MARCELO DANIELSKI

PADRÃO ARQUITETÔNICO E REPRESENTAÇÃO SOCIAL NA PAISAGEM DA BEIRA MAR DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ/ SC

Florianópolis
2009

Livros Grátis

http://www.livrosgratis.com.br

Milhares de livros grátis para download.

Universidade Federal de Santa Catarina
Centro de Filosofia e Ciências Humanas
Programa de Pós-graduação em Geografia

Marcelo Danielski

Padrão arquitetônico e representação social na paisagem da beira mar de Balneário Camboriú/ SC

Orientadora: Profª. Drª. Margareth de Castro Afeche Pimenta

DISSERTAÇÃO DE MESTRADO

Área de concentração: Desenvolvimento Regional e Urbano

Florianópolis/SC, março de 2009

Padrão arquitetônico e representação social na paisagem da Beira-Mar de Balneário Camboriú/SC.

Marcelo Danielski

Dissertação submetida ao Curso de Mestrado em Geografia, área de concentração, Desenvolvimento Regional e Urbano, do Programa de Pós-Graduação em Geografia do Centro de Filosofia e Ciências Humanas da Universidade Federal de Santa Catarina, em cumprimento aos requisitos necessários à obtenção do grau acadêmico de **Mestre em Geografia**.

Prof. Dr. Carlos José Espindola
Coordenador do Programa de Pós-Graduação em Geografia

APROVADO PELA COMISSÃO EXAMINADORA EM: 31/03/2009

Dra. Margareth de Castro A. Pimenta (Presidente e Orientadora-ARQ/UFSC)

Dr. Ewerton Vieira Machado (Membro-GCN/UFSC)

Dr. Juan Antonio Zapatel (Membro-ARQ/UFSC)

Dr. Romulo Celso Krafta (Membro-UFRGS)

Florianópolis - 2009

À família e aos mestres, com carinho

AGRADECIMENTOS

Entre e generalização e o esquecimento, que o passar do tempo poderia justificar, é de bom senso optar pela primeira. Agradeço, assim, a todos que, direta ou indiretamente, desde as primeiras fases do processo educativo, incentivaram a busca do conhecimento. Porém, faz-se necessário algumas considerações específicas, em especial à Profª. Drª. Margareth de Castro Afeche Pimenta, que orientou o andamento desta dissertação e as discussões referentes ao grupo de pesquisa do Núcleo de História, Cultura e Desenho da Cidade (CIDADHIS) da Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo (PGAU) da Universidade Federal de Santa Catarina (UFSC). Sua orientação foi fundamental, principalmente no embasamento teórico-conceitual e no método de análise da pesquisa, mostrando que é possível trabalhar com conceitos do marxismo sem ser, contudo, marxista. Vale também mencionar sua disposição para esclarecimentos a respeito da dissertação e para a produção de resumos e trabalhos voltados a eventos científicos. Meus sinceros agradecimentos aos membros da banca e, em especial, à Profª. Drª. Claudia Araripe Freitas Siebert (FURB/ Blumenau), pelos encaminhamentos anteriores à elaboração do projeto de dissertação de mestrado e pelo auxílio referente ao contato com o corpo docente do PPGG/ UFSC, e ao Prof. Dr. Ewerton Vieira Machado (PPGG/ UFSC), pela gentileza da recepção antes mesmo do início do Processo de Seleção de Mestrado 2007. Da mesma forma agradeço ao Prof. Dr. Nelson Popini Vaz (PGAU/ UFSC), membro da banca de análise do projeto de dissertação de mestrado na disciplina Seminário de Pesquisa (PPGG), pelos valiosos comentários. Agradeço ainda à Profª. Msc. Heloísa Figueiredo Moura (UNIVALI/ Balneário Camboriú), pelas valiosas informações sobre o município de Balneário Camboriú, e ao artista plástico Guido Heuer, de Blumenau, pelas informações a respeito de sua obra. Além dos professores, é preciso mencionar o pronto atendimento dos representantes de órgãos públicos e de entidades de classe, a citar: Acervo Histórico da Fundação Cultural de Balneário Camboriú, FURB (Biblioteca Martinho Cardoso da Veiga), IBGE (Agência de Blumenau e Unidade Estadual/ Setor de Documentação e Disseminação de Informações de Florianópolis), Prefeitura Municipal de Balneário Camboriú (Secretaria de Planejamento e da Fazenda), Secovi (Sindicato da Habitação) de Santa Catarina, com sede em Balneário Camboriú, Secretaria de

Estado do Planejamento (setor de estatística e cartografia), Sinduscon (Sindicato da Indústria da Construção Civil) de Balneário Camboriú e UNIVALI (Departamento de Arquitetura, Biblioteca Central/ Campus Itajaí e Biblioteca do Campus de Balneário Camboriú). No que se refere à iniciativa privada, meus sinceros agradecimentos às empresas Construtora e Incorporadora R. Teixeira, Embraed (Empresa Brasileira de Edificações), FG Procave Empreendimentos Ltda., Incorporadora Cechinel e Procave Incorporações Imobiliárias, que gentilmente dispuseram tempo e recursos humanos para entrevistas e esclarecimentos voltados ao campo mercadológico.

