secretaria de Urbanismo e Serviços Públicos da Prefeitura Municipal de Florianópolis para este estudo, esse crescimento passou de três projetos aprovados de condomínios na década de 70 para duzentos e trinta e quatro projetos aprovados de condomínios em 2007.

Diante da questão de que os condomínios fechados segregam, pois são criadores de universos privados e desqualificam o espaço público na sua diversidade quando controla seus acessos, esse aumento no número de projetos aprovados de condomínios residenciais fechados, mesmo que ainda nem todos tenham sido implantados, gera uma preocupação com relação a transformação da qualidade do espaço público, da infraestrutura urbana e da sua relação com o entorno onde são implantados.

É nesse sentido que esta pesquisa propõe uma investigação de localização e identificação dos projetos de condomínios residenciais horizontais fechados, questionando os fatores que levaram à difusão espacial desses projetos de condomínios em Florianópolis.

## 1.2 PERGUNTAS DE PESQUISA

### 1.2.1 Pergunta principal

- a) Qual a influencia do crescimento do turismo para a difusão espacial dos condomínios residenciais horizontais fechados em Florianópolis – SC?

### 1.2.2 Perguntas secundárias

- a) Quando se iniciou o processo da implantação na malha urbana de Florianópolis desse tipo de moradia?
- b) O que influenciou a expansão dos projetos de condomínios residenciais horizontais fechados em Florianópolis?
- c) Qual é o número de projetos de condomínios residenciais horizontais fechados em Florianópolis?
- d) Onde estão localizados esses projetos de condomínios residenciais horizontais fechados?

### 1.3 OBJETIVO DO TRABALHO

#### 1.3.1 Geral

- a) Compreender o processo da difusão espacial dos projetos dos condomínios residenciais horizontais fechados em Florianópolis – SC.

#### 1.3.2 Específicos

- a) Identificar e localizar os projetos dos condomínios residenciais horizontais fechados em Florianópolis - SC.
- b) Analisar o processo da difusão espacial dos projetos dos condomínios residenciais horizontais sob a influencia do fenômeno turístico em Florianópolis – SC.

### 1.4 PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS

Essa pesquisa é de natureza aplicada, segundo Silva (2001) objetiva gerar conhecimentos para aplicação prática e dirigidos a solução de problemas específicos. Envolve verdades e interesses locais.

Para um melhor desenvolvimento a pesquisa foi dividida em duas etapas, as quais se seguem.

### 1.4.1 Etapa 1 – Pesquisa Bibliográfica

A primeira etapa compreende uma abordagem qualitativa cujo teor é dado pelo referencial teórico no qual se apóia esta pesquisa.

Para esta etapa foi utilizada a técnica da pesquisa bibliográfica elaborada a partir de um levantamento e revisão de fontes bibliográficas, material já publicado como livros, teses, dissertações, publicações de jornais, artigos publicados em revistas e material disponibilizado na Internet que contemplam os aspectos do objeto de estudo desta pesquisa, os condomínios residenciais horizontais fechados. Assim, foi relatado detalhadamente o que os diferentes autores e especialistas escreveram sobre o tema, o que são os condomínios fechados, qual a sua relação com o espaço comum, qual a sua legislação para assim estabelecer correlações do tema. Determinou-se como área de estudo o município de Florianópolis localizado no Estado de Santa Catarina.

### 1.4.2 Etapa 2 - Pesquisa Documental

A segunda etapa tem caráter de pesquisa quantitativa. A técnica utilizada para essa etapa é a pesquisa documental que segundo Gil (1991), é elaborada a partir de materiais que não receberam tratamento analítico.

A área abrangida pelo estudo é o município de Florianópolis e o objeto de estudo são os condomínios residenciais horizontais fechados. O período estudado engloba o primeiro projeto de condomínios aprovado em Florianópolis até os projetos aprovados no ano de 2007.

O exame nessas fontes contemplou principalmente documentos fotográficos, cartográficos e os projetos arquitetônicos, naqueles relacionados à implantação de condomínios horizontais fechados, objetivando a visualização das várias etapas da evolução físico-espacial desse tipo de moradia em Florianópolis.

A pesquisa documental foi elaborada de acordo com as seguintes etapas:

- a) **Coleta e verificação dos dados disponíveis em órgãos públicos:** para os dados dos condomínios horizontais residenciais fechados foram coletados na

Secretaria de Urbanismo e Serviços Públicos, na Biblioteca da Universidade Federal de Santa Catarina e na Biblioteca do Instituto de Planejamento urbano de Florianópolis; para os dados das imobiliárias foram coletados em sites disponíveis na internet no período de julho de 2006 e no Conselho Regional dos Corretores de Santa Catarina. A pesquisa no Conselho Regional dos Corretores de Imóveis de Santa Catarina – CRECI teve como objetivo identificar a quantidade de imobiliárias regulares e ativas existentes no município de Florianópolis-SC para assim definir a amostragem para posterior análise. Dentre o conjunto de imobiliárias fornecido pelo CRECI foram escolhidas cinquenta e um por cento (51%) do total de imobiliárias que responderam ao critério de possuir *website* e credenciamento no conselho. Esses dados foram coletados com o objetivo de identificar se os projetos aprovados foram implantados.

- b) **Definição da escala e compatibilização dos dados levantados:** para esta etapa foi solicitado junto ao Grupo de Pesquisa da Informática na Arquitetura da Universidade Federal de Santa Catarina as bases cartográficas referente a área a ser pesquisada - Ilha de Santa Catarina.
- c) **Manipulação dos dados com o objetivo de organizá-los:** Os dados obtidos foram organizados por décadas e localizados em mapas temáticos por Unidades Espaciais de Planejamento – UEP. A unidade escolhida para a pesquisa foi definida pelo Instituto de Planejamento de Florianópolis - IPUF em 1980, revisada em 1996, e teve como critérios para a sua definição os limites das microbacias hidrográficas, os rios e as áreas urbanizáveis não superiores a 4,5 Km<sup>2</sup>, considerando ainda os limites dos setores censitários do IBGE. O levantamento para análise documental no arquivo da Secretaria de Urbanismo e Serviços Públicos – SUSP da Prefeitura de Florianópolis teve como resultado todos os projetos aprovados por esse órgão relativo aos condomínios residenciais horizontais fechados, desde o primeiro projeto aprovado até o ano de 2007, identificando sua localização.
- d) **União das informações nos mapas temáticos e tabelas resultantes:** As ferramentas utilizadas para a execução dos mapas foram os programas *Arcview*, *Corel Draw* e *Autocad*. Para as tabelas o programa utilizado foi o *Excel*;

e) **Identificação e análise espacial do objeto de estudo:** para esta etapa foram plotados os mapas e tabelas resultantes para análise que foi feita sob o aspecto da influencia do turismo no processo da evolução urbana do município de Florianópolis e a difusão espacial dos condomínios residenciais horizontais fechados em Florianópolis - SC. Os projetos aprovados de condomínios horizontais fechados mais antigos, complementados pelo levantamento atual permitiram que se obtivesse uma visão panorâmica da evolução do processo espacial possibilitando uma interpretação ao longo dos anos.

O item seguinte, tabela resumo dos métodos e técnicas utilizadas estabelece uma visão geral de como a pesquisa foi elaborada.

Tabela 1: Resumo Métodos e Técnicas

| <b>Etapa1</b>  | <b>Procedimentos</b>   | <b>Abordagem</b> | <b>Métodos</b>  | <b>Tipo da amostra</b>  | <b>Coleta de dados</b>   |
|--|--|------------------|---|-------------------------|--|
| <b>Referencial teórico</b>   | Pesquisa Bibliográfica   | Qualitativa      | Levantamento e revisão de fontes bibliográficas, material já publicado como livros, teses, dissertações, publicações de jornais, artigos e material disponibilizado na Internet que contemplam o objeto de estudo da pesquisa.                                      | Amostra por agrupamento | Coleta de dados sistemáticos das fontes bibliográficas   |
| <b>Etapa2</b>  | <b>Procedimentos</b>   | <b>Abordagem</b> | <b>Métodos</b>  | <b>Tipo da amostra</b>  | <b>Coleta de dados</b>   |
| <b>Coleta e verificação dos dados disponíveis em órgãos públicos</b> | Pesquisa documental - obtenção de dados cadastrais SUSP e CRECI  | Quantitativa     | Solicitação dos dados junto a gerencia do arquivo da Secretaria de Urbanismo e Serviços Públicos da Prefeitura Municipal de Florianópolis – SC, ao Conselho Regional de corretores de imóveis de santa Catarina e levantamento na internet em sites de imobiliárias | Amostra por agrupamento | Coleta de dados sistemáticos provenientes do cadastro da SUSP e do CRECI e Internet                        |
| <b>Definição da escala e compatibilização dos dados levantados</b>   | Pesquisa documental - obtenção de bases cartográficas do INFOARQ | Quantitativa     | Solicitação de arquivos digitais e impressos ao Grupo de Pesquisa da Informática na Arquitetura da Universidade Federal de Santa Catarina   | Amostra por agrupamento | Coleta de dados sistemáticos provenientes do INFOARQ   |
| <b>Manipulação dos dados com o objetivo de organizá-los</b>          | Manipulação do banco de dados                                    | Quantitativa     | Seleção e agrupamento dos dados por décadas em UEPs ,seleção e agrupamento dos dados coletados na Internet com base nos dados do CRECI  | Amostra por agrupamento | Coleta de dados sistemáticos provenientes da SUSP e Imobiliárias   |
| <b>União das informações através de mapas temáticos</b>              | Inserção dos dados em um software                                | Quantitativa     | Inserção dos dados cadastrais no software Arcview e posteriormente no CorelDraw e para as tabelas no Excel.   | Amostra por agrupamento | Localização dos dados da SUSP organizados por década e das imobiliárias com a localização                  |
| <b>Identificação e análise do objeto de estudo</b>                   | Obtenção de resultados   | Qualitativa      | Plotagem de mapas e tabelas resultantes para análise da difusão espacial dos dados provenientes da SUSP   | Amostra por agrupamento | Localização dos dados da SUSP, Internet e CRECI no período de 1970 até 2007 no município de Florianópolis. |
| <b>Identificação e análise do objeto de estudo</b>                   | Obtenção de resultados   | Qualitativa      | Plotagem de mapas e tabelas resultantes para análise da difusão espacial sob o aspecto da influencia do turismo nesta difusão dos dados provenientes da SUSP  | Amostra por agrupamento | Localização dos dados da SUSP, Internet e CRECI no período de 1970 até 2007 no município de Florianópolis. |

Fonte: Elaborado pelo autor (2008).

## **CAPÍTULO 2: OS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS RESIDENCIAIS FECHADOS**

### **2.1 CONDOMÍNIOS E LOTEAMENTOS: DIFERENÇAS E LEGISLAÇÃO**

Segundo Rolnik (1999) a legislação sobre parcelamento do solo tem a missão de permitir ou proibir algumas formas de apropriação do solo regulando a produção da cidade.

Um questionamento bastante comum é identificação da diferença entre condomínio fechado e loteamento uma vez que ambos são caracterizados por residências implantadas em lotes dentro de uma área delimitada.

No Condomínio fechado o empreendimento é submetido às exigências da Lei Federal 4.591/64<sup>1</sup> onde os adquirentes são proprietários de casas térreas ou assobradadas, que serão unidades autônomas em que estão incluídas as áreas destinadas ao uso privativo, como por exemplo, o jardim e o quintal. O proprietário terá também uma fração ideal no que se refere às outras áreas comuns da gleba, como as vias, as áreas verdes e as de uso comum, como por exemplo, salão comunitário e quadra de esporte.

Não pode o proprietário dissociar a sua fração ideal do todo e deve sujeitar-se às regras do condomínio, as ruas, praças, jardins e áreas livres continuam de propriedade dos condôminos que delas se utilizarão conforme estabelecerem em convenção e regimento interno do próprio condomínio.

É permitido a esta área ser fechada com muros e ter seu acesso às vias pública intermediado por um portão de entrada, vedando o acesso do público, permanecendo as ruas internas de propriedade dos condôminos. Os lotes têm acesso ao sistema viário do próprio condomínio, este, por sua vez, alcançará a via pública.

Os loteamentos seguem a Lei Federal no 6.766/79<sup>2</sup>. Os municípios podem estabelecer normas complementares para adequar o previsto nesta Lei às características regionais e locais.

---

<sup>1</sup> Lei Federal 4.591/64: Dispõe sobre o Condomínio em Edificações e as Incorporações Imobiliárias. (BRASIL, 1964).

<sup>2</sup> Lei Federal no 6.766/79: Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências (BRASIL, 1979).

O parcelamento da terra e a venda dos lotes não possuem nenhum vínculo com qualquer edificação ou futura incorporação imobiliária. O artigo 4º da Lei Federal nº 6.766/79 estabelece que nos loteamentos as áreas destinadas ao sistema de circulação, à implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como os espaços livres de uso público serão proporcionais à densidade de ocupação prevista para a gleba, e a percentagem de áreas públicas não poderá ser inferior a 35% da gleba.

As vias do loteamento deverão articular com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas. No loteamento, as vias passam a ser do domínio público, podendo ser utilizadas por qualquer indivíduo sem nenhuma restrição, a não ser aquelas impostas pelo próprio município. Cada lote tem acesso direto à via pública. Portanto, não existe a previsão de serem fechados. Sendo então o fechamento uma prática não regulamentada, segundo Silva (1995), os loteamentos fechados juridicamente não existem; não há legislação que os ampare.

Em Florianópolis os condomínios são aprovados de acordo com a Lei Municipal nº 2193/85<sup>3</sup> e determina que os condomínios devam ser constituídos por unidades autônomas, formadas por residências térreas ou assobradadas, discriminando a parte do terreno a ser ocupada pela edificação e pelo uso exclusivo. O número máximo de unidades autônomas será igual a 25 por condomínio.

Cada unidade autônoma poderá ser constituída de uma residência unifamiliar e de uma edícula auxiliar. As áreas de uso comum terão proporção mínima de 35% da área total, nos terrenos situados no Distrito Sede, área central e arredores, e 45% nos demais Distritos e balneários da Ilha. É obrigatória a implantação de áreas verdes com equipamentos de recreação e lazer de uso comum, que deverá ter área não inferior a 10% da totalidade do terreno parceláveis, e cuja declividade deverá ser inferior a 30%, não podendo estar situada em Área de Preservação Permanente. Apesar de existir um limitador com relação à ocupação em áreas de preservação permanente ela torna-se numa fonte de valorização do empreendimento quando utilizada como uma vantagem na venda do empreendimento.

---

<sup>3</sup> Lei Municipal nº 2193/85: Dispõe sobre o zoneamento o uso e a ocupação do solo nos balneário da ilha de Santa Catarina, declarando-os área especial de interesse turístico e dá outras providências. (FLORIANÓPOLIS, 1985).



Ainda de acordo com a Lei municipal nº 2193/85<sup>4</sup> nos Condomínios Residenciais Unifamiliares os serviços de esgotamento de águas pluviais, disposição final de esgoto sanitário, abastecimento de água potável e energia elétrica serão implantados e mantidos pelo Condomínio.

Importante colocar que existem condomínios irregulares, alguns por estarem em áreas protegidas, outros pelo não cumprimento a legislação com relação ao parcelamento dos lotes e ainda algumas áreas, muitas vezes até ruas, são fechadas formando “condomínios” pelos proprietários das residências que se reúnem e decidem fechá-las. Neste caso o fechamento é baseado no argumento da falta de segurança do município. Alguns exemplos podem ser citados em Campinas-SP no bairro Nova Campinas, em Brasília e em Florianópolis como o condomínio Village Club no bairro do Saco Grande.

## 2.2 OS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS FECHADOS: DEFINIÇÕES

Essa modalidade de habitação está presente em várias cidades no Brasil e no mundo. Na década de 60, segundo Guerrien (2004) surgem na Cidade do México os primeiros conjuntos fechados. Na década de 80 eles se multiplicaram na periferia da capital mexicana em vários tipos de conjuntos residenciais fechados e formas urbanas protegidas destinadas a classe média e alta da sociedade. Para esse autor, o movimento se deve pelo crescente sentimento de insegurança da população.

Nos Estados Unidos, segundo Ghorra Gobin (1997), os trabalhos sobre a dinâmica da população norte americana e o processo de fragmentação dos espaços urbanos mostram os questionamentos em torno dos bairros privados e protegidos, chamados de “*gated communities*”, devido ao grande aumento desse tipo de moradia nos últimos anos.

No Brasil, segundo Ribeiro (1997) os condomínios surgem na década de 70 como um novo modelo de morar, vendido com base no argumento da violência urbana.

---

<sup>4</sup> Lei Municipal nº 2193/85: Dispõe sobre o zoneamento o uso e a ocupação do solo nos balneário da ilha de Santa Catarina, declarando-os área especial de interesse turístico e dá outras providências. (FLORIANÓPOLIS, 1985).

Caldeira (2000) confirma que na década de 70, os condomínios fechados surgem em São Paulo junto com o boom de bens de mercado imobiliário e de financiamentos estatais. Santos (2002), também está de acordo que na década de 70 surgem os primeiros condomínios em São Paulo, como uma manifestação contemporânea dos paulistanos ao desejo de morar de maneira exclusiva, baseado no discurso contra a violência.

Também na mesma década aparecem no Rio de Janeiro os primeiros condomínios fechados.

Neste período, a Barra é palco de uma estratégia mercadológica que muito se assemelha àquela de criação de Copacabana. Um novo produto é colocado no mercado: o condomínio fechado que pretende reeditar um modo de vida campestre, associativo, protegido, entre iguais, etc. Trata-se de inventar uma nova diferenciação sócio-espacial que, produzindo uma obsolescência simbólica, fundamenta uma nova frente de geração de sobre lucros de localização, resolvendo-se assim as dificuldades de expansão criadas no período anterior. (RIBEIRO, 1997, p. 314)

Em Florianópolis acompanhando os outros municípios surgem também na década de 70 os primeiros projetos de condomínios horizontais fechados aprovados pela Secretaria de Urbanismo e Serviços Públicos Municipal.

O condomínio como citado acima é um tipo de ocupação que tem se manifestado mais recentemente, tendo como característica marcante a exclusividade do uso, pois seu acesso é restrito. Com fechamento físico, marcado geralmente por muros, guaritas e sistema de segurança, com residências privadas, havendo áreas de uso comum dos próprios condôminos dentro da área delimitada.

Os condomínios horizontais fechados têm como referencia às vilas operarias do século XIX, o modelo de Ebenezer Howard de cidade-jardim, o conceito de unidade de vizinhança de Clarence Perry, os conjuntos idealizados pelo movimento moderno nas primeiras décadas do século XX e aos subúrbios norte-americanos do segundo pós-guerra.

A vila operaria do século XIX surge como opção para a nova população que se concentrava nas cidades em busca de trabalho nas fábricas. Eram residências para serem alugadas, destinadas a classe operaria. Havia a repetição de um mesmo modelo de habitação e as casas estavam voltadas às vielas, uma rua estreita, que constituía um espaço coletivo destinado além da circulação, a festas e brincadeiras.

A cidade-jardim irá adquirir vários desdobramentos urbanos no século XX baseados no conceito original. É um modelo de cunho social aliando a vida da cidade a do campo de determinado número de moradores. Propõe que o morador

resida, trabalhe e tenha oferta de serviços nesse espaço delimitado por um cinturão verde.

As unidades de habitação de Clarence Perry entre outros fatores tinha o de prever espaços abertos destinados a parques e recreação, além de espaços institucionais como escolas e esferas de serviços criados dentro dos limites das unidades.

O movimento moderno entre outros fatores trás a associação entre forma e função, uma nova linguagem plástica, a produção em série e a democratização dos conjuntos habitacionais no sentido da igualdade, independente da classe social.

Os subúrbios norte-americanos não seguem uma proposta habitacional bem definida como os citados acima, são implantadas residências isoladas em meio grandes lotes gramados, não murados, separados dos locais de serviços, comerciais e de trabalho. A ideia é na família nuclear, no uso do carro e na proximidade com a escola, o shopping Center e a habitação.