Certo, nós não mudaremos o mundo, mas podemos mudar o modo de vê-lo.

Milton Santos

RESUMO

Este trabalho pretende ser uma reflexão sobre as transformações na paisagem, decorrentes dos novos padrões arquitetônicos e urbanísticos que vêm sendo implantados na cidade litorânea de Balneário Camboriú/ SC, principalmente após a década de 1990. Localizada a 92 km de Florianópolis, Balneário Camboriú desenvolve-se como local de lazer do empresariado industrial do Vale do Itajaí. A ocupação de sua orla registra, assim, as necessidades de representação social das classes dominantes locais, incorporando à paisagem um conjunto de signos que vêm se transformando, concomitantemente, com o próprio significado do processo de acumulação econômica. Praticamente isolada do contexto regional até a década de 1920, foi com a abertura de uma estrada de rodagem até o porto de Itajaí que a evolução urbana na orla de Balneário Camboriú tomou impulso. Por esta estrada, os descendentes da colônia alemã do Vale do Itajaí chegaram a então praia de Camboriú, como alternativa de ocupação frente à restrição espacial da praia de Cabeçudas, localizada nas proximidades do molhe do porto. Responsáveis pela introdução do banho de mar como atividade social, sua influência foi além do turismo de veraneio e do advento da segunda residência, com participação no processo de acumulação de riquezas (comércio e hotelaria) e na produção do espaço (construção civil e loteamentos). Com a emancipação político-administrativa e a aquisição do nome de Balneário Camboriú na década de 1960, aliado ao *marketing* proporcionado por ações do ramo hoteleiro e as melhorias de acesso da década de 1970, o turismo em massa ultrapassou o contexto regional. Com o aumento da procura por uma vaga à beira mar, a propriedade passou a ser utilizada como fonte de renda, na mesma proporção em que a cidade se verticalizava. A desvalorização da moeda brasileira em relação ao dólar, base da economia argentina na década de 1980, fez com que os turistas argentinos investissem no mercado imobiliário local. Todos estes fatores proporcionaram uma evolução urbana não linear, compactando em um curto espaço de tempo o processo de urbanização. Esta mercantilização do espaço evidenciou uma falta de identidade com a própria história do lugar, com reflexos na paisagem urbana e, intrinsecamente, nas relações sociais, principalmente na Avenida Atlântica (beira-mar). Dentro deste contexto, Balneário Camboriú extrapolou a questão do consumo do lugar, passando também a exercer o papel de lugar de consumo, principalmente com a tendência a não sazonalidade iniciada na década de 1990, última ruptura espaço-temporal significante e que, desde então, tem influenciado os atuais padrões arquitetônicos e urbanísticos da paisagem da Avenida Atlântica. Partindo do pressuposto que o espaço se define como resultante de relações sociais e que a paisagem, então, é a materialização visual da sociedade em seus diferentes momentos históricos, pretende-se analisar a beira mar de Balneário Camboriú além dos aspectos formais, como construção de sínteses totalizadoras, observando uma via de mão dupla entre considerações gerais, de cunho sócio-espacial, e considerações particulares, de cunho local. Relendo a Avenida Atlântica, é possível reconstituir uma aproximação, a partir do patrimônio arquitetônico e urbanístico, da relação entre espaços públicos e privados e de seu processo de ocupação, com a evolução das práticas sociais que marcaram a paisagem como elemento de representação (social).

ABSTRACT

This work intends to be a reflection on the transformations in the landscape, resulting from the new architectural and urbanistic standards that have been implanted in the littoral city of Balneário Camboriú/ SC, mainly after the decade of 1990. Located 92 km from Florianópolis, Balneário Camboriú developed as local of leisure of the industrial entrepreneurs of Itajaí Valley. The occupation of its coast registers, thus, the necessities of social representation of the local ruling classes, incorporating to the landscape a set of signs that have been transforming by themselves, concomitantly, with the actual meaning of the process of economic accumulation. Practically isolated from the regional context until the decade of 1920, it was with the opening of a road until Itajaí Port that the urban evolution in the coast of Balneário Camboriú took impulse. Trough this road, the descendants of the German colony of Itajaí Valley arrived at Camboriú Beach, as an alternative of occupation due to the space restriction of Cabeçudas Beach, located in the neighborhoods of the port pier. Responsible for the introduction of the sea bathing as a social activity, its influence was beyond of the summer tourism and the advent of the “second residence”, with participation in the process of wealth accumulation (commerce and hotel business) and in the space production (civil construction and land divisions). With the politic administrative emancipation and the acquisition of the name Balneário Camboriú in the decade of 1960, allied to the marketing proportionated from actions of the hotel business and the improvements of access of the decade of 1970, the tourism in mass exceeded the regional context. With the increase of the search for a vacancy at the sea side, the property turned out to be used as an income source, in the same rate the city raised vertically. The depreciation of the Brazilian currency in relation to dollar, base of the Argentine economy in the decade of 1980, made that the Argentine tourists invested in the local real estate market. All these factors provided a not linear urban evolution, compressing in a short space of time the urbanization process. The act to become space a product evidenced a lack of identity with the proper place history, with consequences in urban landscape and, intrinsically, in the social relations, mainly in the Atlantic Avenue (sea side). In this context, Balneário Camboriú surpassed the matter of the consumption of the place, also playing the role of consumption place, mainly with trend not to seasonality initiated in the decade of 1990, last significant temporal space rupture that, since then, has influenced the current architectural and urbanistic standards of Atlantic Avenue landscape. Starting from the estimate that space is defined as a result of social relations and that the landscape, then, is the visual materialization of the society at its different historical moments, it intends to analyze the sea side of Balneário Camboriú beyond the formal aspects, as construction of totalizing syntheses, observing a way of double hand between general considerations, of spacial and social genre, and particular considerations, of local genre. Rereading the Atlantic Avenue, it is possible to reconstitute an approach, from the architectural and urbanistic patrimony, of relation between public and private spaces and its process of occupation, with the evolution of social practices that marked the landscape as a (social) representation element.

LISTA DE ILUSTRAÇÕES

FIGURA 01 – Localização de Balneário Camboriú/ SC. 64
FIGURA 02 – Rodovias federais (BR) e estaduais (SC) de acesso a Balneário Camboriú/ SC. 64
FIGURA 03 – Limites do município de Balneário Camboriú/ SC. 65
FIGURA 04 – Ocupação em Balneário Camboriú/ SC. Em rosa, área urbanizada. Em verde, área com cobertura vegetal. 66
FIGURA 05 – Vista da praia de Camboriú na década de 1940, com o Pontal Sul praticamente inabitado. 83
FIGURA 06 – Vista da praia de Camboriú na década de 1940, com a implantação dos primeiros loteamentos. 84
FIGURA 07 – Praia de Camboriú no início da década de 1950. A atual Avenida Atlântica constava como “Avenida Projetada”. 85
FIGURA 08 – Vista da praia de Camboriú na década de 1950. Em primeiro plano, cruzamento do “Caminho do Arame” (atual Avenida Central) com o “Caminho do Telégrafo” (atual Avenida Brasil), em frente à Ilha das Cabras. 87
FIGURA 09 – Hotel Fischer (1958). 88
FIGURA 10 – Marambaia Cassino Hotel (1967). 88
FIGURA 11 – Vista da praia de Camboriú, em frente à Ilha das Cabras, na década de 1960, evidenciando a baixa altura (gabarito) das edificações. 90
FIGURA 12 – Vista da Praia Central, a partir do Norte, na década de 1970, evidenciando o reduzido número de residências multifamiliares à beira mar. 95
FIGURA 13 – Vista da Praia Central na década de 1970, com a predominância do uso residencial unifamiliar à beira mar. 95
FIGURA 14 – Vista da Praia Central, a partir do Sul, na década de 1970, evidenciando baixa ocupação e “isolamento” da Barra Sul. 96
FIGURA 15 – Vista da Praia Central, a partir do Norte, na década de 1980, com concentração de área construída no entorno do Centro da Praia. 98
FIGURA 16 – Vista da Praia Central, no ano de 1984, com baixa ocupação no “interior” do município. 99
FIGURA 17 – Vista da Praia Central, na década de 1980, evidenciando o adensamento de área construída à beira mar. 100
FIGURA 18 – Vista da Praia Central, em frente à Ilha das Cabras, na década de 1990, evidenciando a verticalidade das edificações à beira mar. 103
FIGURA 19 – Vista da Barra Sul, na década de 1990, com a abertura da Avenida Normando Tedesco e o adensamento de área construída na Barra Sul. 104
FIGURA 20 – Vista da Praia Central, a partir do Sul, no ano de 2002, com o Parque Unipraias (teleférico) em primeiro plano. 105
FIGURA 21 – Vista da Praia Central, a partir do Norte, na década de 2000, com intenso adensamento de área construída nas proximidades do Centro da Praia. 106
FIGURA 22 – Vista da Praia Central, década de 2000, com o calçadão (passeio público) da Avenida Atlântica em primeiro plano. 107
FIGURA 23 – Vista da Praia Central, na década de 2000, evidenciando a verticalização à beira mar. 124
FIGURA 24 – Obra de reforma no Edifício Caravela (Avenida Atlântica, nº 430), adequando o patrimônio construído aos atuais padrões estético-funcionais. 125