Assim esses modelos acima citados remetem a configuração espacial dos condomínios horizontais fechados quando são áreas destinadas a uma parcela da sociedade, com espaços de uso coletivo de lazer e serviços, na valorização de áreas verdes, no conceito que alia o urbano com o rural.

Esta pesquisa não tem como objetivo traçar uma evolução histórica destes movimentos e sim destacar a referencia da configuração espacial dos condomínios horizontais fechados com esses conjuntos de habitação ampliando o olhar sobre o objeto.

Santos (2002) define condomínio como:

[...] condomínio horizontal fechado como um agrupamento de unidades habitacionais multifamiliares, com acessos independentes, construído por um empreendedor, de acordo com o projeto que abarca, tanto o conjunto como as residências. (SANTOS, 2002, p. 26)

Em alguns casos as casas dentro do condomínio são previamente projetadas e assim vendidas. Pode ser um único projeto implantado em cada lote dentro do condomínio, assim como projetos diferentes para cada lote. Abaixo um exemplo de um mesmo projeto implantado em todos os lotes em Florianópolis (figura 1). Pode-se perceber a relação com as vilas operárias e com os princípios do movimento moderno. Porém, essa repetição na visão imobiliária valoriza o empreendimento quando é vendida já com a residência construída e a

racionalização de um mesmo projeto baixa o custo total da obra, tornando-se mais uma ferramenta no processo especulativo do setor imobiliário.



Figura 1: Condomínio na Praia Mole – Florianópolis: Repetição de um mesmo projeto arquitetônico.

Fonte: acervo do autor, 2007

O condomínio é o conjunto residencial geralmente cercado e com acesso controlado, dotado de equipamentos comunitários, e cujos moradores dividem diversas despesas de instalação e manutenção.

Segundo Lemos e Macedo (2007) condomínio é um tipo de moradia produzido para um nicho de mercado residencial imobiliário que promove transformações na paisagem existente, segmentando a malha urbana convencional através de muros.

Esses empreendimentos antes destinados apenas para um mesmo nicho de mercado, a classe alta, hoje atinge diversas camadas da população. Por exemplo, na cidade de São Paulo:

[...] a partir da década de 1990 passaram a ter padrões diversos e preços variados. Hoje em dia,(..) encontra-se em Cotia, por R\$ 32 mil reais com 43m<sup>2</sup> de área útil, enquanto [...] no Jardim Europa, em São Paulo, com valor equivalente a R\$ 3,1 milhões de reais e apresentando 716m<sup>2</sup> de área útil. (MIGLIORANZA, 2005, p.15).

E no Rio de Janeiro:

A vivência condominial, agora também desejada por setores menos privilegiados da população do Rio de Janeiro (classe média baixa, sobretudo) suscita uma prática curiosa: empreendedores imobiliários, ancorados neste anseio pela exclusividade observado entre este segmento, vêm construindo condomínios de menor custo em áreas situadas na periferia da Barra, [...]. (MAIA, 1998, p. 48).

Essa diversidade de classes que têm acesso a esse tipo de moradia mostra como a demanda por essa modalidade de habitação tem aumentado.

Muitos dos condomínios fechados simulam mini-cidades, característica percebida inicialmente nos grandes centros e atualmente presente também nas cidades de médio porte. São construídos no meio de grandes áreas muradas com várias opções de lazer como piscinas, pátios, pracinhas, saunas, áreas de recreação para as crianças, além de transportes coletivos para o centro da cidade e outros serviços como, lavanderia, salão de festas, videoteca, padaria, escolas, mercados, ciclovia, Internet, tudo sob a gestão da administração central do condomínio. Todos esses equipamentos e serviços privados dentro de um mesmo espaço, murado ou gradeado, conforme exemplos ilustrados nas figuras de 2 a 7.

Essa busca por um modelo que ofereça tantos serviços e equipamentos remete a cidade-jardim de Ebenezer Howard, que constitui em um modelo que unia residência, serviços e comércio divididos em setores, além de um espaço para o desenvolvimento da agricultura. Aliava a cidade ao campo em um espaço delimitado por um cinturão verde. Atualmente percebe-se propagandas de condomínios enfatizando a vida na cidade com ares do campo.



Figura 2: Condomínio Nova Ipanema. Rio de Janeiro. Acesso com guarita de segurança.

Fonte: Acervo do autor (2008).



Figura 3: Condomínio Nova Ipanema. Rio de Janeiro. Escola dentro do condomínio.

Fonte: Acervo do autor (2008).



Figura 4: Condomínio Barramares, Rio de Janeiro – Serviços: *petshop* e loja de acessórios para a casa.

Fonte: Acervo do autor (2008).



Figura 5: Condomínio Nova Ipanema, Rio de Janeiro. Ônibus exclusivo para os moradores.

Fonte: Acervo do autor (2008).



Figura 6: Condomínio Nova Ipanema, Rio de Janeiro. Salão de beleza.

Fonte: Acervo do autor (2008).



Figura 7: Condomínio Nova Ipanema, Rio de Janeiro. Praça dentro do condomínio.

Fonte: Acervo do autor (2008).

Outra uma ferramenta que auxilia na venda dos condomínios é o de “condomínios *club house*”, onde se pretende ter equipamentos de lazer como salão de festas, quadra de tênis e futebol, *fitness Center* e piscina remetendo a um clube, como no exemplo do Condomínio Aquaville (figura 8) em Florianópolis.



Figura 8: Condomínio Aquaville. Florianópolis. Equipamentos de lazer dentro de um “conceito” de *club house*.

Fonte: Encarte do empreendimento (2008).



É também uma tendência recente no Brasil os condomínios possuírem todos os serviços, tanto residenciais como comerciais formando bairros fechados. Em São Paulo, um empreendedor anunciou, em 2008, um lançamento de uma construção de um bairro privativo de 155 mil metros quadrados. Esse empreendimento segundo o empreendedor será o maior condomínio residencial da região, com moderno complexo de lazer e centro comercial.

O empreendimento terá mil e cinquenta e cinco (1.055) unidades entre casas e apartamentos, estes distribuídos em sete (7) torres. Além de cinquenta e dois (52) mil metros quadrados de área verde, que envolve jardinagem e espaço preservado, possui um centro comercial e equipamentos como quadra de vôlei de praia, campo de futebol com medidas oficiais, sorveteria, lanchonete, discoteca, cinema, *cyber space*, pista de skate, quadra de bocha, três salas de ginástica e academia de musculação. Ainda possuem um centro de tratamentos estéticos, massagem e salão de beleza, ambiente para estudo e reuniões de trabalho dentro do próprio condomínio, entre outros equipamentos. Todos esses equipamentos dentro de uma área com acesso controlado.

Importante colocar que para esta pesquisa o foco são os condomínios horizontais, mas os condomínios verticais também estão cada vez mais presentes nos centros urbanos com um número grande de moradores. Além do exemplo acima citado pode-se perceber na década de 70, início da implantação desse tipo de moradia no Brasil, os condomínios verticais fechados da Barra da Tijuca no Rio de Janeiro, como por exemplo, o Condomínio Barramares com 7 torres de 30 andares residenciais e 1 torre de 30 andares de apart. hotel, oferece ainda serviços e área de lazer.

Outro exemplo na mesma época é o Condomínio Nova Ipanema, com torres residenciais, terrenos para residências unifamiliares, oferta de serviços e um clube destinado aos moradores do condomínio. Ambos com a característica marcante desse tipo moradia, áreas fechadas com acesso restrito.

Assim, os condomínios formam ilhas dentro da cidade, restringindo as trocas sociais, elemento marcantes da cidade tradicional. Essa oferta completa de serviços reforça a exclusividade do uso e faz com que seus moradores permaneçam nesses enclaves. Para Canclini (2003) os condomínios isolam seus moradores dos conflitos contemporâneos,

seu peculiar modo de exercer a cidadania consiste em isolar-se da conflituosidade urbana mediante a privatização de espaços supervigiados e a restrição da sociabilidade ou dos encontros indesejáveis. (CANCLINI, 2003, p.163).

A busca de um modo de vida com mais qualidade, impulsionados pela facilidade que o mercado imobiliário ofereceu alavancou o crescimento de implantações desse tipo de moradia ao longo das décadas em todo o país.

Os condomínios em Florianópolis são impulsionados pela chegada de novas empresas estatais e pela atividade do turismo. Caracterizam-se por espaços fechados, com residências implantadas de acordo com a legislação e com uma área comum normalmente voltada ao lazer (figuras 9 e 10).



Figura 9: Condomínio no Saco Grande. Florianópolis. Salão de festas, piscina

Fonte: Acervo do autor (2008).



Figura 10: Condomínio no Saco Grande. Parque infantil.

Fonte: Acervo do autor (2008).

A realidade dentro dos condomínios em Florianópolis da oferta de serviços como padaria, farmácia, vídeo locadora e supermercado como nos exemplos nos grandes centros é recente e percebe-se essa oferta nos últimos lançamentos de condomínios horizontais fechados.

### 2.3 O ESPAÇO COMUM E O CONDOMÍNIO FECHADO

A reflexão sobre os condomínios horizontais fechados levou-nos a indagar sobre as consequências de sua implantação no espaço urbano.

Para Carlos (1994) o espaço é um produto histórico e social, onde o homem é o sujeito que o produz. É história de como os homens fazem-no como espaço de produção, de circulação, de troca, de consumo, de vida.

O espaço urbano não é apenas uma área delimitada pertencente à cidade, formado por equipamentos ou objetos que constituem essa área. É mais do que um aglomerado urbano, é o centro de vida social e política, é um sistema aberto, onde ordem e desordem convivem juntas.

Chesneaux (1996) define o espaço urbano, em especial a rua, como uma perda do sentido da vida na cidade. Para ele a rua clássica era um lugar de socialização construído no tempo, definido pela pluralidade de suas funções de residência, de troca, de consumo, de relações humanas informais, de vida coletiva. Atualmente percebe-se a rua como uma passagem para os veículos, e que quase nunca se passa a pé, e cada vez mais busca acelerar a circulação, com a criação de grandes avenidas.

As artérias viárias junto com estacionamentos, postos de gasolina e drive-ins, são instrumentos de destruição poderosos e persistentes. Para lhes dar lugar, as ruas são destruídas e transformadas em espaços imprecisos, sem sentido e vazios para qualquer pessoa a pé. (JACOBS, 1961, p.377).

Os condomínios enfatizam essa questão com a sua forma física, os muros altos. Em Florianópolis esse fato pode ser observado como ilustram as figuras: 11 e 12.



Figura 11: Condomínio no bairro Cacupé. Florianópolis. Nenhuma relação com o pedestre.

Fonte: Acervo autor (2006).



Figura12: Condomínio no bairro Cacupé. Florianópolis. Condomínio no bairro Cacupé

Fonte: Acervo autor (2006).

Esse espaço tem perdido constantemente suas relações sociais. Isso pode ser observado na forma em que a arquitetura da cidade está se implantando, separando cada vez mais o público do privado selecionando quem “pode” ou não utilizar dos novos espaços produzidos.

Para Lynch (1980):

Os elementos móveis de uma cidade e, em especial, as pessoas e suas atividades, são tão importantes quanto as partes físicas estacionárias. Não somos meros observadores desse espetáculo, mas parte dele; compartilhamos o mesmo palco com os outros participantes (LYNCH, 1980, p. 02).

Para Santos (1985), o espaço geográfico é um sistema de objetos e um sistema de ações. Isso objetiva contrapor os elementos de composição do espaço, os objetos geográficos, aos condicionantes de modificação deste espaço, as ações humanas e dos processos físicos ao longo do tempo. Para o autor os conceitos de forma, função, estrutura e processo são para descrever as relações que explicam a organização do espaço. A forma é o aspecto visível do objeto; a função é uma tarefa, atividade ou papel a ser desempenhado pelo objeto; a estrutura constitui a maneira pela qual os objetos estão inter-relacionados entre si.

Dentro desse contexto, a forma física dos condomínios fechados, os muros altos delimitam uma área dentro do espaço urbano, que desempenham a função de aglomerar alguns atores deste espaço que por sua vez não se inter-relacionam com os demais, resultando em um processo de isolamento de áreas dentro do espaço. Sendo assim os condomínios quando implantados no espaço segregam áreas e contrariam o importante papel de permitir relações sociais.

Segundo Bitencourt (2008), os espaços públicos estão em processo de privatização de tal forma que a territorialidade pública se reduz cada vez mais à circulação. Os condomínios fechados reforçam esse processo através dos muros altos que isolam áreas e fragmentam o espaço urbano.

Nesse sentido, as intervenções do homem, através da cultura, quanto aos seus aspectos físicos e naturais também formam o espaço urbano. Se a sociedade participa e suas particularidades irão interferir nesse espaço, áreas delimitadas, como os condomínios fechados, irão transformar o espaço público, tornando-o fragmentado.

A arquitetura, por meio dos condomínios fechados, forma e transforma a área onde aqueles estão inseridos. Os muros altos tendem a estabelecer menos trocas externas isolando o espaço comum e tenderão a transformá-lo em local de passagem.

Segundo Frugoli H. Junior (2000), o aumento da implantação de complexos empresariais, hipermercados, *shopping centers* e condomínios fechados trazem

mudanças para o espaço porque são áreas destinadas a alguns privilegiados, acentuando as disparidades sociais e remodelando as suas relações.

A arquitetura demonstra características de uma sociedade, seus hábitos, seus modos de habitação, locomoção e lazer, dentro deste contexto os condomínios irão modificar o espaço urbano, demonstrando através da sua arquitetura os valores, as preocupações, de quem projeta, executa e usufrui desse tipo de empreendimento.

Para Kohlsdorf (1996):

Observar a cidade como arquitetura requer, portanto, que se a veja como uma modalidade do espaço transformado por ações humanas, especificado por suas características de extensão física, mas também de contexto histórico e traços analíticos. (KOHLSDORF, 1996, p. 23).

Assim, o espaço existe a partir das transformações do ambiente ao longo das gerações. O espaço produzido é, também, o reflexo das relações das partes envolvidas, da relação de ações exercidas por cada ator produtor do espaço. Percebe-se que a relação do condomínio com o espaço, é barreira tanto física como social. Porém, é um produto de um desejo coletivo, mesmo que de uma parcela da sociedade, e representa soluções de moradia àquela parcela sociedade contemporânea.

Segundo Habermas (1984), a problemática social da metrópole não consiste tanto no fato de ela ter perdido marcos da vida urbana. Para ele a correlação entre esfera pública e esfera privada está perturbada e não se é mais possível ter uma visão global. Quanto mais a cidade, como um todo, se transforma numa selva dificilmente penetrável, tanto mais ela se recolhe a esfera privada.

Os condomínios não só estão inseridos na problemática social, conforme coloca Habermas (1984), como contribuem na transformação desse espaço alterando suas relações. Seus espaços privados buscam um espaço democrático, mas também criam barreiras através de seus muros altos no espaço público interrompendo as relações entre o público e o privado.

Enquanto espaço construído, não é capaz de oferecer as referências inscritas no tempo, não se conhece onde reencontrar para se exprimir e agir conjuntamente. Enquanto coletividade humana é mais um conglomerado instável que uma verdadeira comunidade construída progressivamente. As pessoas se entrecruzam e não se conhecem, refugiando-se no espaço-refúgio da habitação privada. Que sociedade nova pode surgir daí, que novas formas de vida política, que novos lugares de memória? (CHESNEAUX, 1996, p. 37).

Nos grandes centros cada vez mais a individualidade está presente modificando as ações da sociedade no espaço. A sociedade contemporânea cada vez mais percebe o outro através de máquinas como o telefone, a televisão, através da Internet e dentro de novos espaços, como os *shoppings centers*, os condomínios fechados e os centros empresariais. O constante aumento destas implantações é um reflexo do desejo de viver e morar com exclusividade da sociedade intensificando a fragmentação do espaço urbano e o processo de segregação sócio espacial.

## 2.4 O CONDOMÍNIO FECHADO E A SEGREGAÇÃO RESIDENCIAL

Segundo Villaça (1998), dentre os diferentes conceitos e definições, existem aqueles que nos apontam o conceito básico de segregação sócio-espacial.

[...] a segregação é um processo segundo o qual diferentes classes ou camadas sociais tendem a se concentrar cada vez mais em diferentes regiões gerais ou conjunto de bairros da metrópole. (VILLAÇA, 1998, p.142).

Ainda nessa perspectiva, o conceito dado por Castells (1983),

Num primeiro sentido, entenderemos por segregação urbana, a tendência à organização do espaço em zonas de forte homogeneidade social interna e com intensa disparidade social entre elas, sendo esta disparidade compreendida não só em termos de diferença, como também em hierarquia. (CASTELLS 1983, p. 210).

Castells (1983) diz que essa forma de aglomeração ou distribuição das classes na cidade não se explica por si só, expressando sua angústia em relação à compreensão das relações entre os elementos no espaço e o comportamento da sociedade que se segrega.

Desse modo, o conceito de segregação urbana consiste, basicamente, em separação dos grupos sociais no meio urbano, mas essa separação pode ser por vontade de um determinado grupo ou por processos sócio-espaciais no uso da cidade que remetem a essa segregação.

Para Harvey (1989) as mudanças na interpretação que a população tem sobre os valores de uso e de troca, podem não apenas fazer parte do processo de segregação, mas contribuir efetivamente para que ele ocorra, fazendo com que os indivíduos se transformem em membros de uma sociedade que se segrega pelos diferentes valores do solo urbano.

A segregação residencial, segundo Caldeira (2000), teve pelo menos três formas de expressão urbana.

A primeira, diferentes grupos sociais se comprimiam numa área urbana e viviam segregados por tipos de moradia, por volta do final do século XIX até 1940, originando as cidades concentradas. A segunda forma ocorreu por volta dos anos 40 até os anos 80 e era a forma centro-periferia que separava grupos por grandes distâncias, as classes média e alta residiam no centro da cidade providas de infraestrutura e as classes mais pobres residiam distantes e em precárias periferias. A terceira forma, que se iniciou nos anos 80, gerou espaços onde diferentes grupos estão próximos, porém separados por muros e alta tecnologia de segurança. São para a autora os enclaves fortificados, espaços privados, fechados e monitorados para residência, consumo, lazer e trabalho e são o principal instrumento do novo modelo de segregação espacial.

Sobrepostas ao padrão centro-periferia, as transformações recentes estão gerando espaços nos quais os diferentes grupos sociais estão muitas vezes próximos, mas estão separados por muros e tecnologias de segurança, e tendem a não circular ou interagirem áreas comuns. O principal instrumento desse novo padrão de segregação espacial é o que chamo de enclaves fortificados. (CALDEIRA, 2000, p.211).

Segundo Sabatini (2001), a segregação residencial é uma aglomeração no espaço por famílias da mesma condição social ou etnias, origens migratórias e socioeconômicas. Analisando todos esses conceitos de segregação constata-se que o condomínio é uma forma de segregação residencial não só por concentrar moradores de um mesmo perfil sócio econômico, mas também por ser um espaço privado e monitorado. O impacto causado pela implantação dos condomínios no espaço é principalmente uma malha pontuada por ilhas.

Os condomínios fechados estão mudando consideravelmente a maneira de como as pessoas das classes média e alta vivem, consomem, trabalham e gastam seu tempo de lazer.

Eles estão mudando o panorama da cidade, seu padrão de segregação espacial e o caráter do espaço público e das interações públicas entre as classes.

[...] São controlados por guardas armados e sistemas de segurança, que impõem as regras de inclusão e exclusão. [...] Os enclaves privados e fortificados cultivam um relacionamento de negação e ruptura com o resto da cidade e com o que pode ser chamado de um estilo moderno de espaço público aberto à livre circulação (CALDEIRA, 2000, p. 258-259).