FIGURA 25 – Obra de reforma no Edifício Atobá (Avenida Atlântica, nº 450), adequando o patrimônio construído aos atuais padrões estético-funcionais. 125
FIGURA 26 – Obra de reforma no Edifício Iguaçu (Avenida Atlântica, nº 1.620), adequando o patrimônio construído aos atuais padrões estético-funcionais. 126
FIGURA 27 – Obra de reforma no Edifício Bahia Blanca (Avenida Atlântica, nº 1.670), adequando o patrimônio construído aos atuais padrões estético-funcionais. 126
FIGURA 28 – Acesso às vagas de garagem ocupando toda a divisa com a Avenida Atlântica (Edifício Panorama, nº 1.900).....127
FIGURA 29 – Exemplo de via estreita e sem estacionamento junto ao meio fio, perpendicular à Avenida Atlântica (Rua 1.200). 128
FIGURA 30 – Exemplo de via estreita e sem estacionamento junto ao meio fio, perpendicular à Avenida Atlântica (Rua 1.700). 128
FIGURA 31 – Exemplo de edifício com afastamento frontal, inexistente na Avenida Atlântica (Punta del Este, nº 1.200).....129
FIGURA 32 – Exemplo de edifício com afastamento frontal, inexistente na Avenida Atlântica (Itapoã, nº 1.310). 130
FIGURA 33 – Exemplo de edifício com afastamento frontal, inexistente na Avenida Atlântica (Albatroz, nº 1.480).....130
FIGURA 34 – Exemplo de edifício com afastamento frontal, inexistente na Avenida Atlântica (Maresol, nº 3.030). 131
FIGURA 35 – Tipologia dominante na Avenida Atlântica, no final da década de 1980/ início de 1990, com área de lazer não localizada no térreo (Edifício Monte Paschoal, nº 1.300).....132
FIGURA 36 – Tipologia dominante na Avenida Atlântica, no final da década de 1980/ início de 1990, com área de lazer não localizada no térreo (Edifício Cosmos, nº2.130).....133
FIGURA 37 – Tipologia dominante na Avenida Atlântica, no final da década de 1980/ início de 1990, com área de lazer não localizada no térreo (Edifício Aldebaran, nº 2.554). 133
FIGURA 38 – Tipologia dominante na Avenida Atlântica, no final da década de 1980/ início de 1990, com área de lazer não localizada no térreo (Edifício Jacques Costeau, nº 3.200).....134
FIGURA 39 – Tipologia dominante na Avenida Atlântica, a partir da década de 1990, com área de lazer no térreo (Edifício Golden Star, nº 3.510). 134
FIGURA 40 – Tipologia dominante na Avenida Atlântica, a partir da década de 1990, com área de lazer no térreo (Edifício Viña del Mar, nº 1.020). 135
FIGURA 41 – Tipologia dominante na Avenida Atlântica, a partir da década de 1990, com área de lazer no térreo (Edifício Tropical Summer, nº 3.120).....135
FIGURA 42 – Tipologia dominante na Avenida Atlântica, a partir da década de 1990, com área de lazer no térreo (Edifício Beach Tower, nº 1.000). 136
FIGURA 43 – Vista da Área de Consolidação, a partir do Norte da Praia Central. .163
FIGURA 44 – Vista da Área de Consolidação, a partir da Barra Sul, evidenciando a ausência de terrenos baldios à beira mar. 164
FIGURA 45 – Amostra de edifícios provenientes de diferentes décadas (Área de Consolidação). 165
FIGURA 46 – Exemplo de afastamento frontal em virtude do cone de 70º (Edifício Metrópolis).....166
FIGURA 47 – Vista da Área de Renovação (Setor 4/ Pioneiros), com menor adensamento de área construída se comparado com o Setor 3. 167

FIGURA 48 – Vista da Área de Renovação (Setor 1/ Barra Sul), com menor adensamento de área construída se comparado com o Setor 2. 168
FIGURA 49 – Vista da Área de Renovação (Barra Sul). Ao fundo, o Parque Unipraias, empreendimento indutor de crescimento. 169
FIGURA 50 – Exemplo de residência unifamiliar na Barra Sul (Avenida Atlântica, nº 4.100), principal “alvo” para o processo de renovação. 170
FIGURA 51 – Exemplos de residências unifamiliares na Barra Sul (Avenida Atlântica, nº 4.350 e 4.370), principais “alvos” para o processo de renovação. 170
FIGURA 52 – Exemplo de residência unifamiliar na Barra Sul (Avenida Atlântica, entre o nº 4.930 e 4.980), principal “alvo” para o processo de renovação. 171
FIGURA 53 – Edifício Imperador, construído pela empresa H. SChultz & Cia. (Blumenau). 197
FIGURA 54 – Edifício Imperatriz, construído pela empresa H. SChultz & Cia. (Blumenau). 197
FIGURA 55 – Exemplo de sacada “anexada” ao corpo do edifício (Edifício Ipanema, esquina com Rua 2.000). 198
FIGURA 56 – Exemplo de sacada “anexada” ao corpo do edifício (Edifício Miramar, nº 2.114). 199
FIGURA 57 – Exemplos de sacadas “integradas” ao corpo do edifício. 199
FIGURA 58 – Edifício Willimar, Avenida Atlântica, nº 4.144 (Construtora Pecon), com elemento decorativo que agrega qualidades intrínsecas à Esfinge, como solidez e durabilidade. 201
FIGURA 59 – Exemplo de ampliação de área construída, com a execução de um bloco nos fundos do lote (Edifício Saveiro, nº 550). 203
FIGURA 60 – Exemplo de ampliação de área construída, com a “adição” de mais um pavimento no topo da edificação (Edifício Ipanema, esquina com Rua 2.100). 204
FIGURA 61 – Exemplo de área ociosa no térreo (Edifício Itaipu, nº 720, da década de 1970). 204
FIGURA 62 – Exemplo de edifício (Saint Antoine, nº 3.330, entregue em 2005) com “centralidade endógena” (barreira visual e espacial no limite entre o espaço público e o privado). 207
FIGURA 63 – Exemplo de edifício (Villa Cora, nº 4.294, entregue em 2005) com “centralidade endógena” (barreira visual e espacial no limite entre o espaço público e o privado). 208
FIGURA 64 – Exemplo de edifício (Viscaya, nº 1.360, entregue em 2006) com “centralidade endógena” (barreira visual e espacial no limite entre o espaço público e o privado). 208
FIGURA 65 – Exemplo de edifício (Victoria, nº 1.440, entregue em 2007) com “centralidade endógena” (barreira visual e espacial no limite entre o espaço público e o privado). 209
FIGURA 66 – Exemplo de edifício (Porto Vita, nº 5.230, entregue em 2007) com “centralidade endógena” (barreira visual e espacial no limite entre o espaço público e o privado). 209
FIGURA 67 – Exemplo de edifício (Beverly Hills, nº 5.080, entregue em 2008) com “centralidade endógena” (barreira visual e espacial no limite entre o espaço público e o privado). 210
FIGURA 68 – Exemplo de ajardinamento à beira mar, onde duas palmeiras funcionam como “torres sentinelas”, como uma “barreira social” intransponível. 212
FIGURA 69 – Obra do artista Guido Heuer na Avenida Atlântica (Edifício Golden Star, nº 3.510, entregue em 1993). 217

FIGURA 70 – Obra do artista Guido Heuer na Avenida Atlântica (Edifício Viña del Mar, nº 1.020, entregue em 1997).....218
FIGURA 71 – Obra do artista Guido Heuer na Avenida Atlântica (Edifício Beach Tower, nº 1.000, entregue em 1998).....218
FIGURA 72 – Obra do artista Guido Heuer na Avenida Atlântica (Edifício Tropical Summer, nº 3.120, entregue em 1998).....218
FIGURA 73 – Obra do artista Guido Heuer na Avenida Atlântica (Edifício Artur Fischer, nº 3.080, entregue em 2002).....219
FIGURA 74 – Obra do artista Guido Heuer na Avenida Atlântica (Edifício Royal Palace, nº 1.350, entregue em 2002).....219
FIGURA 75 – Obra do artista Guido Heuer na Avenida Atlântica (Edifício Champs Elysées, nº 236, entregue em 2003).....220
FIGURA 76 – Obra do artista Guido Heuer na Avenida Atlântica (Edifício Arc de Triomphe, nº 222, entregue em 2005).....220
FIGURA 77 – Obra do artista Guido Heuer na Avenida Atlântica (Edifício Saint Antoine, nº 3.330, entregue em 2005).....220
FIGURA 78 – Obra do artista Guido Heuer na Avenida Atlântica (Edifício Art Noblesse, nº 4.930, entregue em 2007).....221
FIGURA 79 – Obra do artista Guido Heuer na Avenida Atlântica (Edifício Alberto Moellmann, nº 2.970, entregue em 1998).....221
FIGURA 80 – Obra do artista Guido Heuer na Avenida Atlântica (Edifício Else Heuer, nº 4.300, entregue em 2002).....221