Os condomínios são áreas exclusivas, isolam-se do espaço urbano e buscam oferecer aos moradores segurança e qualidade de vida. É uma forma de morar que altera as relações sociais dos moradores da cidade devido ao excesso de controle em seu acesso. Com poucas unidades unifamiliares, e conseqüentemente poucos moradores, reduzem-se as trocas sociais dentro do empreendimento, sua abertura para a diversidade. A sua forma física, fechada, reprime as trocas com o espaço público. Quanto menor a aglomeração, menor a diversidade.

Para Tramontano (1998) os condomínios são a negação da diversidade que a cidade propõe, para ele a cidade tem como grande produto a tolerância e uma cidade feita de condomínios não têm isso. Muitas vezes as novas gerações criadas nessas “ilhas de exclusividade” não experimentam o convívio com o “diferente”, com uma realidade pluralista, elemento fundamental para a construção de uma sociedade democrática.

## **CAPÍTULO3: OS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS RESIDENCIAIS FECHADOS E O TURISMO**

### **3.1 O TURISMO E OS CONDOMÍNIOS FECHADOS**

Para Cruz (2001) o turismo é definido como um fenômeno social, que envolve o deslocamento de pessoas no espaço e têm por consumo o espaço geográfico.

O turismo consome os espaços culturais e naturais, além de modificá-los e proporcionar mudanças constantes entre a população local e o seu meio.

É uma atividade que ganha expressão e dimensão econômica no mundo, nos padrões e nos significados do processo de globalização. O movimento turístico, visto pelo volume constante de pessoas que circulam pelo mundo envolve um número crescente de pessoas empregadas no setor, bem como a atuação e o volume cada vez maior de capitais para investimentos.

Para Organização Mundial de Turismo (2003) turismo compreende as atividades que as pessoas realizam durante viagens e estadas em lugares diferentes do seu entorno habitual, por um período inferior a um ano, com diversas finalidades.

Inúmeras são as motivações que levam as pessoas a se deslocarem, muitas vezes pela vontade de conhecer, de lazer, de negócios, outras vezes, por razões exteriores sugeridas pelos planejadores de áreas turísticas, regidas pelo mercado, onde geralmente a principal mercadoria consiste na beleza ou nos atrativos dos destinos turísticos.

Estas finalidades são os segmentos do turismo que organizam o turismo para fins de planejamento e gestão. Estes segmentos podem ser estabelecidos a partir dos elementos de identidade da oferta e também das características e variáveis da demanda como a sazonalidade, os fatores demográficos, sociológicos, econômicos, o tipo de transporte e alojamento utilizado ou os destinos preferidos.

Segundo a Secretaria Nacional de Políticas de Turismo (2008) a segmentação define os tipos de turismo, o Ecoturismo, Turismo Rural, Turismo de Aventura, Turismo Cultural, Turismo de Pesca entre outros, cuja identidade pode ser conferida pelo território de atividades, práticas e tradições, pelos aspectos e características geográficas, históricas, arquitetônicas, urbanísticas e sociais e por determinados serviços e infraestrutura de saúde, de educação, de eventos, de

hospedagem e de lazer. Também é definida pela identificação de certos grupos de consumidores como Adolescentes, Idosos, Pessoas com Deficiência, Grupos Familiares, Grupos Religiosos e outros grupos de consumidores, caracterizados a partir das suas especificidades em relação as suas decisões, preferências e motivações.

Os tipos de turismo definidos pela Secretaria Nacional de Políticas de Turismo (2008) são:

- a) **O turismo social:** é uma forma da atividade turística que promove a igualdade de oportunidades na perspectiva da inclusão. Busca proporcionar a inserção de pessoas, grupos e regiões que por motivos variados podem ser considerados excluídos da atividade do turismo.
- b) **O ecoturismo:** utiliza o patrimônio natural e cultural, busca promover a reflexão e a integração homem e ambiente, com os costumes e a história local, incentiva sua conservação e busca a formação de uma consciência ambientalista através da interpretação do ambiente.
- c) **O turismo cultural:** compreende a vivência do conjunto de elementos do patrimônio histórico e cultural, valorizando e promovendo a cultura.
- d) **O turismo cívico:** ocorre em função de deslocamentos motivados pela participação em eventos cívicos, que representem o presente ou a memória política e histórica de determinados locais.
- e) **O turismo religioso:** configura-se na busca espiritual e da prática religiosa em espaços e eventos relacionados às religiões institucionalizadas.
- f) **O turismo místico e o Turismo Esotérico:** ocorrem na busca de atividades relacionadas à espiritualidade e do autoconhecimento.
- g) **O turismo étnico:** constitui-se das atividades decorrentes da vivência e de contatos diretos com os modos de vida e a identidade de grupos étnicos.
- h) **O turismo de estudos e Intercâmbio:** ocorre pela movimentação turística gerada por atividades e programas de aprendizagem e vivências que buscam a ampliação de conhecimento e de desenvolvimento pessoal e profissional.
- i) **O turismo de esportes:** compreende as atividades decorrentes da prática, envolvimento ou observação de modalidades esportivas.
- j) **O turismo de pesca:** ocorre nas atividades turísticas decorrentes da prática da pesca amadora.

- k) **O turismo náutico:** caracteriza-se pela utilização de embarcações náuticas como finalidade da movimentação turística.
- l) **O turismo de aventura:** compreende os movimentos turísticos decorrentes da prática de atividades de aventura de caráter recreativo.
- m) **O turismo de sol e Praia:** constitui-se das atividades relacionadas à recreação, ou descanso em praias, em função da presença conjunta de água, sol e calor.
- n) Para o **turismo de negócios e eventos** ocorrer o conjunto de atividades turísticas será decorrente dos encontros de interesse profissional, de caráter comercial, técnico, científico e social.
- o) **O turismo rural:** se desenvolve no meio rural, comprometido com a produção agropecuária, agregando valor a produtos e serviços, resgatando e promovendo os valores da comunidade.
- p) **O turismo de saúde:** constitui-se da utilização de meios e serviços para fins médicos, terapêuticos e estéticos.

Assim, o turismo, independente do tipo, é uma atividade que vem se desenvolvendo com grande capacidade de mobilização de fluxos de pessoas e de capital. Segundo Santiago (1995) a atividade turística no Brasil, a partir da década de 70, ganha um lugar importante na economia nacional com um crescimento contínuo e sempre em evolução.

É importante considerar que no fenômeno turístico na maioria das vezes os aspectos econômicos estão na frente dos aspectos sociais, provocando dessa forma significativas modificações no espaço, que irão influenciar diretamente o desenvolvimento do município em função da necessidade de uma estrutura para atender essa atividade, que reflete na montagem de equipamentos e edificações arquitetônicas para receber o turista, muitas vezes são implantados sem planejamento e sem a preocupação com a população local.

A grande questão do turismo é ser um produto do sistema capitalista, que consome os espaços culturais e naturais, além de modificá-los, proporcionando mudanças constantes entre homem e o seu meio, em nível social, territorial e psicológico.

A atividade turística para Luchiari (1992) passou a modelar a paisagem, a acelerar o processo de urbanização e de especulações imobiliárias e a mudar o perfil demográfico com o crescimento migratório.

Esse fato pode ser observado em Florianópolis, segundo Dantas (2005), as transformações impulsionadas pelo turismo em Florianópolis, relacionadas ao setor imobiliário, são nitidamente verificadas durante a formação dos balneários, dentre os quais se destacam os loteamentos Jurerê Internacional, Ingleses, Canasvieiras e Praia Brava. Esses balneários inicialmente funcionavam como residência de veraneio, para uso intenso na alta temporada tornando-se posteriormente residências fixas.

A residência secundária é um tipo de hospedagem ligada ao turismo de temporada de férias. Para o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (1991) as residências secundárias eram consideradas como domicílio que servia de moradia, casa de praia ou campo, normalmente usadas para descanso de fim-de-semana ou férias, que tivessem uso ocasional.

Segundo Assis (2001) considera-se a segunda residência um alojamento turístico particular, de propriedade privada. Para o autor a questão da propriedade remete à característica básica da segunda residência, a renda como fator diferencial que define quem pode possuir, além do domicílio permanente um outro destinado ao lazer de finais de semana e das temporadas de férias.

Um desejo da sociedade contemporânea é a busca da “natureza”, que defende a vida em contato com o verde com o natural, sem, necessariamente, abdicar das comodidades da vida urbana. Para Assis (2001) busca-se, na verdade, uma “natureza” artificialmente criada, que assume o status de perfeição nos resorts, parques temáticos e nos condomínios fechados.

O condomínio horizontal fechado é um dos modelos de segunda residência e quando implantado na paisagem, as antigas construções passam por um processo de requalificação atribuindo novos usos e funções.

Por um lado esses empreendimentos quando implantados oferecem novas oportunidades aos nativos como opções de emprego na temporada e por outro, desalojam com suas edificações e infraestruturas o uso do solo tradicional anterior, agrícola e pesqueiro ocasionando implicações sócio-ambientais pela sobrecarga tanto dos ecossistemas naturais, como dos serviços públicos de abastecimento d'água, esgotamento sanitário e coleta de resíduos sólidos.

Para Santiago (1995) apesar das vantagens econômicas e sociais concedidas a certas classes sociais da população como, empresários, construtores e

hoteleiros, a atividade turística leva, quase sempre, a uma alteração do sistema ecológico natural e do patrimônio sócio-cultural.

O turismo irá interferir diretamente no ambiente do município, seja através da infraestrutura de equipamentos instalada para atender a atividade. Concordando com Pinto (1998):

se por um lado o turismo pode representar fator positivo de enriquecimento, por outro também pode representar graves riscos para o patrimônio que lhe dá alicerce, se não for devidamente dirigido e adequado. (PINTO,1998 p. 22).

Assim os municípios que têm o turismo como atividade econômica importante deveriam possuir políticas de planejamento visando à capacidade do ambiente para as atividades turísticas, a fim de evitar ou minimizar seus impactos.

Dentro desse contexto alguns condomínios são implantados. Como um modelo de morar trazidos pela demanda de novos moradores atraídos pelo turismo.

### 3.2 O TURISMO E A EXPANSÃO URBANA EM FLORIANÓPOLIS

A beleza natural é uma das principais características que transformaram Florianópolis em um importante destino turístico nessas últimas décadas.

Entre os principais destinos turísticos no litoral brasileiro, Florianópolis se destaca nos últimos anos e suas características naturais, sociais e econômicas vêm atraindo não somente um considerável fluxo turístico, mas também um público interessado em residir na cidade.

Na década de 70, em função da necessidade de um planejamento para a atividade turística, que teve um grande aumento da demanda de turistas, é criado o primeiro órgão público ligado ao turismo, a Diretoria de Turismo e Cultura – DIRETUR, que em 1981 devido à transformação do Departamento de Turismo e Cultura, torna-se a Secretaria Municipal de Turismo, Cultura e Esportes – SETUR.

A atividade turística expande-se significativamente em Florianópolis a partir dos anos 1980, determinado pelos capitais, locais e externos, que foram se direcionando para a orla marítima, principalmente para a parte Norte da Ilha de Santa Catarina, locais até então pouco explorados economicamente e onde predominavam as comunidades pesqueiras e artesanais.

Algumas intervenções urbanas facilitaram a acessibilidade para as áreas balneárias aumentando seu movimento e desenvolvimento, como por exemplo, a inauguração da ponte Hercílio Luz que facilitou o acesso a Ilha, e a implantação de melhorias de infraestrutura como a pavimentação dos acessos às praias do Norte da Ilha.

Conforme Lago (1978):

melhorias no sistema de abastecimento d'água, de energia elétrica e outras de natureza urbanística foram e têm sido introduzidas em diversos ambientes onde a presença de grande massa de turistas começa a caracterizar, sobretudo, o período de veraneio. (LAGO, 1978, p. 193).

Assim inicia-se a transformação da paisagem nas áreas balneárias de Florianópolis, conforme chama Ouriques (2007), inicia-se “a mercantilização da terra” no município.

Outro exemplo acontece em Canasvieiras, também situada no norte da Ilha de Santa Catarina, onde conforme Santos (1993) a implantação de loteamentos e edificações particulares foi intensificada e transformou rapidamente a vila de pescadores em centro de turismo de veraneio.

Para Ouriques (1998) a verticalização expandiu-se durante a década de oitenta como, por exemplo, no Balneário de Ingleses situado ao Norte da Ilha, onde o crescimento da verticalização teve uma média anual no período entre 1980 e 1990 7,5 vezes superiores ao crescimento da horizontalização.

Essa nova perspectiva de um mercado crescente despertou um forte interesse por investimentos voltados à exploração do turismo, iniciando uma expansão da construção de meios de hospedagem, como hotéis, loteamentos e condomínios nas regiões balneárias. “[...] as novas formas de lazer passam a ser um importante elemento que irá influenciar na construção e organização do espaço urbano.” (FARIA; SANTIAGO, 2002, p.6)

Com esse desenvolvimento crescente percebeu-se a carência de um planejamento específico voltado a esta atividade até então inexistentes. Em 1980, o Instituto de Planejamento de Florianópolis – IPUF elaborou o Plano de Desenvolvimento Turístico do Aglomerado Urbano de Florianópolis (AUF), que tinha como objetivo orientar o setor do turismo na região. A preocupação com a implantação de um planejamento para o turismo integrado com o planejamento municipal e urbano já era uma realidade. No mesmo período foi elaborado o Plano Diretor dos Balneários da Ilha de Santa Catarina que buscava oferecer os

instrumentos técnicos, administrativos e legais que permitissem promover, ordenar e controlar o uso e ocupação do espaço dessas regiões.

Na década de 90, a vinda de pessoas de outras localidades em função do turismo permaneceu e foi motivada principalmente pela busca de qualidade de vida existente na cidade. Essa realidade foi amplamente divulgada nos meios de comunicação atraindo pessoas de outros municípios de Santa Catarina e de outros estados. Esse movimento acarretou em um aumento da população local e do setor terciário da economia, incluindo o setor da construção civil.

A atividade de marketing sobre a cidade divulga os atrativos da cidade. Conseqüentemente desenvolve o mercado imobiliário enquanto base para investimentos em negócios na área comercial e de imóveis.

O turismo, tal como outras atividades – e concorrendo com elas – introduz no espaço objetos definidos pela possibilidade de permitir, o desenvolvimento da atividade. Além disto, objetos pré-existentes em dado espaço podem ser igualmente absorvidos pelo e para o turismo, tendo seu significado alterado para atender uma nova demanda de uso, a demanda do uso turístico. (CRUZ, 2001, p.12)

O crescente número de pessoas interessadas em adquirir imóveis na cidade, como primeira ou segunda residência, faz com que o mercado imobiliário viva em uma constante adaptação de seus produtos, acompanhando as tendências de mercado, ditadas pelos anseios e necessidades da sociedade contemporânea.

Dentro desse contexto estão os condomínios fechados, a crescente procura por imóveis em Florianópolis faz com que o mercado imobiliário, crie novas mercadorias disponibilizadas no meio urbano. Essa demanda por imóveis gerada pelo crescente fluxo turístico atrai investidores para a cidade e faz com que a malha urbana se desenvolva fragmentada em função da ausência de planejamento. Dentre os novos produtos oferecidos a novos moradores e a especulação de segunda residência estão os condomínios fechados, que ocupam grandes porções da malha urbana fragmentando a cidade.



## CAPÍTULO 4: OS CONDOMÍNIOS FECHADOS EM FLORIANÓPOLIS – SC

É importante antes de estudar os condomínios conhecer a área onde estão implantados esses condomínios horizontais fechados. Nessa pesquisa essa área é a cidade de Florianópolis – SC. Dessa forma, pretende-se apresentar sua geografia, relevo, clima, como o município se desenvolveu para então poder compreender a difusão espacial dos condomínios.

### 4.1 FLORIANÓPOLIS

O município de Florianópolis tem uma área de 433 km<sup>2</sup> de forma alongada no sentido norte-sul, localizando-se entre os paralelos de 27°25' e 27°50' de latitude sul e entre os meridianos de 48°20' e 48°35' de longitude oeste. Possui uma forma alongada e estreita, com comprimento médio de 54 km e largura média de 18 km. A ilha está situada de forma paralela ao continente separada pelas baías norte e sul (figura 13) e por um estreito com largura em torno de 500m ligadas ao continente por três pontes.

O Município compreende uma área insular e outra continental, sendo 424,40 km<sup>2</sup> na Ilha e 12,10 km<sup>2</sup> no continente. Subdivide-se em doze distritos administrativos: distrito Sede compreende o centro, bairros adjacentes e a área do continente, Lagoa da Conceição, Pântano do Sul, Ratoões, Ribeirão da Ilha, Santo Antônio de Lisboa, São João do Rio Vermelho, Campeche, Barra da Lagoa, Canasvieiras, Ingleses do Rio Vermelho e Cachoeira do Bom Jesus (INSTITUTO DE PLANEJAMENTO DE FLORIANÓPOLIS, 2008).

A população é de 396.723 habitantes, segundo o Instituto Brasileiro de Geografia e estatística – IBGE (2007).

A Ilha de Santa Catarina até a década de 20 tinha seu acesso pelo mar, a partir de 1926 com a construção da ponte Hercílio Luz se efetivou a ligação entre continente e a ilha e posteriormente com a BR101 construída na década de 1960, a ligação com as demais regiões do país pelo litoral.

A economia ilhéu baseava-se nas atividades pesqueira, agricultura de subsistência e nos empregos públicos até o setor do turismo se destacar. Atualmente o setor terciário é o mais expressivo principalmente nas atividades

bancárias, educacionais e de saúde e o turismo. O setor secundário vem, nos últimos anos apresentando grande desenvolvimento, como na indústria do vestuário, alimentos, móveis e bebidas. O setor primário é de pequena relevância, porém algumas culturas ainda se destacam como a cana de açúcar, banana e milho. A atividade pesqueira é atualmente ligada a maricultura sobressaindo a criação de ostras e mariscos, importantes fontes de renda. A atividade turística fortaleceu-se a partir das três últimas décadas contribuindo para o incremento da economia local.

Com a oferta de belezas naturais e conseqüentemente a vinda de novos moradores, a especulação imobiliária está presente e vem ameaçando os recursos naturais disponíveis. Em sua paisagem natural destacam-se morros, praias, promontórios, costões, restingas, manguezais e dunas. Possui uma grande laguna, a Lagoa da Conceição e uma grande lagoa, a Lagoa do Peri. O clima é temperado, com temperatura média de 20°C.

O mapa abaixo é do município de Florianópolis com a divisão territorial escolhida para esta pesquisa, as unidades espaciais de planejamento, como citado anteriormente foram definidas pelo Instituto de Planejamento Urbano de Florianópolis em 1980, revisada em 1996, e teve como critérios para a sua definição os limites das microbacias hidrográficas, os rios e as áreas urbanizáveis não superiores a 4,5 Km<sup>2</sup>, considerando ainda os limites dos setores censitários do IBGE.



Figura 13: Município de Florianópolis – Divisão por Unidade Espacial de Planejamento

Fonte: INFOARQ (2008).

Segundo a Lei Municipal nº 2193/85 (Plano Diretor de Uso do Solo dos Balneários) e a Lei Complementar 001/97 (Plano Diretor de Uso do Solo do Distrito Sede), Florianópolis apresenta 42% de área de preservação permanente e é cercada por mais de 30 ilhotas e sítios arqueológicos pré-históricos de quatro mil anos.