LISTA DE TABELAS

TABELA 01 – Número de construções requeridas na praia de Camboriú 86
TABELA 02 – População de Balneário Camboriú/ SC 112
TABELA 03 – Classificação dos municípios mais dinâmicos do Brasil, conforme critérios da Florenzano Marketing 114
TABELA 04 – Classificação dos municípios mais dinâmicos de Santa Catarina, conforme critérios da Florenzano Marketing 115
TABELA 05 – Aprovação de projetos (área construída) entre 1965 e 2007.....154
TABELA 06 – Panorama da construção civil em Balneário Camboriú 161
TABELA 07 – Previsão de quantidade e ano de entrega de apartamentos 162
TABELA 08 – Dados relativos a domicílios e seus moradores.....174
TABELA 09 – Dados relativos a domicílios e seus moradores (setores censitários com limites para a Avenida Atlântica) 175
TABELA 10 – Imóveis com divisas para a Avenida Atlântica.....176
TABELA 11 – Ocupação e uso do solo ao longo da Avenida Atlântica.....178
TABELA 12 – Participação das empresas líderes de mercado ao longo da Avenida Atlântica 180
TABELA 13 – Origem dos proprietários da FG Procave (por meso/ microrregião) .185
TABELA 14 – Origem dos proprietários da Cechinel (por meso/ microrregião) 188
TABELA 15 – Origem dos proprietários da R. Teixeira (por meso/ microrregião) ...191
TABELA 16 – Edifícios com obras de arte de Guido Heuer 216

LISTA DE QUADROS

QUADRO 01 – Princípios para a análise da realidade, segundo o método da economia política proposto por Marx (1982). 37
QUADRO 02 – Princípios para a análise do espaço, segundo Santos (1992). 44
QUADRO 03 – Princípios para a análise da realidade, segundo o método da economia política proposto por Marx (1982). 54

LISTA DE ANEXOS

ANEXO 01 – Imagem aérea da Praia de Camboriú, município de Camboriú/ SC (1938) 238
ANEXO 02 – Imagem aérea da Praia de Camboriú, município de Camboriú/ SC (1957) 239
ANEXO 03 – Imagem aérea da Praia Central, município de Balneário Camboriú/ SC (1978) 240
ANEXO 04 – Imagem aérea da Praia Central, município de Balneário Camboriú/ SC (1995) 241
ANEXO 05 – Imagem aérea da Praia Central, município de Balneário Camboriú/ SC (2006) 242
ANEXO 06 – Imagem aérea com a ocupação do solo nas proximidades do mar de Balneário Camboriú/ SC (1995) 243
ANEXO 07 – Imagem aérea com a ocupação do solo nas proximidades do mar de Balneário Camboriú/ SC (2006) 244
ANEXO 08 – Panorama da construção civil em Balneário Camboriú (2008) 245
ANEXO 09 – Imagem aérea com a ocupação do solo nas proximidades do mar de Balneário Camboriú/ SC (2006), conforme limites e dados da pesquisa do Sinduscon (2008) [Anexo 08] 246
ANEXO 10 – *Portfolio* da empresa Procave 247
ANEXO 11 – Memorial descritivo do Costão da Barra Towers Residencial Club 249
ANEXO 12 – *Portfolio* da empresa Procave 250
ANEXO 13 – *Portfolio* da empresa FG Procave 253
ANEXO 14 – Origem dos proprietários da FG Procave/ parciais 255
ANEXO 15 – Origem dos proprietários da FG Procave/ total 258
ANEXO 16 – *Portfolio* da empresa FG Procave 259
ANEXO 17 – *Portfolio* da empresa Cechinel 261
ANEXO 18 – Origem dos proprietários da Cechinel/ parciais 262
ANEXO 19 – Origem dos proprietários da Cechinel/ total 263
ANEXO 20 – *Portfolio* da empresa Cechinel 264
ANEXO 21 – *Portfolio* da empresa R. Teixeira 266
ANEXO 22 – Origem dos proprietários da R. Teixeira/ parciais 267
ANEXO 23 – Origem dos proprietários da R. Teixeira/ total 268
ANEXO 24 – *Portfolio* da empresa R. Teixeira 269
ANEXO 25 – *Portfolio* da empresa Embraed 271
ANEXO 26 – *Portfolio* da empresa Embraed 273

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

BNH – Banco Nacional da Habitação
CASAN – Companhia Catarinense de Águas e Saneamento
CEVAL – Cereais do Vale Ltda.
CITUR – Companhia de Turismo e Empreendimentos de Santa Catarina
COHAB – Companhia de Habitação do Estado de Santa Catarina
EFSC – Estrada de Ferro Santa Catarina
EMASA – Empresa Municipal de Água e Saneamento de Balneário Camboriú
EMBRAED – Empresa Brasileira de Edificações
ERM – Edifício Residencial Multifamiliar
ERU – Edifício Residencial Unifamiliar
FATMA – Fundação do Meio Ambiente do Estado de Santa Catarina
FURB – Universidade Regional de Blumenau
GAPLAN – Gabinete de Planejamento do Estado de Santa Catarina
IA – Índice de Aproveitamento
IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
IDH – Índice de Desenvolvimento Humano
IPC – Índice de Potencial de Consumo
IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano
ISQN – Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza
ITBI – Imposto sobre a Transição de Bens Imóveis e de direitos a ele relativos
PED – Plano Estratégico de Desenvolvimento
PIB – Produto Interno Bruto
PLAMEG – Plano de Metas do Governo do Estado de Santa Catarina
PND – Plano Nacional de Desenvolvimento
PNUD – Plano das Nações Unidas para o Desenvolvimento
PO – Potencial de Ocupação
PR – Paraná
RS – Rio Grande do Sul
SANTUR – Santa Catarina Turismo S/A
SC – Santa Catarina
SECOVI – Sindicato da Habitação de Santa Catarina

SERFHAU – Serviço Nacional de Habitação e Urbanismo

SINDUSCON – Sindicato da Indústria da Construção Civil de Santa Catarina

SP – São Paulo

TO – Taxa de Ocupação

UFSC – Universidade Federal de Santa Catarina

UNIVALI – Universidade do Vale do Itajaí

ZE – Zona Especial

ZEIS – Zona Especial de Interesse Social

ZR – Zona Residencial

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO 21
1. REFERENCIAL TEÓRICO 33
1.1. A adoção de um método 33
1.2. Economia e espaço 38
1.2.1. A produção e seus reflexos no espaço 38
1.2.2. A relação entre economia e espaço 41
1.2.3. A produção e a urbanização capitalista 45
1.2.4. A noção de totalidade e sua relação com os processos sociais 47
1.2.5. O consumo e o papel dos objetos 48
1.3. O conceito de paisagem 53
1.3.1. Da sociedade à paisagem (e não o contrário) 54
1.3.2. Espaço, paisagem e sociedade 56
1.3.3. A paisagem em si 57
1.3.3.1. A paisagem sob a ótica de alguns estudiosos 59
2. CARACTERIZAÇÃO DO OBJETO DE ESTUDO 63
2.1. Considerações iniciais 63
2.2. A noção de periodização 67
2.3. Comentários sobre a história de Balneário Camboriú/ SC 68
2.4. Um pouco de história 69
2.4.1. A busca de respostas além dos limites da praia de Camboriú 73
2.4.2. A colônia alemã de Blumenau (1850) 74
2.4.3. A “expansão” da colônia alemã até o mar 76
2.4.4. A “expansão” da colônia alemã até a praia de Cabeçudas (Itajaí/ SC) 78
2.4.5. A “expansão” da colônia alemã até a praia de Camboriú 80
2.4.6. Da praia de Camboriú à autonomia político-administrativa de Balneário Camboriú/ SC (1964) 82
2.4.7. Da emancipação político-administrativa à estabilidade política (1964-1970) 89
2.4.8. Da estabilidade política ao milagre econômico brasileiro (1970-1980) 93

2.4.9. Do milagre econômico brasileiro ao “boom” da construção civil (1980-1990) 97
2.4.10. Do “boom” da construção civil à verticalização “sem limites” (1990-2000) 101
2.4.11. Da verticalização “sem limites” aos dias atuais (2000-2008) 104
2.5. Especificidades sobre a dinâmica urbana de Balneário Camboriú/ SC 108
2.5.1. Do consumo do lugar ao lugar de consumo 108
2.5.2. Malha viária e acessibilidade 116
2.5.3. A tênue linha entre o artificial e o natural 117
2.5.4. Identidade cultural e patrimônio histórico 119
2.5.5. A paisagem construída 122
2.5.6. A evolução do padrão arquitetônico na paisagem à beira mar 124
2.5.7. A prática social à beira mar 136
3. O MÉTODO NA PRÁTICA: A ANÁLISE DA BEIRA MAR 142
3.1. Do geral para o particular: Balneário Camboriú como ponto de partida e a Avenida Atlântica como ponto de chegada do processo de desfragmentação 142
3.1.1. O papel do Estado e a urbanização capitalista 143
3.1.2. A evolução da legislação urbana de Balneário Camboriú/ SC 144
3.1.2.1. O Plano Básico de Urbanismo e de Desenvolvimento Turístico (1970) 144
3.1.2.2. O 1º Plano Diretor Físico-Territorial (1974) 146
3.1.2.3. O Plano Físico-Territorial Complementar (1982) 148
3.1.2.4. As alterações do Plano Diretor (1989) 149
3.1.2.5. As alterações do Plano Diretor (1994) 151
3.1.2.6. As alterações do Plano Diretor (1997) 151
3.1.2.7. As alterações do Plano Diretor (década de 2000) 153
3.1.2.8. Uma especificidade: a obrigatoriedade de obras de arte em edifícios residenciais multifamiliares (2005) 155
3.1.2.9. O princípio de um novo Plano Diretor: os primeiros resultados (2006) 156
3.1.2.10. O novo Plano Diretor (2008) 157
3.1.3. O processo de ocupação e uso do solo à beira mar 158
3.2. Do particular para o geral: a Avenida Atlântica como ponto de partida e Balneário Camboriú como ponto de chegada do processo de fragmentação 178