Tem um relevo diferenciado formado por cristas montanhosas e morros isolados intercalados por pequenas planícies. As maiores altitudes na Ilha variam entre 400 e 532 metros. Esta dorsal montanhosa ramifica-se lateralmente em esporões, que se prolongam submersos ou emergem na forma de ilhas na costa. (figura 14)

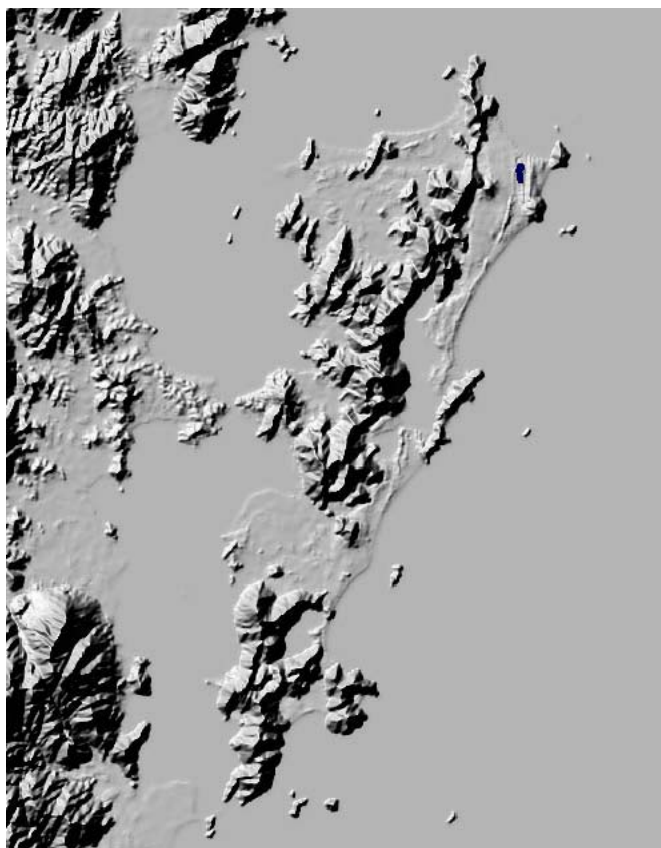


Figura 14: Revelo Florianópolis

Fonte: Google Earth, 2007.

Seu relevo gera uma ocupação espalhada pela ilha em suas planícies, separada por morros gerando uma ocupação polinucleada. A presença dos morros, dunas, mangues e lagoas restringem as áreas para ocupação tornando a cidade descontínua e fragmentada.

## 4.2 A EXPANSÃO URBANA EM FLORIANÓPOLIS

No Brasil, após o período de industrialização iniciado no século XX houve uma transformação no processo de organização social nos municípios que cresceram de forma acelerada devido à busca por empregos em função do processo de industrialização do país. Esse aumento da demanda populacional pelas cidades dá início a um processo de urbanização maciça no país, um período de mudanças importantes em relação à ocupação das cidades e ao perfil econômico, refletidas no modo de vida da população e no desenvolvimento territorial.

Dentro deste contexto se estabelece o processo de crescimento populacional e conseqüentemente territorial, na Ilha de Santa Catarina, visto sob o impulso de um crescimento acelerado e desordenado, gerando transformações em sua paisagem.

Esse processo contínuo de crescimento pode ser observado no aumento da população no município de Florianópolis, através da série de censos demográficos (tabela 2).

Tabela 2: População residente em Florianópolis

| Ano  | Florianópolis |
|------|---------------|
| 1970 | 138.337       |
| 1980 | 187.871       |
| 1991 | 254.941       |
| 2000 | 342.315       |
| 2008 | 396.723       |

Fonte: Prefeitura Municipal de Florianópolis (2008).

Nas últimas décadas as transformações econômicas decorrentes do processo de globalização têm implicado em mudanças importantes na dinâmica urbano-regional, principalmente em uma maior urbanização do interior e de uma maior concentração da população em cidades de porte médio. Segundo o IBGE (2008) estudos sobre as tendências demográficas dos municípios brasileiros revelam que apenas 654 municípios, ou 11,9% do total dos municípios brasileiros, apresentaram um ritmo de crescimento anual superior a 3,0%, a média nacional é de 1,6%, nesse conjunto destacam-se seis municípios de capitais: Manaus, Florianópolis, Macapá, Rio Branco, Boa Vista e Palmas.

Significa que Florianópolis está em contínuo crescimento, e assim concordando com Santiago (1995), o crescimento demográfico expõe os fluxos migratórios daqueles que fluem em busca de um bom emprego, melhor infraestrutura urbana, tranquilidade e segurança. E ainda hoje se observa constante alteração, onde a paisagem sofre e se atualiza em função das ações da sociedade sobre o meio físico, e assim, dos usos atribuídos aos lugares urbanos.

Quando se analisam as capitais de porte médio, de 100 mil e 500 mil habitantes, observa-se que Florianópolis é a com maior número de habitantes (tabela 3).

Tabela 3: População nas capitais com tamanho entre 100mil e 500mil habitantes

| CAPITAL       | No hab.        |
|---------------|----------------|
| Florianópolis | <b>396.723</b> |
| Porto velho   | <b>369.345</b> |
| Macapá        | <b>344.153</b> |
| Vitoria       | <b>314.042</b> |
| Acre          | <b>290.639</b> |
| Boa vista     | <b>249.853</b> |
| Palmas        | <b>178.386</b> |

Fonte: Adaptados de IBGE (2008).

Um dos motivos dessa demanda para o município é a atividade turística que influencia a expansão urbana do município.

Com essa demanda a configuração espacial foi sendo alterada. A região central da cidade foi loteada e ocupada, em sua maior parte por edifícios de doze pavimentos. A Praia de Fora, centro da cidade, foi aterrada, dando espaço para a construção da Avenida Rubens Ramos. Alguns locais alteraram suas funções balneárias para residenciais, como os balneários de Coqueiros e da Ponta do Leal, atualmente bairros de classe média. Esse fato ocorreu não só pela poluição das águas do mar que atingiu esses locais, mas devido à construção de estradas de acesso ao interior da Ilha.

A abertura das estradas tem grande importância na expansão da cidade, o Governo Celso Ramos (1961-1966) que iniciou esse processo com a abertura da SC-401, ligando o Centro a Canasvieiras. No Governo Colombo Salles (1971-1977) estas estradas receberam asfalto. Foi construída também a SC-402, que a partir do quilômetro 13 da SC-401 leva a Jurerê, no Norte da Ilha, a SC-403 que liga

Canasvieiras aos Ingleses, a SC-404, que liga o Itacorubi à Lagoa da Conceição e a SC 405 e 406 que ligam o centro ao sul da ilha. (figura 15).

Os investimentos em infraestrutura viária influenciaram não só a demanda por locais turísticos, principalmente ao norte da ilha, como também acarretou em um deslocamento de moradores locais propiciando a mudança para outros lugares até então de difícil acesso. Estes investimentos em infraestrutura viária valorizaram a parte norte e leste da Ilha, sendo que a parte sul da Ilha não recebeu o mesmo tratamento, e recebeu um desenvolvimento mais tardio.

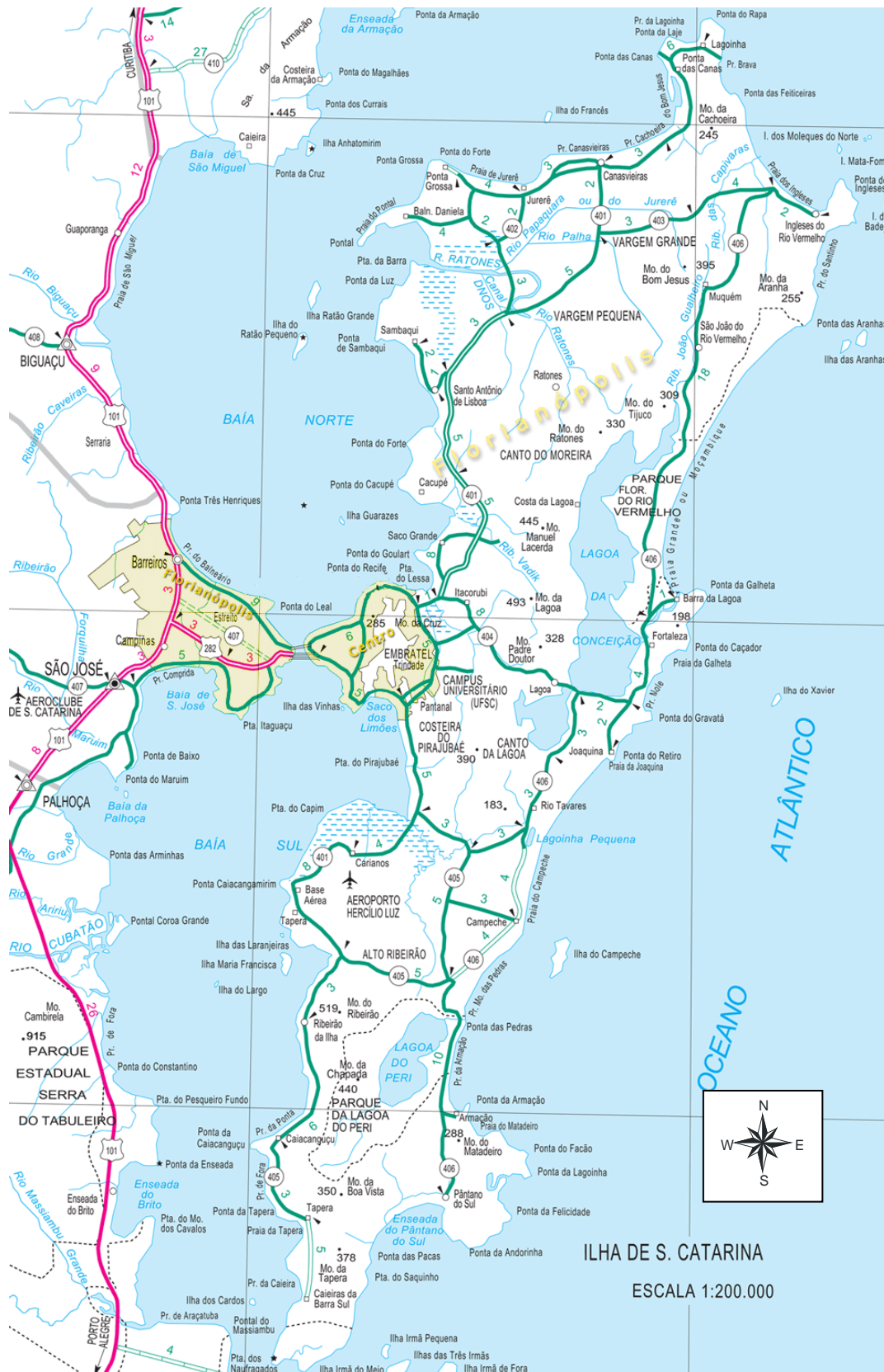


Figura 15: Sistema viário principal

Fonte: Guia Geográfico (2008)



O desenvolvimento do sistema viário, desde os anos 20 com a implantação da Ponte Hercílio Luz, na década de 60 com a implantação das estradas internas, na década de 1970 através da conclusão da BR-101 e nos anos 80 com o início da duplicação da SC-401 influenciou diretamente a expansão urbana do município.

Fato que pode ser observado com a inauguração da BR 101, que começa a instalação de empresas estatais de grande porte e outros órgãos federais e estaduais, no município. Conforme CECCA (1997),

mais integrada às cidades vizinhas e ao estado pelo aumento das comunicações, a cidade cresce nos anos 60 e 70, com a implantação da Universidade Federal de Santa Catarina, que passa a atrair um grande contingente de estudantes e professores com empregos e funções econômicas diretas e indiretas, juntamente com novas oportunidades na vida governamental, dinamizada pelas construções e atuações de grandes empresas estatais estaduais e federais, [...]. Como centro administrativo do Estado, a cidade detinha um mercado consumidor formado, principalmente, por assalariados da classe média, pois era uma cidade pouco industrializada, onde sempre predominou o setor terciário da economia. (CECCA, 1997, p.59).

Essa infraestrutura viária impulsionou a instalação de empresas estatais como a Companhia Catarinense De Águas e Saneamento - CASAN na década de 50, trazendo com isso novos moradores, funcionários de nível superior e médio que, com suas famílias, vieram trabalhar no setor público que se desenvolvia. Este crescimento se intensificou com a instalação da Universidade Federal de Santa Catarina – UFSC em 1960 e de mais empresas estatais, por exemplo, a Centrais Elétricas do Sul do Brasil - ELETROSUL no ano de 1978.

Essa nova população se expande para as planícies e para encostas na forma de loteamentos principalmente nos bairros da Agrônômica, Trindade e Pantanal, locais próximos a Universidade Federal de Santa Catarina e da Estatal Centrais Elétricas do Sul do Brasil e começa a divulgar as belezas do lugar atraindo visitantes e dando ênfase às características naturais, principalmente as praias. Florianópolis passa a atrair um crescente número de migrantes e turistas nacionais e estrangeiros, transformando-se em importante centro turístico do Brasil e do MERCOSUL.

[...]. No entanto, a partir dos anos 70, o fenômeno da expansão da urbanização ligado às políticas de desenvolvimento da capital, e em particular do turismo, introduzem uma nova ameaça ao meio ambiente da Ilha de Santa Catarina: a expansão urbana. (CECCA, 1997, p.107).

A expansão urbana desvinculada do centro, impulsionada pelas atividades de turismo e de lazer, altera a malha urbana valorizando o produto turístico como hotéis, restaurantes, loteamentos, condomínios e casas de segunda residência.

Santiago (1995) destaca os perigos da urbanização impulsionada pela atividade turística, o comprometimento do equilíbrio dos ecossistemas na Ilha de Santa Catarina.

Assim a expansão urbana das áreas balneárias dirigiu-se ao Norte e ao Leste da ilha e posteriormente para o Sul da ilha. De modo geral, a ocupação dessas áreas é posterior à ocupação de outras mais próximas ao centro urbano, Saudade, Itaguaçu, Bom Abrigo, ligados já ao perímetro urbano de grande densidade habitacional.

A atividade turística em Florianópolis aumentou com a vinda de turistas argentinos na década de 80 devido à diferença cambial entre o Brasil e a Argentina, que tornou o Brasil, para os argentinos, um destino barato, uma vez que a moeda deles valia mais do que a nossa. Com esse movimento na economia, o advento do turismo fez com que aumentasse a aquisição de áreas litorâneas proporcionando a implantação de loteamentos e condomínios fechados por toda a ilha como segunda residência.

Os loteamentos junto às orlas balneárias da ilha impulsionaram ocupação voltada ao veraneio, instauraram o turismo balneário e geraram setores urbanos descontínuos à cidade existente reforçando sua característica de polinucleada. Esse modelo de assentamento pode ser percebido em outras áreas da Ilha.

O modelo de parcelamento do solo no município, como por exemplo, no Rio Tavares (Figura 16), ocorre inicialmente a partir dos padrões coloniais, em locais dispersos com estruturas lineares localizados entre a encosta e os pés dos morros resultando em faixas estreitas e compridas, que em geral são divididos em lotes e ligados por servidões.



Figura 16: Imagem de satélite do Rio Tavares – Florianópolis - SC.

Fonte: Google Earth (2008).

Em conjunto com esse processo estão as ferramentas de regularização e controle desta expansão urbana, os planos e órgãos responsáveis pelo planejamento do desenvolvimento territorial do município.

Na década de 1950 iniciam-se estudos com a finalidade de elaboração da legislação para o uso e a ocupação do solo. É aprovado pela Câmara Municipal e transformado em Lei no ano de 1955, Lei Municipal n. 246, que possuía o caráter de um relatório das potencialidades locais e dos desafios econômicos da cidade focada somente na área central da Ilha.

Segundo Pereira (1992), no final dos anos 60 e início dos anos 70 é elaborado o Plano de Desenvolvimento da Área Metropolitana de Florianópolis, coordenado pelo arquiteto Luis Felipe Gama d'Eça que teve como objetivo principal a metropolização do município, considerando a política de desenvolvimento do período.

Esse Plano implanta um centro regional no continente, deixando o centro atual de Florianópolis com atividades administrativas, comerciais e culturais. Cria-se um sistema viário regional estruturado na base da BR 101 que se ligará por uma nova ponte a ser construído sobre um amplo aterro na Baía Sul e que se estenderá para o leste da ilha.

Na década de 70 é criado o Instituto de Planejamento Urbano de Florianópolis – IPUF, encarregado de elaborar as diretrizes de desenvolvimento para o aglomerado urbano de Florianópolis.

No ano de 1985, com o objetivo de direcionar o crescimento para outras localidades da Ilha se elabora o Plano Diretor dos Balneários<sup>5</sup>. A lei do Plano Diretor de 1976 vigorou até 1997, tendo sofrido 285 alterações pontuais ao longo de 21 anos, o que conforme CECCA (1997) pode ser vista como uma descaracterização deste instrumento de planejamento. Em 1997 aprova-se o novo Plano Diretor que corresponde a toda área do Distrito Sede.

Atualmente, vigoram dois Planos Diretores no município de Florianópolis, um que se refere aos balneários e localidades do interior da Ilha, o chamado Plano Diretor dos balneários<sup>6</sup> e o outro, o Plano Diretor do Distrito Sede<sup>7</sup>.

O município está revisando seu Plano Diretor com a participação da população atendendo as diretrizes do Estatuto da Cidade, que exige Plano Diretor para:

- a) Cidades com mais de 20 mil habitantes, o Brasil possui hoje 5.561 municípios, sendo 4.172 municípios com mais de 20 mil habitantes.
- b) Para cidades que fazem parte de regiões metropolitanas;
- c) Cidades que são turísticas ou que têm grandes obras que colocam o meio ambiente em risco ou que mudam a região, como com a implantação de hidrelétricas.

Assim, a expansão da cidade seguiu as diretrizes regulamentadas segundo os planos de cada época, embora algumas vezes as ocupações antecedessem os planos que acabam somente regularizando tendências.

#### 4.3 OS CONDOMÍNIOS E O SETOR IMOBILIÁRIO

A dinâmica imobiliária, através das atividades do setor, nos ajuda a compreender as mudanças na estrutura intraurbana. A ação conjunta dos capitais incorporadores, proprietários do solo urbano, e dos produtores da moradia, acarretará na transformação do uso do solo.

O capital imobiliário atua de forma concentrada delimitando áreas de valorização e busca diferenciação no produto-habitação para atrair demanda. Surge

---

<sup>5</sup> Lei Municipal 2193/85, conhecida como o Plano Diretor dos Balneários

<sup>6</sup> Lei Municipal 2193/85, conhecida como o Plano Diretor dos Balneários

<sup>7</sup> Lei Complementar 001/97

daí, o importante papel da dinâmica imobiliária na estruturação do espaço, através investimentos capazes de deslocar a demanda e influenciá-la em suas decisões.

Este conjunto de fenômenos que relacionam o setor do turismo e mercado imobiliário traduz um capital “imobiliário-turístico”. Nesse sentido, o “turismo imobiliário” é uma nova forma que o mercado imobiliário encontra para explorar, com capital local ou externo, o destino turístico. Sua forma de produção envolve não apenas a segunda residência, mas *resorts* e hotéis.

Dentro desse contexto de investimentos imobiliários impulsionados pelo turismo estão os condomínios residenciais horizontais fechados, um produto imobiliário recente neste mercado.

Cada vez mais se observa propagandas relacionadas a lançamentos de empreendimentos tipo condomínio fechado nos jornais, televisão e nas ruas na forma de panfletos entregue nos sinais de trânsito no município. Diante dessa quantidade de propagandas questiona-se o quanto os condomínios estão presentes enquanto produto de venda no setor imobiliário em Florianópolis.

Para isso foi pesquisado em imobiliárias do município de Florianópolis a quantidade de oferta de residências em condomínios fechados.

Segundo levantamento executado em julho de 2006, junto ao Conselho Regional dos Corretores de Imóveis de Santa Catarina – CRECI foi constatado a existência 113 imobiliárias regulares e ativas no município de Florianópolis. O CRECI considera ativa e regular as imobiliárias que estão credenciadas e quites com as mensalidades do conselho.

Dessas cento e treze (113) imobiliárias foram selecionadas cinquenta e sete (57) cujas imobiliárias mantivessem site na internet, no período de julho de 2006. O número analisado cinquenta e sete (57) equivale a 51% do total de imobiliárias cadastradas no CRECI.

A seguir o quadro das imobiliárias analisadas com sua localização e quantidade de ofertas de residências em condomínios fechados.

|    | <b>IMOBILIARIA</b>        | <b>AREA</b>    | <b>LOCALIZAÇÃO</b>   | <b>OFERTAS DE RESIDENCIAS EM CONDOMÍNIOS FECHADOS</b> |
|----|---------------------------|----------------|----------------------|---|
| 1  | ADRIANI MARQUEZ           | Área Balneária | JURERE INTERNACIONAL | SIM   |
|    | ALEXANDRE CAMINHA IMOVEIS |                | WEB SITE             | SIM   |
| 3  | ALICI IMOVEIS             | Área Balneária | CAMPECHE             | SIM   |
| 4  | ANDRÉ IMOVEIS             | Área Balneária | CANASVIEIRAS         | 0   |
| 5  | AVILA IMOVEIS             | Área Balneária | LAGOA                | SIM   |
| 6  | BARCELLOS IMOVEIS         | Área Balneária | CANASVIEIRAS         | 0   |
| 7  | BELA MORADA IMOVEIS       | Área Balneária | DANIELA              | 0   |
| 8  | BELLA ILHA IMOVEIS        | Área Balneária | CANASVIEIRAS         | SIM   |
| 9  | BRAVIMOL                  | Área Balneária | BRAVA                | 0   |
| 10 | BROGNOLI IMOVEIS          |                | CENTRO               | SIM   |
| 11 | CASA&CIA IMOBILIARIA      | Área Balneária | INGLESES             | SIM   |
| 12 | CD IMOVEIS                | Área Balneária | INGLESES             | SIM   |
| 13 | CERTA IMOBILIARIA         |                | CENTRO               | 0   |
| 14 | CONDOMINIOS INTELIGENTES  |                | CENTRO               | SIM   |
| 15 | COTA IMOBILIARIA          |                | CENTRO               | 0   |
| 16 | DIEGO LOMBA IMOVEIS       | Área Balneária | CACHOEIRA BOM JESUS  | SIM   |
| 17 | ELIANA IMOVEIS            |                | WEB SITE             | SIM   |
| 18 | FABIO BARBOSA             |                | WEB SITE             | 0   |
| 19 | GVC IMOVEIS               | Área Balneária | CACHOEIRA BOM JESUS  | SIM   |
| 20 | ILHA FLORIPA IMOVEIS      |                | WEB SITE             | 0   |
| 21 | INTERPRAIAS IMOVEIS       | Área Balneária | JURERE INTERNACIONAL | SIM   |
| 22 | INVEST FLORIPA IMOVEIS    |                | WEB SITE             | SIM   |
| 23 | ITAMAR IMOVEIS            | Área Balneária | INGLESES             | 0   |
| 24 | JESUS IMOVEIS             | Área Balneária | INGLESES             | 0   |
| 25 | JUERE BEACH IMOVEIS       | Área Balneária | JURERE INTERNACIONAL | 0   |
| 26 | JURERE IMOVEIS            | Área Balneária | JURERE               | 0   |
| 27 | JURERE VIP IMOVEIS        | Área Balneária | JURERE TRADICIONAL   | 0   |
| 28 | KABRAL IMOVEIS            |                | CENTRO               | SIM   |
| 29 | M2V IMOVEIS               |                | CENTRO               | SIM   |
| 30 | MAR DE JURERE IMOVEIS     | Área Balneária | JURERE               | SIM   |
| 31 | ON LINE IMOVEIS           | Área Balneária | CANASVIEIRAS         | SIM   |
| 32 | PATRICIA CORREA IMOVEIS   | Área Balneária | INGLESES             | 0   |
| 33 | PAULO AMARAL IMOVEIS      | Área Balneária | CANASVIEIRAS         | SIM   |
| 34 | PORTO BELLO IMOVEIS       | Área Balneária | INGLESES             | SIM   |
| 35 | PROSPERY IMOVEIS          | Área Balneária | CANASVIEIRAS         | SIM   |
| 36 | ROVER IMOVEIS             | Área Balneária | INGLESES             | SIM   |
| 37 | SALUS IMOVEIS             |                | CENTRO               | SIM   |
| 38 | SCI IMOVEIS               | Área Balneária | ONLINE               | SIM   |
| 39 | SERIETTATE IMOVEIS        | Área Balneária | CANASVIEIRAS         | 0   |
| 40 | SILVEIRA IMOVEIS          | Área Balneária | INGLESES             | 0   |
| 41 | SPACOV IMOVEIS            | Área Balneária | LAGOA                | SIM   |
| 42 | SUPER IMOVEIS             | Área Balneária | INGLESES             | 0   |
| 43 | UNIÃO IMOVEL              | Área Balneária | INGLESES             | SIM   |
| 44 | UNIL IMOVEIS              |                | CENTRO               | 0   |
| 45 | VANIO RIBEIRO IMOVEIS     |                | CENTRO               | SIM   |
| 46 | VILLA BELA IMOVEIS        | Área Balneária | CAMPECHE             | SIM   |

|    |                           |                |                  |     |
|----|---------------------------|----------------|------------------|-----|
| 47 | TRINDADE IMOVEIS          |                | TRINDADE         | 0   |
| 48 | DEMARCO IMOVEIS           |                | CENTRO           | SIM |
| 49 | FLORIANOPOLIS IMOVEIS     |                | CENTRO           | SIM |
| 50 | ADÃO GALIBERNE<br>IMOVEIS | Área Balneária | PRAIA BRAVA      | 0   |
| 51 | PORTO SEGURO IMOVEIS      |                | CENTRO           | 0   |
| 52 | PINHEIRAL IMOVEIS         |                | WEB SITE         | 0   |
| 53 | ZALUSKI IMOBILIARIA       |                | WEB SITE         | SIM |
| 54 | DUDA IMOVEIS              |                | CENTRO           | 0   |
| 55 | GUERREIRO IMOVEIS         |                | CENTRO           | SIM |
| 56 | PORTAL SUL                | Área Balneária | RIBEIRÃO DA ILHA | 0   |
| 57 | LITORAL IMOVEIS           |                | CENTRO           | SIM |

Quadro 1: Localização das imobiliárias e ofertas em condomínios

Fonte: Elaborado pelo autor (2008).

Constatou-se que das cinquenta e sete (57) imobiliárias analisadas trinta e três (33), equivalente a 57.8%, oferecem residências em condomínios fechados. Destas trinta e três (33) imobiliárias que oferecem casas em condomínios fechados dezenove (19), o equivalente a 57.5%, localizava-se em áreas balneárias, área especial de interesse turístico.

Constata-se que os condomínios horizontais fechados estão presentes no setor imobiliário de Florianópolis como um produto disponível e localizado em áreas turísticas, nas localidades balneárias, e, portanto com forte tendência a comercialização nos locais onde estas imobiliárias estão implantadas, reforçando a hipótese dos condomínios fechados serem um produto voltado ao turismo. E ainda constata-se que os projetos de condomínios residenciais horizontais fechados em Florianópolis estão sendo implantados.

#### 4.4 A DIFUSÃO ESPACIAL DOS CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS HORIZONTAIS FECHADOS EM FLORIANÓPOLIS

O parcelamento do solo em Florianópolis tem ocorrido de várias formas dentre elas de condomínio unifamiliar fechado.

Para a identificação da espacialização dos condomínios residenciais horizontais fechados em Florianópolis foram levantados junto a Secretaria de Urbanismo e Serviços Públicos – SUSP os projetos aprovados de condomínios até 2007. Os dados são dos projetos aprovados de condomínios residenciais

horizontais, portanto as construções irregulares não constam nessa análise (tabela 4).

A difusão espacial dos condomínios residenciais horizontais fechados acompanha o processo de expansão urbana de Florianópolis. Como visto anteriormente, o município a partir da década de 60 (figura17) deixa de apresentar uma característica tipicamente rural, com ocupação espalhada ao longo das antigas estradas coloniais e inicia a densificação das áreas centrais, com alguns prédios já construídos. As obras de infraestrutura viária alteraram a configuração do município e influenciou o crescimento da atividade turística em Florianópolis aumentando a ocupação, principalmente, nos balneários do norte da Ilha.

Tabela 4: Quantidade e localização de Projetos de Condomínios aprovados pela SUSP

| UEP   | NOME                    | 70-79 | 80-89 | 90-99 | 00-07 | TOTAL por UEP |
|-------|-------------------------|-------|-------|-------|-------|---------------|
| UEP9  | Pantano do Sul          |       | 2     |       | 11    | 13            |
| UEP17 | Ribeirão da Ilha        |       |       |       | 4     | 4             |
| UEP19 | Morro das Pedras        |       | 1     |       | 4     | 5             |
| UEP20 | Campeche                |       | 7     |       | 16    | 23            |
| UEP25 | Tapera                  |       |       |       | 1     | 1             |
| UEP29 | Rio Tavares             |       | 5     | 5     | 5     | 15            |
| UEP33 | Carianos                | 1     | 1     |       |       | 2             |
| UEP35 | Costeira do Pirajubae   |       |       |       | 1     | 1             |
| UEP36 | Pantanal                |       | 1     |       | 3     | 4             |
| UEP37 | Corrego Grande          |       | 1     | 3     | 5     | 9             |
| UEP45 | Lagoa da Conceicao      | 1     | 2     | 6     | 4     | 13            |
| UEP46 | Santa Monica            |       | 1     |       | 2     | 3             |
| UEP47 | Trindade                |       | 1     | 1     | 3     | 5             |
| UEP48 | Saco dos Limoes         |       | 1     |       |       | 1             |
| UEP50 | Centro                  |       |       |       | 1     | 1             |
| UEP52 | Agronomica              |       | 2     |       |       | 2             |
| UEP54 | Itacorubi               |       | 2     | 4     | 6     | 12            |
| UEP56 | Barra da Lagoa          |       | 3     |       |       | 3             |
| UEP61 | Joao Paulo              |       | 1     |       | 2     | 3             |
| UEP62 | Cacupe                  |       | 5     | 8     | 11    | 24            |
| UEP63 | Saco Grande             |       | 1     | 1     | 3     | 5             |
| UEP66 | Ratones                 |       |       |       | 1     | 1             |
| UEP68 | Santo Antonio de Lisboa |       |       | 1     | 6     | 7             |
| UEP69 | Sambaqui                |       | 4     | 1     | 2     | 7             |
| UEP72 | Rio Vermelho            |       |       |       | 1     | 1             |
| UEP73 | Moçambique              |       |       |       | 1     | 1             |
| UEP74 | Santinho                |       | 2     |       |       | 2             |
| UEP78 | Moquem                  |       |       |       | 1     | 1             |
| UEP79 | Vargem Grande           |       |       |       | 2     | 2             |
| UEP80 | Vargem Pequena          |       |       |       | 5     | 5             |
| UEP88 | Jurere                  |       |       |       | 6     | 6             |
| UEP91 | Canasvieiras            |       |       |       | 4     | 4             |



|                             |                        |          |           |           |            |            |
|-----------------------------|------------------------|----------|-----------|-----------|------------|------------|
| UEP92                       | Cachoeira do Bom Jesus |          | 2         |           | 10         | 12         |
| UEP93                       | Ingleses               |          | 11        |           | 4          | 15         |
| UEP95                       | Ponta das Canas        | 1        | 11        | 2         | 1          | 15         |
| UEP96                       | Lagoinha do Norte      |          |           | 3         |            | 3          |
| UEP98                       | Continente             |          | 1         | 1         | 1          | 3          |
| <b>TOTAL POR<br/>DECADA</b> |                        | <b>3</b> | <b>68</b> | <b>36</b> | <b>127</b> | <b>234</b> |

Fonte: Adaptado de dados da Secretaria de Urbanismo e Serviços Públicos (2008).

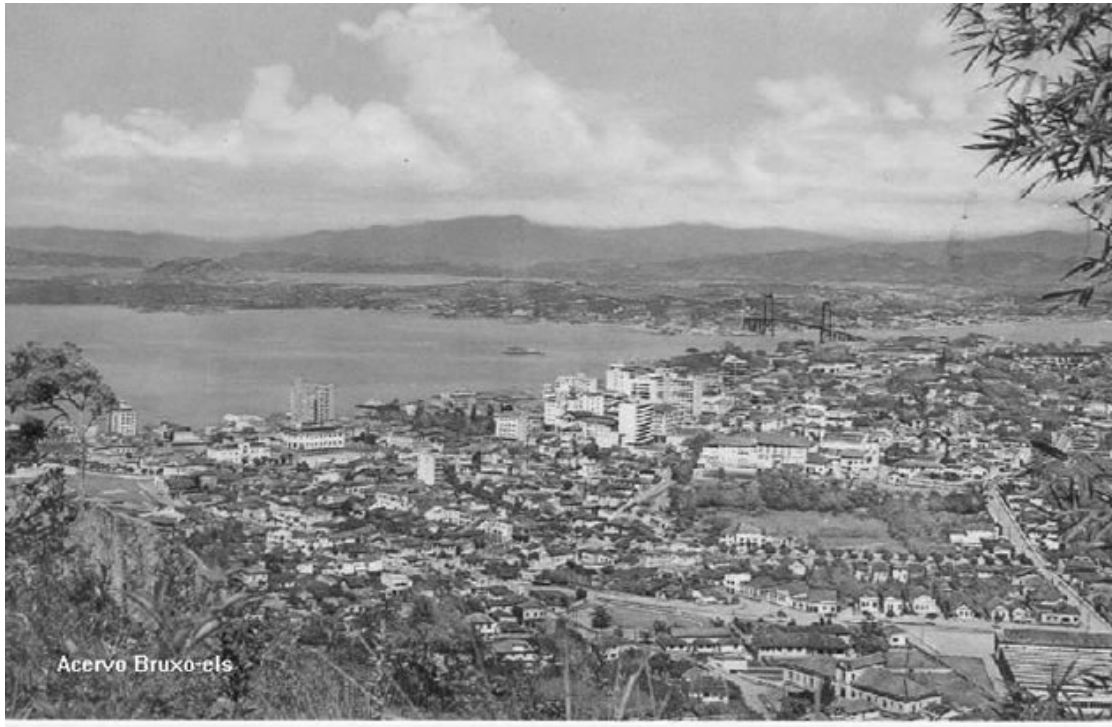


Figura 17: Vista do centro do município de Florianópolis, década de 60

Fonte: Fotos da Ilha (2008)

Os condomínios fechados são um modelo que se implanta para atender a demanda de novos moradores. O primeiro projeto aprovado de condomínio horizontal fechado em Florianópolis foi em 1978, na estrada geral da Lagoa da Conceição hoje chamada Rua Francisca Luiza Viera, próximo a igreja da Lagoa, com 7 lotes, área de 5.760 m<sup>2</sup> e uma casa colonial na entrada, hoje abandonada (figura 18).



Figura 18: Primeiro Condomínio Aprovado em Florianópolis (imagem datada de 2003).

Fonte: Google earth, (2008), e acervo do autor (2008).

Apesar de ter sido aprovado como condomínio não tem portão fechando o acesso e sim uma guarita de uso de uma propriedade e uma placa inibindo o acesso a outra propriedade dizendo “propriedade particular”( figura 19 e 20).



Figura 19: Guarita

Fonte: acervo do autor (2008)



Figura 20: Placa inibindo acesso

Fonte: acervo do autor (2008).

Ainda na década de 70 mais dois projetos foram aprovados, um na UEP de Carianos próximo ao aeroporto e outro na UEP de Ponta das Canas. Este último, em 1979, em área balneária indicando uma ocupação influenciada pelo turismo que se expandia devido aos novos acessos como a SC401, nesse momento já asfaltada. Analisando a localização destes três condomínios e a evolução urbana referente à década de 70, observa-se que eles estão localizados nas áreas em expansão (figura 21).

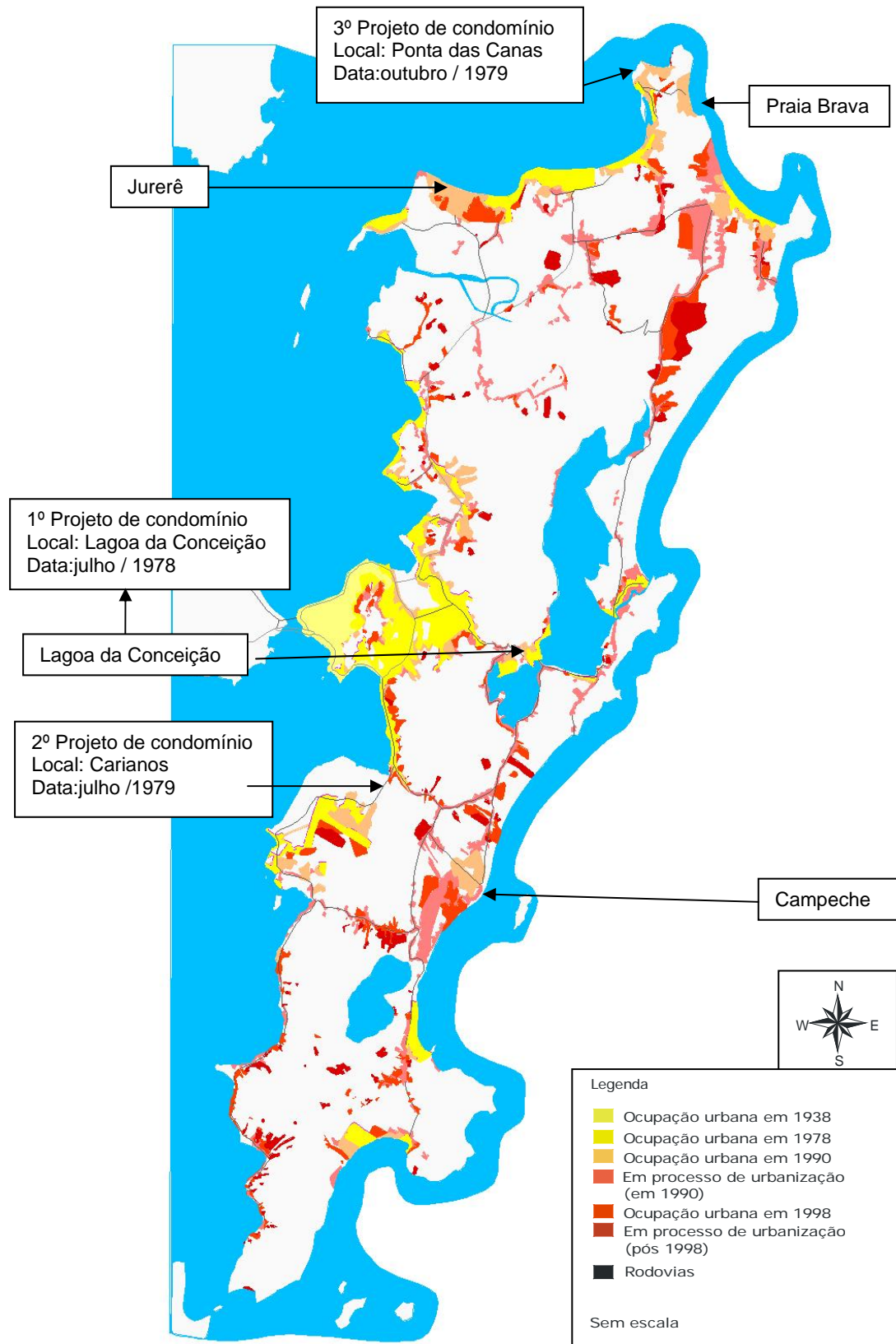


Figura 21: Ocupação da Ilha em 1938, 1978, 1990, 1998 e pós 1998.

Fonte: INFOARQ a partir dos dados de Santiago(1995) das aerofotos de 1938, 1978, 1990 e 1998.

O fenômeno turístico cresceu e influenciou de forma importante a transformação da cidade, não apenas pelo grande aumento de turistas que vinham para visitar e ficavam morando mas também pelos moradores locais que buscavam residências de praia, segunda residência.

A ocupação das áreas balneárias é mais intensa na década de 80. Aumentou nos locais já ocupados na década de 70 e se expandiu para novas áreas, parte na região central e mais intensamente nos acessos e em novas áreas balneárias como no Campeche, Praia Brava e Jurerê. Na área central, a ocupação contornou o limite natural do Morro da Cruz em função da demanda inerente a instalação da UFSC e das sedes das empresas estatais. Com isso se expandiu ao longo da estrada da Agrônômica, e influenciou a implantação posterior de condomínios na Trindade, Pantanal e Itacorubi na década de 80 (Figura 21).

Nessas áreas ocupadas com vocação turística foram implantados loteamentos valorizando a região e alavancando novos investimentos nas áreas próximas. Fato que pode ser percebido pela quantidade de projetos de condomínios residenciais horizontais fechados aprovados nas áreas balneárias (tabela 5). Dos sessenta e oito (68) projetos de condomínio aprovados na década de 80 cinquenta e seis (56), referente a 80% dos projetos aprovados, estão localizados em áreas de balneário, área com vocação turística.

Tabela 5: Projetos Aprovados em áreas Balneárias no período 1980-1989.

| UEP                           | NOME                   | NÚMERO DE PROJETOS APROVADOS NA DÉCADA DE 80 |                   |
|-------------------------------|------------------------|--|-------------------|
| UEP9                          | Pântano do Sul         | 2  | Área de balneário |
| UEP19                         | Morro das Pedras       | 1  | Área de balneário |
| UEP20                         | Campeche               | 7  | Área de balneário |
| UEP29                         | Rio Tavares            | 5  | Área de balneário |
| UEP33                         | Carianos               | 1  |                   |
| UEP36                         | Pantanal               | 1  |                   |
| UEP37                         | Córrego Grande         | 1  |                   |
| UEP45                         | Lagoa da Conceição     | 2  | Área de balneário |
| UEP46                         | Santa Monica           | 1  |                   |
| UEP47                         | Trindade               | 1  |                   |
| UEP48                         | Saco dos Limões        | 1  |                   |
| UEP52                         | Agronômica             | 2  |                   |
| UEP54                         | Itacorubi              | 2  |                   |
| UEP56                         | Barra da Lagoa         | 3  | Área de balneário |
| UEP61                         | João Paulo             | 1  | Área de balneário |
| UEP62                         | Cacupé                 | 5  | Área de balneário |
| UEP63                         | Saco Grande            | 1  |                   |
| UEP69                         | Sambaqui               | 4  | Área de balneário |
| UEP74                         | Santinho               | 2  | Área de balneário |
| UEP92                         | Cachoeira do Bom Jesus | 2  | Área de balneário |
| UEP93                         | Ingleses               | 11   | Área de balneário |
| UEP95                         | Ponta das Canas        | 11   | Área de balneário |
| UEP98                         | Continente             | 1  |                   |
| <b>TOTAL</b>                  |                        | <b>68</b>                                    |                   |
| <b>TOTAL ÁREAS BALNEARIAS</b> |                        | <b>56</b>                                    |                   |

Fonte: Adaptado de dados da Secretaria de Urbanismo e Serviços Públicos (2008).

Na figura 22 a localização e a quantidade de projetos aprovados de condomínios indicam as áreas que tiveram maior procura por parte dos empreendedores.

Percebe-se a influência das novas áreas exploradas na década de 80 na localização e quantidade dos projetos dos condomínios aprovados no mesmo período. Fato que pode ser observado no mapa de evolução urbana (figura 21) onde as manchas de ocupação mais intensas estão nas mesmas localidades dos locais com maior número de projetos de condomínios (figura 22), nas UEPs do Campeche, Ponta das Canas e Ingleses. As duas últimas localidades sofreram influência das regiões da Praia Brava e a Jurerê onde foram implantados grandes loteamentos na década de 80.

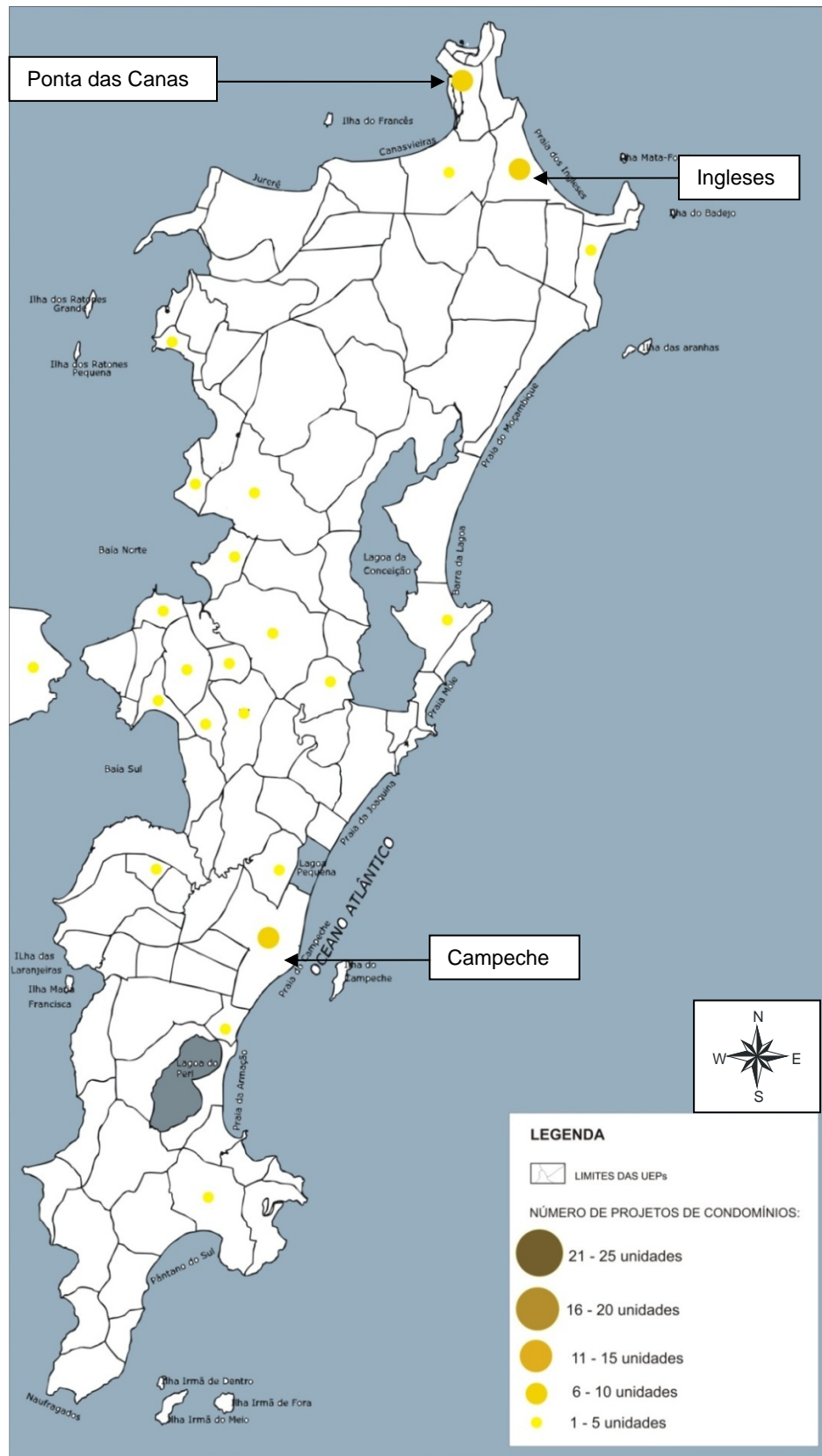


Figura 22: Quantidade e localização dos condomínios no período de 1980-1989

Fonte: Adaptado do mapa INFOARQ e dos dados Secretaria de Urbanismo e Serviços Públicos (2008).



A década de 90 é marcada pela instabilidade econômica do país, a exemplo do Plano Collor entre 1990 e 1992, que segurou os investimentos e a mudança para o Plano Real em 1994 gerando insegurança econômica no país. No final da década de 90, Florianópolis foi consolidada como destino turístico. Neste período foram publicadas reportagens em revistas e jornais alavancando ainda mais a atividade e reaquecendo o setor imobiliário.

Dentro deste contexto o número de projetos de condomínio diminuiu com relação a década anterior, passou de sessenta e oito (68) projetos na década de 80 para trinta e seis (36) projetos de condomínios aprovados no município.

Do total dos projetos aprovados de condomínios neste período mais da metade dos localizam-se em áreas balneárias, deixando visível a influência da atividade turística (tabela 6).

Tabela 6: Projetos Aprovados em Áreas Balneárias no período 1990-1999.

| UEP          | NOME                    | Numero de projetos aprovados no período de 1990-1999 |                |
|--------------|-------------------------|--|----------------|
| UEP29        | Rio Tavares             | 5  | Área balneária |
| UEP37        | Corrego Grande          | 3  |                |
| UEP45        | Lagoa da Conceicao      | 6  | Área balneária |
| UEP47        | Trindade                | 1  |                |
| UEP54        | Itacorubi               | 4  |                |
| UEP62        | Cacupe                  | 8  | Área balneária |
| UEP63        | Saco Grande             | 1  | Área balneária |
| UEP68        | Santo Antonio de Lisboa | 1  | Área balneária |
| UEP69        | Sambaqui                | 1  | Área balneária |
| UEP95        | Ponta das Canas         | 2  | Área balneária |
| UEP96        | Lagoinha do Norte       | 3  | Área balneária |
| UEP98        | Continente              | 1  | Área balneária |
| <b>TOTAL</b> |                         | <b>36</b>  |                |

Fonte: Adaptado dos dados Secretaria de Urbanismo e Serviços Públicos (2008).

Dos trinta e seis (36) projetos aprovados onze (11), em torno de 30,5% do total de projetos aprovados, estão na porção leste do município, mas especificamente nas UEPs do Rio Tavares e Lagoa da Conceição. Na porção norte da ilha são dezesseis (16) os projetos de condomínios, referente a 44% do total, e estão localizados nas UEPs de Cacupé, Saco Grande, Santo Antonio de Lisboa, Sambaqui, Ponta das Canas e Lagoinha do Norte.

Na área central são oito (8) os projetos de condomínios, referente a 22% do total, localizados nas UEPs do Itacorubi, Corrego Grande e Trindade. E ainda um (1) projeto aprovado no continente, que está no bairro do Abraão.

Analisando a mancha da expansão da ocupação referente à década de 90 se observa que a expansão da ocupação acompanha as vias de acesso, tanto para o norte em função da duplicação da SC 401 quanto para o leste e sul pelas vias SC 404 e SC 405. Esse fato pode ser percebido pelos locais com maior número de projetos aprovados de condomínios na década de 90 (Figura 23), que são a UEP de Cacupé no norte da ilha, onde a SC 401 é a sua principal ligação com outras localidades do município e a UEP da Lagoa da Conceição ao leste da ilha, que nos anos 1990, foi bastante divulgada como atrativo turístico da Ilha, uma vez que segundo Fauth (2008) o município foi considerado, em 1998, um dos municípios com melhor qualidade de vida do país.

Na área central percebe-se uma mancha contínua à ocupação da década anterior, sendo um reflexo da consolidação de sua ocupação devido à implantação da Universidade Federal de Santa Catarina e da empresas estatais nessa localidade.

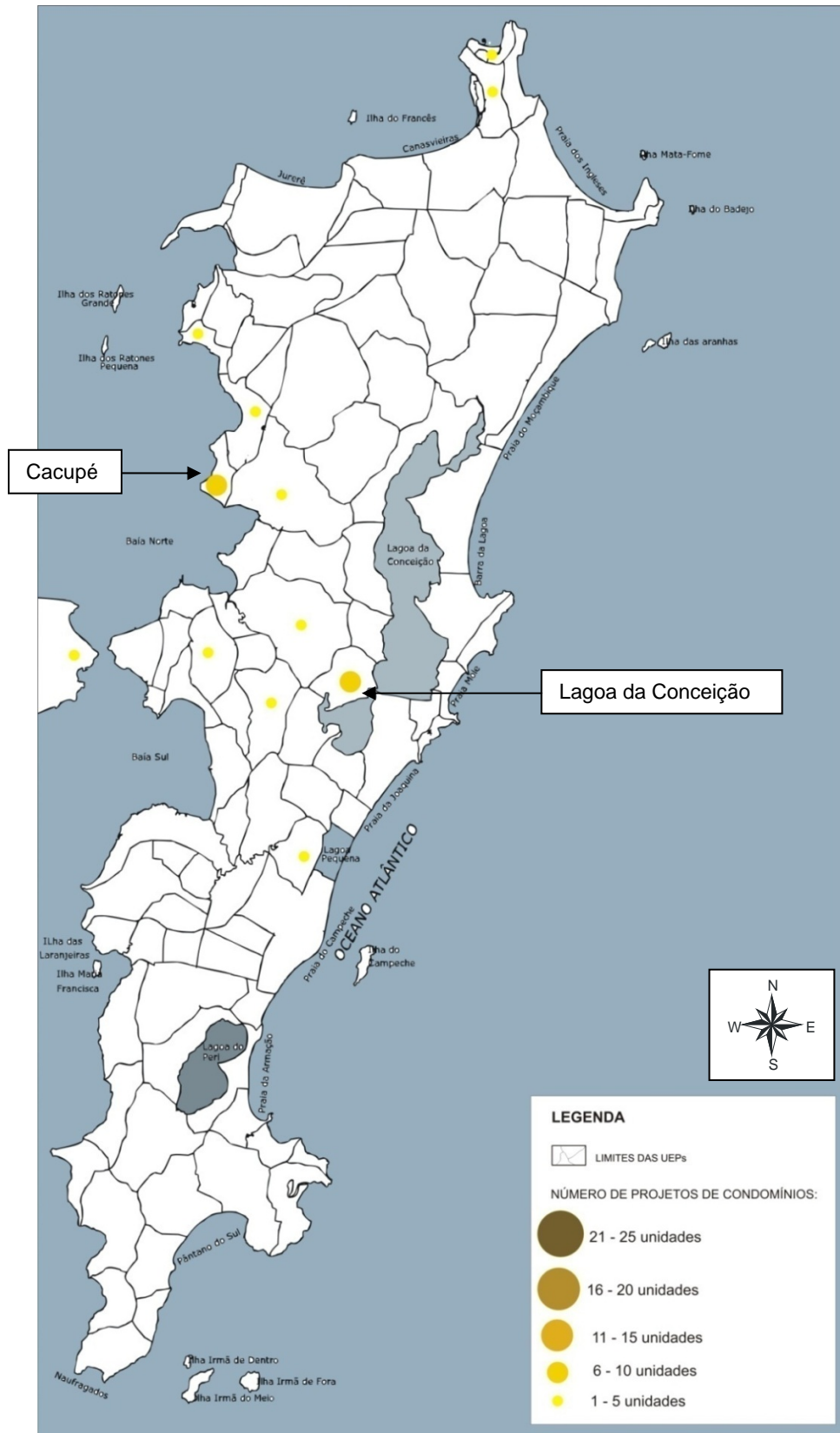


Figura 23: Quantidade e localização dos condomínios no período de 1990-1999

Fonte: Adaptado do mapa INFOARQ e dos dados Secretaria de Urbanismo e Serviços Públicos (2008).

No período de 2000 a 2007 o número de projetos aprovados passou de trinta e seis (36) para cento e vinte e sete (127), havendo um aumento significativo em sete anos. Fato que ocorre devido à estabilização da cidade como destino turístico e a estabilização econômica do país, ambos alavancaram os investimentos no setor da construção civil em Florianópolis.

Analisando as manchas da ocupação pós 1998 (Figura 21) percebe-se um aumento da mancha por toda a ilha, espalhada e dispersa seguindo os locais já ocupados, destacando a área do Rio Vermelho no leste da ilha. Da mesma forma dispersa e fragmentada, estão localizados os projetos de condomínios no período de 2000 a 2007, destacando algumas áreas que concentram um maior número de projetos como nas UEPs do Pântano do Sul, Campeche, Cachoeira do Bom Jesus e Cacupé, sendo todas áreas balneárias.

Identificando os projetos de condomínios em regiões balneárias (tabela 7) das trinta e uma (31) localizações deste período dezesseis (16) são áreas balneárias, referente a 61% das localizações, consolidando a influência do turismo, associado a proximidade com a praia, nas localizações dos condomínios por ser uma característica presente desde a década de 80.

Tabela 7: Projetos Aprovados em Regiões Balneárias no período 2000-2007.

| UEP   | NOME                    | Numero de projetos aprovados no período de 2000-2007 |                |
|-------|-------------------------|--|----------------|
| UEP9  | Pantano do Sul          | 11   | Área balneária |
| UEP17 | Ribeirão da Ilha        | 4  | Área balneária |
| UEP19 | Morro das Pedras        | 4  | Área balneária |
| UEP20 | Campeche                | 16   | Área balneária |
| UEP25 | Tapera                  | 1  | Área balneária |
| UEP29 | Rio Tavares             | 5  | Área balneária |
| UEP35 | Costeira do Pirajubae   | 1  | Área balneária |
| UEP36 | Pantanal                | 3  |                |
| UEP37 | Corrego Grande          | 5  |                |
| UEP45 | Lagoa da Conceicao      | 4  | Área balneária |
| UEP46 | Santa Monica            | 2  |                |
| UEP47 | Trindade                | 3  |                |
| UEP50 | Centro                  | 1  |                |
| UEP54 | Itacorubi               | 6  |                |
| UEP61 | Joao Paulo              | 2  | Área balneária |
| UEP62 | Cacupe                  | 11   | Área balneária |
| UEP63 | Saco Grande             | 3  | Área balneária |
| UEP66 | Ratones                 | 1  |                |
| UEP68 | Santo Antonio de Lisboa | 6  | Área balneária |
| UEP69 | Sambaqui                | 2  | Área balneária |
| UEP72 | Rio Vermelho            | 1  |                |
| UEP73 | Moçambique              | 1  | Área balneária |

|              |                        |            |                |
|--------------|------------------------|------------|----------------|
| UEP78        | Moquem                 | 1          |                |
| UEP79        | Vargem Grande          | 2          |                |
| UEP80        | Vargem Pequena         | 5          |                |
| UEP88        | Jurere                 | 6          | Área balneária |
| UEP91        | Canasvieiras           | 4          | Área balneária |
| UEP92        | Cachoeira do Bom Jesus | 10         | Área balneária |
| UEP93        | Inglese                | 4          | Área balneária |
| UEP95        | Ponta das Canas        | 1          | Área balneária |
| UEP98        | Continente             | 1          |                |
| <b>TOTAL</b> |                        | <b>127</b> |                |

Fonte: Adaptado dos dados Secretaria de Urbanismo e Serviços Públicos (2008).

Assim, a localização dos condomínios nesse período está de um modo geral dispersa por toda a Ilha, mais presente no centro e norte da ilha quando analisamos a localização.

Com relação a quantidade percebe-se um maior número de projetos no sul da ilha nas UEPs do Campeche e no Pântano do Sul, indicando uma demanda para essa localidade.

Na região central o Itacorubi que concentra um maior número de projetos de condomínios, isso devido ao fato de ser uma área que concentra um cruzamento das circulações da ilha (Figura 24).

No Norte da Ilha, área que tem o maior número de projetos aprovados nesse período, a UEP de Cacupé é a que concentra a maioria dos projetos de condomínios residenciais horizontais fechados, com onze (11) projetos aprovados.

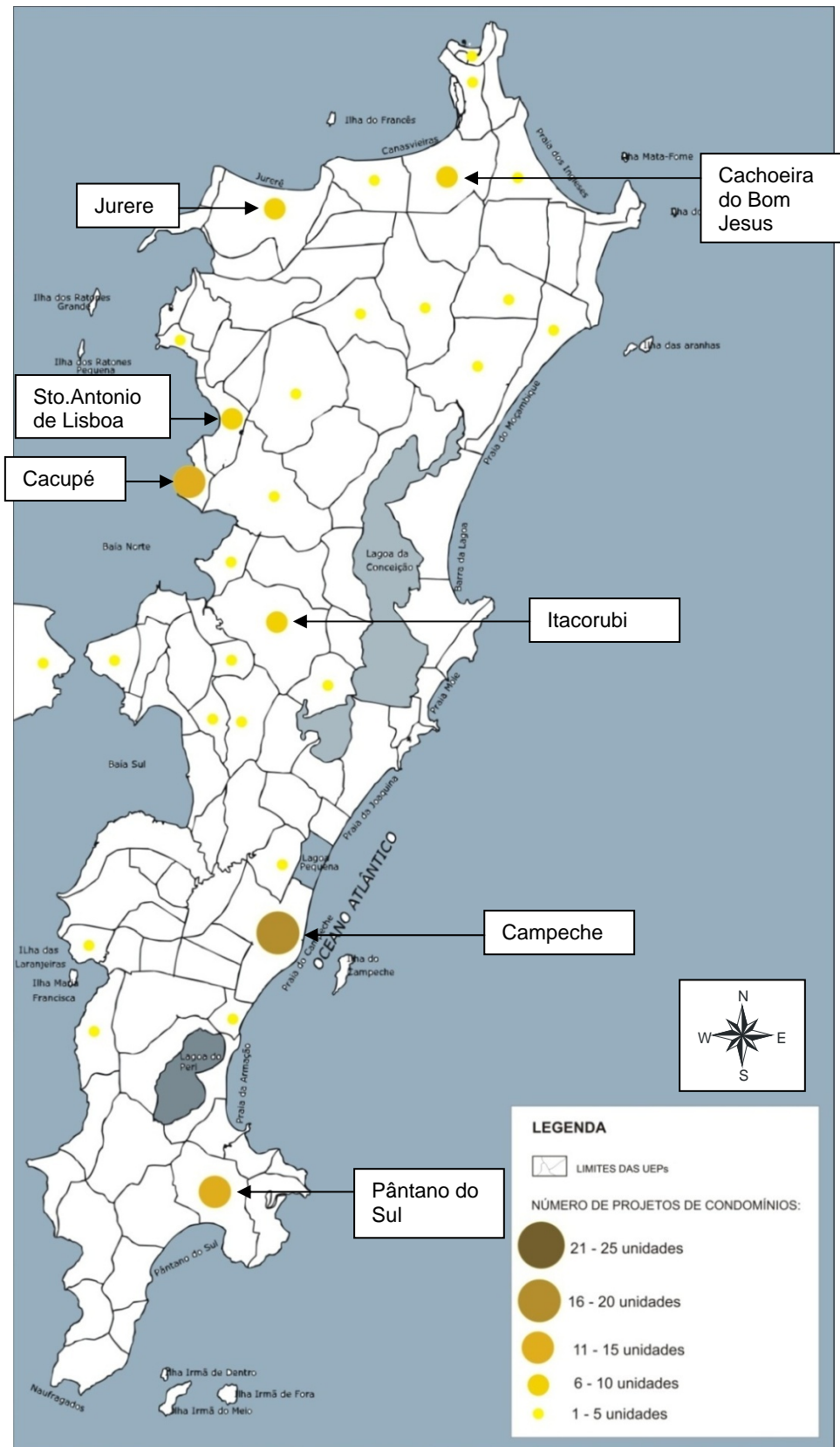


Figura 24: Quantidade e localização dos condomínios no período de 2000-2007

Fonte: Adaptado do mapa INFOARQ e dos dados Secretaria de Urbanismo e Serviços Públicos (2008).

Até 2007 encontra-se aprovado apenas um (1) projeto de condomínio na UEP do Rio Vermelho apesar de ser uma área destacada na evolução urbana do município no período pós 1998.

A expansão do Rio Vermelho na mancha referente à ocupação pós 1998 tem se consolidado, fato que pode ser observado nos dados dos projetos de condomínios aprovados até agosto de 2008, são no total seis (6) projetos de condomínios aprovados e três (3) se localizam na UEP do Rio Vermelho. Estes dados não foram totalizados nesse período por ser o ano em andamento.

Assim, analisando a localização no período de 1970 até 2007 (Figura 25) observamos que os projetos de condomínios residências horizontais fechados estão presentes por todo o município, de forma dispersa acompanhando a evolução da ocupação do território. Em sua maioria estão em áreas balneárias consolidando a influencia da atividade turística na sua localização.

Se analisarmos por áreas do município observa-se que na porção Sul está localizado um total de sessenta e quatro (64) projetos de condomínios, ao Leste são dezoito (18) projetos, ao norte cento e quatorze (114) projetos, na área central trinta e cinco (35) e na parte continental três (3) projetos de condomínios aprovados (tabela 8).

Tabela 8: Quantidade de Projetos de Condomínios aprovados pela SUSP por área

|                   | Dec.70-79 | Dec.80-89 | Dec.90-99 | Período 00-07 |     |
|-------------------|-----------|-----------|-----------|---------------|-----|
| <b>Norte</b>      | 1         | 37        | 16        | 60            | 114 |
| <b>Sul</b>        | 1         | 16        | 5         | 42            | 64  |
| <b>Leste</b>      | 1         | 5         | 8         | 4             | 18  |
| <b>Centro</b>     |           | 9         | 6         | 20            | 35  |
| <b>Continente</b> |           | 1         | 1         | 1             | 3   |

Fonte: Adaptado dos dados Secretaria de Urbanismo e Serviços Públicos (2008).

Com isso percebe-se que a área Norte é a que concentra maior número de projetos de condomínios aprovados pela SUSP na porção Norte, e não por acaso, a mais provida de infraestrutura para o turismo. A porção sul aponta um significativo crescimento da quantidade de projetos de condomínios ao longo dos anos e reflete o seu próprio crescimento e tendência de expansão.

Quando se analisa por Unidade Espacial de Planejamento - UEP, as que concentram um maior número de projetos de condomínios são as UEPs de Cacupé e do Campeche.

Cacupé além de ser uma área balneária, ao longo dos anos aumentou a sua densidade devido à busca da população pela paisagem natural e à implantação da rodovia SC 401. Em um primeiro momento quando é executada, depois com sua pavimentação e finalmente com a sua duplicação, intervenções que tornaram o percurso mais rápido entre Cacupé e a área central do município, transformando o local que oferece a proximidade com o centro e a com a natureza. Esse processo pode ser observado nas localizações dos condomínios nesta unidade espacial de planejamento, que passou de cinco (5) projetos aprovados na década de 80 para onze (11) no período de 2000-2007.

No Campeche o processo ocorre pelos mesmos motivos, além de ser uma área balneária oferece lindas paisagens naturais, as vias de circulação influenciaram sua ocupação, mas a conclusão da execução da Via Expressa Sul em 2004 alavancou os investimentos na localidade. Fato que pode ser constatado pelo número de projetos aprovados nesta UEP. Foram dezesseis (16) os projetos de condomínios aprovados no período de 2000 a 2007, e sete (7) na década de 80, totalizando vinte e três (23) projetos de condomínios nesta UEP.



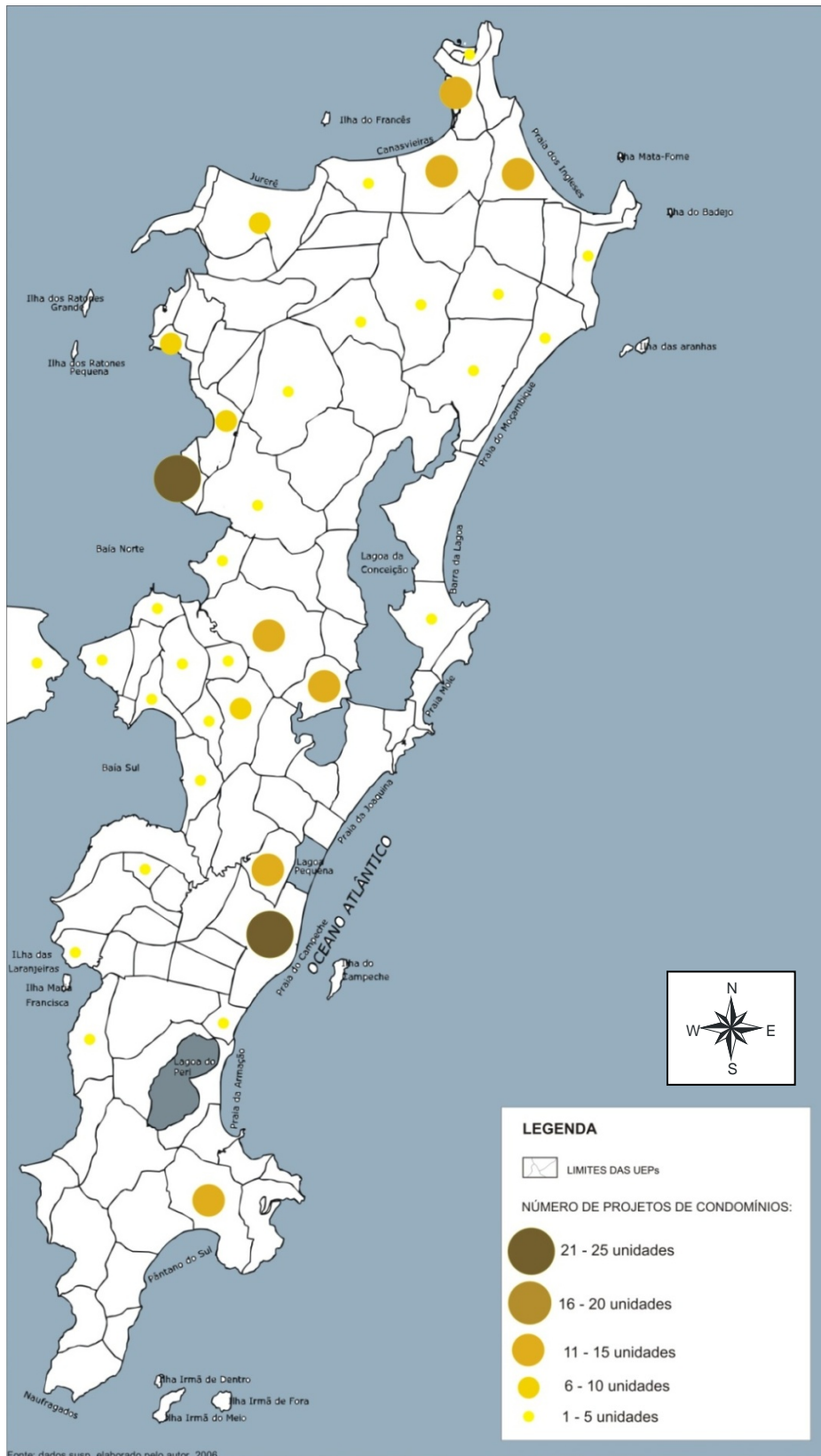


Figura 25: Quantidade e localização dos condomínios no período de 1970-2007

Fonte: Adaptado do mapa INFOARQ e dos dados Secretaria de Urbanismo e Serviços Públicos (2008).

## CAPÍTULO 5: CONCLUSÕES

Nas discussões contemporâneas sobre as questões urbanas dos municípios, se indaga sobre o futuro dos espaços urbanos. Os questionamentos sobre a relação entre o turismo e os condomínios em Florianópolis nos fornecem uma base preliminar para refletirmos sobre a espacialização desses empreendimentos privados presentes na maior parte das grandes e médias cidades do Brasil e do mundo.

Neste trabalho, a partir de uma análise que enfatiza a difusão espacial dos condomínios residenciais horizontais fechados em Florianópolis e, em particular, a sua relação com a atividade turística, procurou-se mostrar a problemática sobre este tipo de assentamento populacional e o embate que emerge da relação entre espaço público e privado, com o objetivo de compreender a difusão espacial dos projetos aprovados dos condomínios residenciais horizontais fechados em Florianópolis, respondendo a pergunta: Qual a influencia do crescimento do turismo para a difusão espacial dos condomínios residenciais horizontais fechados em Florianópolis – SC?

Para isso foi fundamental identificar os projetos aprovados de condomínios residenciais horizontais fechados no município. E com o levantamento executado na Secretaria de Urbanismo e Serviços Públicos foi possível verificar a número de duzentos e trinta e quatro projetos aprovados de condomínio residencial horizontal fechado até 2007 sendo o primeiro projeto aprovado em 1978 na unidade espacial de planejamento Lagoa da Conceição.

A expansão dos condomínios fechados na maioria das cidades está associada a questões de segurança, com um ambiente mais preservado, com “áreas verdes”, além de toda uma infraestrutura para esporte e lazer privado. Pode-se dizer que os condomínios fechados reúnem em sua estrutura características urbanas que suprem as deficiências do meio urbano controlado pelo poder público, apontando a violência urbana como justificativa na formação desses empreendimentos.

Em Florianópolis, a expansão destes condomínios ocorre junto com a evolução da ocupação do município que acompanha o desenvolvimento do sistema viário do município e pelo desenvolvimento do turismo. Uma das perguntas desta pesquisa aponta quais os fatores que influenciaram a difusão espacial dos projetos de condomínios.

Verificou-se que o município tem o turismo como uma atividade de grande influencia na economia local além de ser um importante destino turístico no Brasil. Fato que se comprova pelos dados da SANTUR (2009) onde a cidade recebeu em 2006, 3.149.343 turistas estrangeiros e nacionais e em 2008 o número aumentou para 4.303.423 turistas, confirmando que a cidade é um destino turístico. E ainda o estado de Santa Catarina recebeu o prêmio pela segunda vez consecutiva de melhor destino turístico do País, prêmio conferido pela Revista Viagem e Turismo/Editora ABRIL no dia 24 de outubro de 2008.

Assim, analisando os dados observa-se que a maioria dos projetos aprovados está localizada nas áreas balneárias com grande potencial turístico. O crescente número de projetos de condomínios horizontais fechados em Florianópolis é impulsionado pela atividade turística que trás turistas vindos de outros estados onde esse tipo de moradia já está consolidado. Isso também pode ser percebido quando se observa propagandas de lançamentos de empreendimentos de condomínios fechados em Florianópolis em outras cidades através, por exemplo, de revistas, fato que mostra o interesse de novos moradores pela cidade.

Através do levantamento feito nesta pesquisa nas imobiliárias locais verificou-se que estes projetos, de condomínios residenciais horizontais fechados, estão sendo implantados. Mais da metade das imobiliárias analisadas oferecem casas em condomínios fechados. Com isso constata-se que além de ser uma realidade implantada no município também é um produto do mercado imobiliário local.

A segurança pública é uma preocupação dos moradores dos centros urbanos e é a principal estratégia imobiliária para a venda desses condomínios oferecendo segurança dentro dos enclaves.

Esta crescente demanda dos projetos de condomínios indica além do fato de ser uma opção da população local pela auto-segregação sócio-espacial, mas também de como esses condomínios se relacionam com o restante da cidade. Pela forma dispersa que estão localizados constata-se a baixa interação social e com isso transformam o município em ilhas urbanas, e não mais um local de encontro e trocas sociais.

Estes empreendimentos privados oferecem diversas opções de lazer como quadras, piscinas, academias e outras infraestruturas tornando a convivência restrita a esse meio incentivando o processo de discriminação e segregação sociais com

grupos de baixa renda, uma vez que a imagem passada destes grupos será através dos meios de comunicação em massa.

Se o aumento no número de projetos de condomínios fechados for crescente o resultado será de um município com áreas ocupadas extensas, sem permeabilidade. Esse novo modelo de habitação torna o espaço fragmentado, ameaça o sistema dos espaços públicos do município que são ignorados por esses enclaves.

Deve-se ainda salientar que o espaço produzido é reflexo das relações das ações exercidas por cada ator produtor do espaço. Sendo assim apesar dos condomínios serem um produto imobiliário que segrega, que não permite um território contínuo, com trocas sociais, a sociedade tem cobiçado esse modelo de morar. Seja pela insegurança dos espaços públicos, lembrando que esses enclaves não necessariamente são seguros, seja por facilidades econômicas de venda ou pelo prestígio de morar em condomínio fechado, o que gera uma preocupação, afinal os processos sociais que produzem e modificam os tecidos urbanos e a escolha do produto imobiliário é feita pelo consumidor, ou seja, pelo cidadão.

Assim se a sociedade interfere diretamente no espaço o seu conhecimento da dinâmica do município é fundamental para que ela possa se posicionar diante das decisões que irão transformar o espaço do município e evitar possíveis degradações.

Hoje, a população tem o direito de intervir na organização de seu espaço urbano através do Estatuto da Cidade. Projetos de lei podem partir de iniciativa popular e está garantido o veto da população a propostas contrárias ao seu interesse. As associações de moradores podem representar a vontade de seus membros. O Estatuto da Cidade é um caminho, não a solução, para uma cidade mais democrática.

## 5.1 RECOMENDAÇÕES PARA FUTUROS TRABALHOS

Ao longo deste trabalho surgiu uma série de caminhos a serem futuramente pesquisados listados a seguir que completariam as questões do trabalho.

- a) Analisar a qualidade dos espaços livres internos nos condomínios residenciais horizontais fechados.

- b) Analisar a percepção dos moradores dos condomínios residenciais horizontais fechados em relação a viver nesses enclaves.
- c) Identificar a tipologia arquitetônica predominante, divididos por década, dos condomínios residenciais horizontais fechados.
- d) Identificar os condomínios residenciais horizontais fechados irregulares no município de Florianópolis.
- e) Identificar os critérios na venda dos condomínios residenciais horizontais fechados do setor imobiliário.

## REFERÊNCIAS

ASSIS, Lenilton F: **A difusão do turismo de segunda residência nas paisagens insulares**: um estudo sobre o litoral sul da Ilha de Itamaracá - PE. 177 f. 2001. Dissertação (Mestrado em Geografia) - Centro de Filosofia e Ciências Humanas, Universidade Federal de Pernambuco. Recife. 2001.

BITENCOURT, Ana Carolina D'Ávila. **Cidades-espacos urbanos(?)**: a esfera de vida publica de novas territorialidades urbanas. Estudo de caso no município de Valinhos-SP. 2008. Dissertação (Mestrado em Urbanismo) – Pontifícia Universidade Católica de Campinas, PUC-Campinas, 2008.143p.

BRASIL. Subchefia para Assuntos Jurídicos. **Lei n. 4.591**. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Brasília, 16 dez. 1964. Disponível em: <<http://www.planalto.gov.br/CCIVIL/LEIS/L4591.htm>>. Acesso em: 20 nov. 2008.

BRASIL. Subchefia para Assuntos Jurídicos. **Lei n. 6.766**. Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências. 16 dez. 1979. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Leis/L6766.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L6766.htm)>. Acesso em: 20 nov. 2008.

CALDEIRA, T. P. R. **Cidade de muros**: crime, segregação e cidadania em São Paulo. São Paulo: Edusp/Editora 34, 2000.

CANCLINI, Néstor García. **A globalização imaginada**. São Paulo: Iluminuras, 2003.

CARLOS, A. **A (re)produção do espaço urbano**. São Paulo: Edusp, 1994. 270 p.

CASTELLS, Manoel. **A questão urbana**. Rio de Janeiro: Editora Paz e Terra, 1983. 506 p. (Coleção Pensamento Crítico, vol. 18).

CENTRO DE ESTUDOS CULTURA E CIDADANIA – CECCA. **Uma cidade numa Ilha**: relatório sobre os problemas sócio-ambientais da Ilha de Santa Catarina. Florianópolis: Insular; CECCA, 1997.

CHESNEAUX, Jean. **Modernidade-mundo**. Petrópolis: Vozes, 1996.

CONSELHO REGIONAL DOS CORRETORES DE IMÓVEIS DE SANTA CATARINA – CRECI. **Levantamento da quantidade de imobiliárias ativas e regulares no município de Florianópolis.** jun. 2006.

CORRÊA, R. L. **O espaço urbano.** São Paulo. 3 ed. Ática. 1995. 94 p. (Série Princípios).

CRUZ, R. C. A. **Introdução à geografia do turismo.** São Paulo. Roca. 2001. 107 p.

DANTAS, Ana Lucia de Faria Lucena. **O uso de indicadores socioambientais para análise da atividade turística na Ilha de Santa Catarina.** 2005. Tese (Doutorado em Engenharia da Produção)– Programa de Pós-Graduação em Engenharia de Produção, Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 2005.

DUMAZIER, Joffre. **Lazer e cultura popular.** São Paulo: Perspectiva, 1976.

FARIA, Ana Lúcia; SANTIAGO, Alina. A importância da atividade turística como elemento na configuração dos espaços da Ilha de Santa Catarina. In: ENCONTRO NACIONAL DE TURISMO COM BASE LOCAL, 6. Campo Grande (MS). **Anais...** Campo Grande, 2002.

FAUTH, Gabriela. **Legislação urbanística e ocupação do espaço: o caso do Campeche.** 2008. Dissertação (Mestrado em Urbanismo, História e Arquitetura da Cidade) - Programa de Pós-Graduação em Urbanismo, História e Arquitetura da Cidade, PGAU-Cidade, Centro Tecnológico Florianópolis. Universidade Federal de Santa Catarina. Florianópolis. 2008.

FLORIANÓPOLIS. **Lei Municipal nº 2193/85.** Dispõe sobre o zoneamento o uso e a ocupação do solo nos balneário da ilha de Santa Catarina, declarando-os área especial de interesse turístico e dá outras providências. 1985. Disponível em: <[http://www.pmf.sc.gov.br/portal/meioambiente/pdf/legislacao/lei\\_N\\_2193\\_85.pdf](http://www.pmf.sc.gov.br/portal/meioambiente/pdf/legislacao/lei_N_2193_85.pdf)>. Acesso em: 20 nov. 2008.

FOTOS DA ILHA. **Vista do centro do município de Florianópolis, década de 60.** Disponível em: <<http://www.ufsc.br/~esilva/Albuma05.htm>>. Acesso em: 10 out. 2008.

FRÚGOLI JUNIOR, Heitor. **Centralidade em São Paulo:** trajetórias, conflitos e negociações na metrópole. São Paulo: Cortez: Editora da Universidade de São Paulo, 2000.

GOBIN, GHORRA C. **Los Angeles, le mythe américain inachevé**. Paris: CNRS. 1997. 195 p.

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

GUERRIEN, M. Transformation et fragmentation des espaces urbains. Le cas de La zone métropolitaine du bassin de México. **L'Espace Géographique**, tome 45. Paris: Belin-Reclus. 2004/4. p. 336-352.

GUIA GEOGRÁFICO. **Mapas da Ilha Santa Catarina**: mapa base do Ministério dos Transportes – DNIT. Disponível em: <<http://www.brasil-turismo.com/santa-catarina/mapas/mapa-florianopolis.htm>>. Acesso em: 10 out. 2008.

HABERMAS, Jürgen. **Mudança estrutural da esfera pública**. Rio de Janeiro: Tempo Brasileiro, 1984.

HARVEY, David. **Urbanismo y desigualdad social**. 5 ed . Madri: Siglo XXI de Espana, 1989. 352 p.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. Disponível em: <<http://www.ibge.com.br>>. Acesso em: 20 mar, 2005.

JACOBS, Jane. **Morte e vida nas grandes cidades americanas**. São Paulo: Martins Fontes, 1961.

KOHLSDORF, Maria Elaine. **A apreensão da forma da cidade**. Brasília: UNB, 1996. 175p.

LAGO, Paulo F. **Santa Catarina – dimensões e perspectivas**. Florianópolis, Editora da UFSC, 1978, 349 p.

LEMOES, João Rett ; MACEDO, S. S. .Condomínios residenciais fechados na região metropolitana de São Paulo. **Paisagem e Ambiente**, v. 23, p. 135-144, 2007.

LYNCH, Kevin. **A Imagem da cidade**. Lisboa: Edições 70, 1980.

LUCHIARI, M. T. D. P. **Caiçaras, migrantes e turistas: a trajetória da apropriação da natureza no litoral norte Paulista** (São Sebastião – Distrito de Maresias). 1992.



Dissertação (Mestrado em Sociologia) – Universidade Estadual de Campinas, UNICAMP.Campinas: 1992.

MAIA, Rosemere Santos. A produção do espaço em áreas de auto-segregação: o caso da barra da Tijuca. **Anuário do Instituto de Geociências**. v. 21 Rio de Janeiro: UFRJ, 1998.

MIGLIORANZA, E. **Condomínios fechados: localizações da pendularidade: um estudo de caso do município de Valinhos**. 2005. Dissertação(Mestrado em Filosofia e Ciências Humanas) – Instituto de Filosofia e Ciências Humanas. Universidade Estadual de Campinas. São Paulo, 2005.

ORGANIZAÇÃO MUNDIAL DE TURISMO – OMT. **Guia de desenvolvimento do turismo sustentável**. Porto Alegre: Bookman, 2003.  
ORGANIZAÇÃO MUNDIAL DO TURISMO. **Introdução ao Turismo**. Madrid, 2001

OURIQUES, Helton Ricardo. **Turismo em Florianópolis: uma crítica à "indústria pós – moderna"**. Florianópolis: Editora UFSC, 1998,150 p.

ORNSTEIN, Sheila. W. BRUNA, Gilda, ROMÉRO, Marcelo. **Ambiente construído & comportamento - a avaliação pós-ocupação e a qualidade ambiental**. São Paulo, Studio Nobel, FAUUSP, FUPAM, 1995, 216 p.

PELUSO JR., Victor Antônio. **Estudos de geografia urbana de Santa Catarina**. Florianópolis: Ed. UFSC, 1991.

PEREIRA, Élon Manoel. **Gestão do espaço urbano: um estudo de caso das áreas central e continental de Florianópolis**. 1992. Dissertação (Mestrado em Administração) – Universidade Federal de Santa Catarina. Florianópolis, 1992.

PINTO, Antônio Carlos Brasil Pinto. **Turismo e meio ambiente: aspectos jurídicos**.Campinas: Papirus Editora, 1998. 192 p.

RIBEIRO, Luiz Cesar de Queiroz. **Dos cortiços aos condomínios fechados: as formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro**. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira / IPPUR da UFRJ / Fase, 1997. 352 p.

ROUSSEAU, J-J. **Do contrato social, ensaio sobre a origem das línguas, discurso sobre a origem e os fundamentos da desigualdade entre os homens, discurso sobre as ciências e as artes**. Sao Paulo: Abril cultural,1978.

ROLNIK, Raquel. **A cidade e a lei: legislação, política urbana e territórios na cidade de São Paulo**. 2.ed. São Paulo: Studio Nobel / Fapesp, 1999. 242p.

SABATINI, Francisco, CACERES, Gonzalo y CERDA, Jorge. **Segregación residencial en las principales ciudades chilenas: Tendencias de las tres últimas décadas y posibles cursos de acción**. *EURE (Santiago)*. dic. 2001, v. 27, n. 82. p. 21-42.

SANTIAGO, Alina Gonçalves. **Environnement, Tourisme et Aménagement: L'Imperatif d'une Conciliation. L'Île de Santa Catarina (Brésil)**. 1995. Tese (Doutorado em Geographie) – Universidade de Paris I Panthéon – Sorbonne, Paris. França, 1995.

SANTOS, Milton. **Espaço e método**. São Paulo, Nobel, 1985.

SANTOS, Denise Mônaco dos. **Atrás dos muros: unidades habitacionais em condomínios horizontais fechados**. 2002. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Escola de Engenharia de São Carlos, Universidade de São Paulo – USP. São Carlos, 2002.

SECRETARIA DE URBANISMO E SERVIÇOS PUBLICOS – SUSP. **Levantamento feito no arquivo da secretaria dos projetos de condomínios aprovados até final de 2005**. Setembro de 2005.

SECRETARIA DE URBANISMO E SERVIÇOS PUBLICOS – SUSP. **Levantamento feito no arquivo da secretaria do numero de lotes nos projetos de condomínios aprovados até final de 2005**. jul. 2006.

SECRETARIA DE URBANISMO E SERVIÇOS PUBLICOS – SUSP. **Levantamento feito no arquivo da secretaria do numero de lotes nos projetos de condomínios aprovados até final de 2007**. ago. 2008.

SILVA, José Afonso da. **Direito urbanístico brasileiro**. São Paulo: Malheiros, 1995.

SILVA, Edna Lúcia da; MENZES, Estera Muszkat. **Metodologia da pesquisa e elaboração de dissertação**. 3. ed. rev. atual. Florianópolis: Laboratório de Ensino a Distância da UFSC, 2001. 121 p.

SQUERA, Jorge R. **Índices de ocupação de praias e densidade populacional:**o caso da ilha de Santa Catarina/SC. 2006. Dissertação (Mestrado em). POSARQ. Florianópolis 2006.

TRAMONTANO,M. **Novos modos de vida, novos espaços de morar:** Paris, São Paulo, Tokyo: uma reflexão sobre a habitação contemporânea. 1998. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade de São Paulo São Paulo:FAUUSP, 1998.

VILLAÇA, Flávio. **Espaço intra-urbano no Brasil.** São Paulo. S. Nobel: FAPESP: Lincoln Institute, 1998. 373 p.

ZAKABI Rosana. Viver em condomínio: a classe média brasileira descobre um novo endereço: os bairros fechados nos arredores das metrópoles. **Revista Veja.** Disponível em:<[www.veja.abril.com.br/150502/p\\_094.html](http://www.veja.abril.com.br/150502/p_094.html)>. Acesso em: 20 ago. 2008.

## APÊNCIDES

**Apêndice A** - O email enviado ao CRECI e a resposta do mesmo, determinou a quantidade de imobiliárias a serem analisadas de forma consistente.

**ANEXOS**

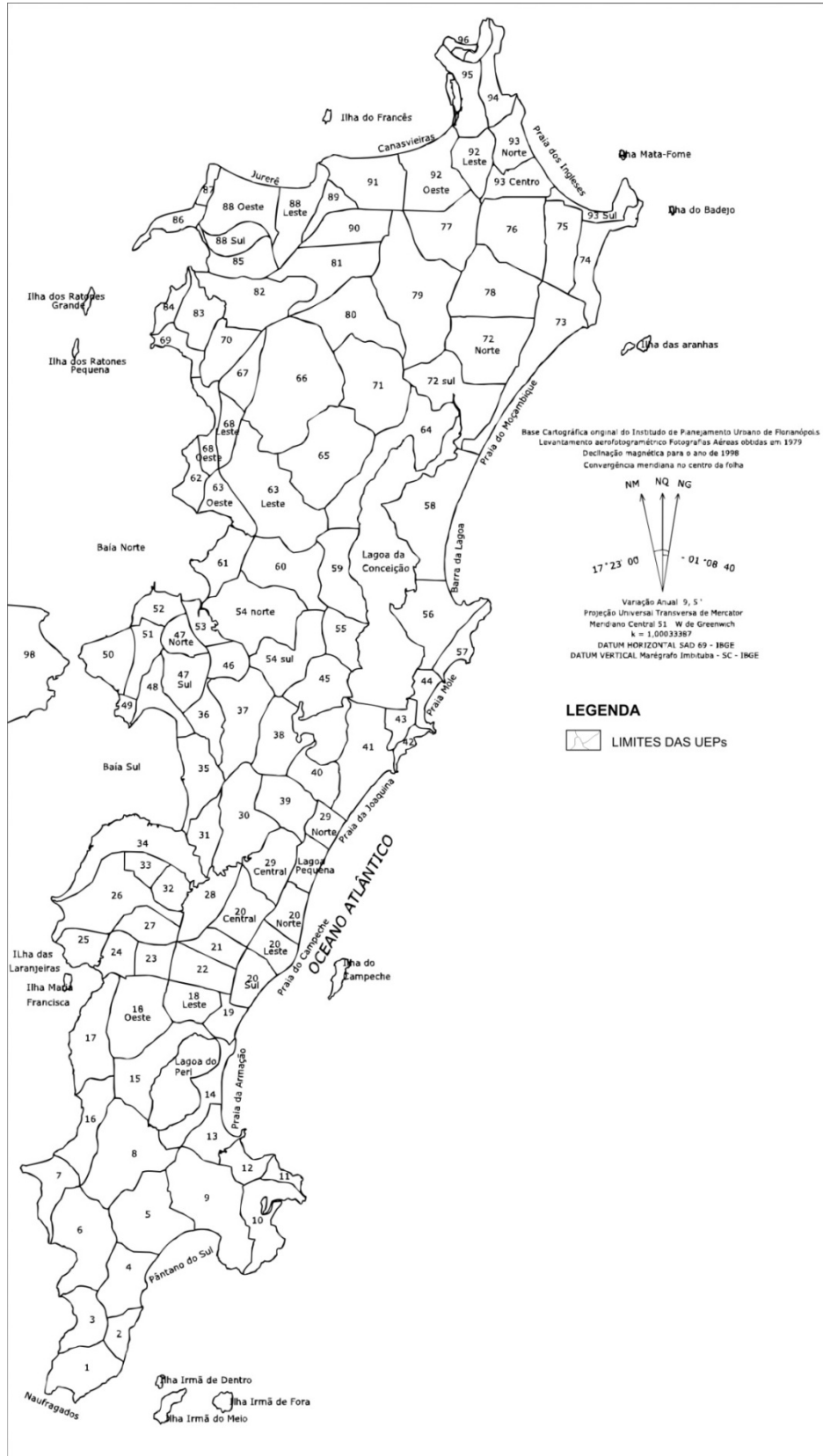
**Anexo A** - A relação das UEPs foi coletada no INFOARQ – UFSC assim como a base cartográfica utilizada para esta pesquisa.

**Lista das UEPs com número e nome correspondente no município de Florianópolis - SC.**

|       |                        |       |                         |
|-------|------------------------|-------|-------------------------|
| UEP1  | Naufragados            | UEP50 | Centro                  |
| UEP2  | Saco da Baleia         | UEP51 | Morro da Cruz           |
| UEP3  | Caeira                 | UEP52 | Agronomica              |
| UEP4  | Rio das Pacas          | UEP53 | Mangue do Itacorubi     |
| UEP5  | Acores                 | UEP54 | Itacorubi               |
| UEP6  | Tapera do Ribeirao     | UEP55 | Canto dos Aracas        |
| UEP7  | Caicanga               | UEP56 | Barra da Lagoa          |
| UEP8  | Sertao do Peri         | UEP57 | Galheta                 |
| UEP9  | Pantano do Sul         | UEP58 | Parque Florestal        |
| UEP10 | Lagoinha do Leste      | UEP59 | Ponta da Aroeira        |
| UEP11 | Ponta Do Falcao        | UEP60 | Monte Verde             |
| UEP12 | Matadeiro              | UEP61 | Joao Paulo              |
| UEP13 | Armacao                | UEP62 | Cacupe                  |
| UEP14 | Restinga do Peri       | UEP63 | Saco Grande             |
| UEP15 | Lagoa Do Peri          | UEP64 | Costa da Lagoa          |
| UEP16 | Costeira do Ribeirao   | UEP65 | Canto do Moreira        |
| UEP17 | Ribeirao da Ilha       | UEP66 | Ratones                 |
| UEP18 | Alto Ribeirao          | UEP67 | Recanto dos Acores      |
| UEP19 | Morro das Pedras       | UEP68 | Santo Antonio de Lisboa |
| UEP20 | Campeche               | UEP69 | Sambaqui                |
| UEP21 | Autodromo              | UEP70 | Rio do Verissimo        |
| UEP22 | Moenda                 | UEP71 | Canto da Cachoeira      |
| UEP23 | Morro do Peralta       | UEP72 | Rio Vermelho            |
| UEP24 | Pedregal               | UEP73 | Mocambique              |
| UEP25 | Tapera                 | UEP74 | Santinho                |
| UEP26 | Base Aerea             | UEP75 | Dunas dos Ingleses      |
| UEP27 | Campus                 | UEP76 | Capivari                |
| UEP28 | Fazenda do Rio Tavares | UEP77 | Vargem do Bom Jesus     |
| UEP29 | Rio Tavares            | UEP78 | Moquem                  |
| UEP30 | Sertao da Costeira     | UEP79 | Vargem Grande           |
| UEP31 | Valerim                | UEP80 | Vargem Pequena          |
| UEP32 | Ressacada              | UEP81 | Rio da Palha            |
| UEP33 | Carianos               | UEP82 | Mangue Dos Ratones      |
| UEP34 | Mangue Do Aeroporto    | UEP83 | Barra de Sambaqui       |
| UEP35 | Costeira do Pirajubae  | UEP84 | Praia do Raulino        |
| UEP36 | Pantanal               | UEP85 | Mangue de Jurere        |

|       |                    |       |                        |
|-------|--------------------|-------|------------------------|
| UEP37 | Corrego Grande     | UEP86 | Daniela                |
| UEP38 | Canto Da Lagoa     | UEP87 | Forte                  |
| UEP39 | Pedrita            | UEP88 | Jurere                 |
| UEP40 | Porto da Lagoa     | UEP89 | Canto do Lami          |
| UEP41 | Dunas da Lagoa     | UEP90 | Vargem de Fora         |
| UEP42 | Costao da Joaquina | UEP91 | Canasvieiras           |
| UEP43 | Retiro             | UEP92 | Cachoeira do Bom Jesus |
| UEP44 | Praia Mole         | UEP93 | Inglese                |
| UEP45 | Lagoa da Conceicao | UEP94 | Praia Brava            |
| UEP46 | Santa Monica       | UEP95 | Ponta das Canas        |
| UEP47 | Trindade           | UEP96 | Lagoinha do Norte      |
| UEP48 | Saco dos Limoes    | UEP97 | Ilhas                  |
| UEP49 | Jose Mendes        | UEP98 | Continente             |





Mapa Unidades Espaciais de Planejamento, UEPS, no município de Florianópolis - SC.

**Anexo B** - Os dados fornecidos pela SUSP - PMF informa a localização, data de aprovação e área aprovada dos projetos de condomínios residenciais horizontais fechados em Florianópolis.

# Livros Grátis

( <http://www.livrosgratis.com.br> )

Milhares de Livros para Download:

[Baixar livros de Administração](#)

[Baixar livros de Agronomia](#)

[Baixar livros de Arquitetura](#)

[Baixar livros de Artes](#)

[Baixar livros de Astronomia](#)

[Baixar livros de Biologia Geral](#)

[Baixar livros de Ciência da Computação](#)

[Baixar livros de Ciência da Informação](#)

[Baixar livros de Ciência Política](#)

[Baixar livros de Ciências da Saúde](#)

[Baixar livros de Comunicação](#)

[Baixar livros do Conselho Nacional de Educação - CNE](#)

[Baixar livros de Defesa civil](#)

[Baixar livros de Direito](#)

[Baixar livros de Direitos humanos](#)

[Baixar livros de Economia](#)

[Baixar livros de Economia Doméstica](#)

[Baixar livros de Educação](#)

[Baixar livros de Educação - Trânsito](#)

[Baixar livros de Educação Física](#)

[Baixar livros de Engenharia Aeroespacial](#)

[Baixar livros de Farmácia](#)

[Baixar livros de Filosofia](#)

[Baixar livros de Física](#)

[Baixar livros de Geociências](#)

[Baixar livros de Geografia](#)

[Baixar livros de História](#)

[Baixar livros de Línguas](#)

[Baixar livros de Literatura](#)  
[Baixar livros de Literatura de Cordel](#)  
[Baixar livros de Literatura Infantil](#)  
[Baixar livros de Matemática](#)  
[Baixar livros de Medicina](#)  
[Baixar livros de Medicina Veterinária](#)  
[Baixar livros de Meio Ambiente](#)  
[Baixar livros de Meteorologia](#)  
[Baixar Monografias e TCC](#)  
[Baixar livros Multidisciplinar](#)  
[Baixar livros de Música](#)  
[Baixar livros de Psicologia](#)  
[Baixar livros de Química](#)  
[Baixar livros de Saúde Coletiva](#)  
[Baixar livros de Serviço Social](#)  
[Baixar livros de Sociologia](#)  
[Baixar livros de Teologia](#)  
[Baixar livros de Trabalho](#)  
[Baixar livros de Turismo](#)