3.2.1. O papel da iniciativa privada: construtoras e incorporadoras na produção do espaço 179
3.2.1.1. Procave Incorporações Imobiliárias 180
3.2.1.2. FG Procave Empreendimentos Ltda. 183
3.2.1.3. Incorporadora Cechinel Ltda. 186
3.2.1.4. Construtora e Incorporadora R. Teixeira 189
3.2.1.5. Empresa Brasileira de Edificações (Embraed) 192
3.2.2. O que une e o que separa os empreendimentos à beira mar 195
3.2.3. O edifício como uma “obra de arte” 212
CONSIDERAÇÕES FINAIS 223
REFERÊNCIAS 231
ANEXOS 237

INTRODUÇÃO

Apesar de especificar a arquitetura como foco de análise da pesquisa, faz-se necessário evidenciar que as ações e objetos dela decorrentes, notadamente concretizados em edificações (patrimônio construído), são elementos de um conceito geográfico maior denominado paisagem e que, como tal, devem ser hierarquicamente respeitados. Deste modo, entende-se por padrão arquitetônico um modelo que imprime unidade na análise ou possibilita repetição de elementos durante a projetação e execução de determinada edificação, tanto quantitativa como qualitativamente. Em outras palavras, o termo padrão arquitetônico poderia ser reduzido, para fins desta pesquisa, a tipo arquitetônico, a partir do qual podem ser construídas edificações diferentes entre si, porém com características em comum. Esta definição é de extrema relevância para a pesquisa porque é o tipo arquitetônico dominante, notadamente centrado na reprodução em série e em sentido vertical de moradias (dado quantitativo), e seu público-alvo, notadamente centrado nas classes dominantes (dado qualitativo), que evidenciam a evolução da paisagem à beira mar em Balneário Camboriú, tema desta pesquisa. Tema este que, a partir da década de 1990 (última ruptura espaço-temporal significante), tem influenciado os atuais padrões arquitetônicos e urbanísticos da Avenida Atlântica.

Além dos aspectos formais intrínsecos ao tipo, é bom que se diga que esta evolução traz consigo uma imensa carga simbólica, relacionada ao mundo de signos e ao microcosmo da moradia (CASTELLS, 1983), seduzindo e atraindo o público-alvo, criando um elo entre o produto (a moradia) e o consumidor (o proprietário), de tal modo que a sua posse e seu arcabouço formal passam a representar os valores morais do consumidor (ser é ter), evidenciando um homem fetichizado, enfeitiçado pelo objeto (MARX, 1985 e SANTOS, 1991).

É dentro deste contexto que se evidencia uma relação diretamente proporcional entre padrão arquitetônico e representatividade social. Quanto mais alto for o padrão arquitetônico, mais capitalizado será o consumidor e, consequentemente, maior será a representatividade social desta parcela da sociedade, exacerbando através da dimensão material (arcabouço formal) a prosperidade obtida no campo econômico. Ou seja, como a dimensão econômica se

concretiza no espaço, sendo a paisagem sua unidade de medida (ou dimensão espacial).

Apesar de tender à redundância, os termos padrão arquitetônico e representatividade social reforçam a idéia de que o primeiro está relacionado a aspectos formais do estudo da paisagem, enquanto o segundo evidencia aspectos sociais, baseado nas relações entre os homens. Deste modo, procura-se avançar além do objeto em si, despindo-se de pré-conceitos e estereótipos formalistas previamente concebidos e inseridos no indivíduo através da educação e da cultura, em busca do conteúdo, da essência, da face verdadeira do objeto, “(...) que não se entrega diretamente ao observador (...)” [SANTOS, 1991, p.23].

Para que isto ocorra, é preciso regressar no tempo e buscar na história embasamento para a sua leitura. Este procedimento está vinculado à análise da economia política desenvolvida por Marx (1982), em que a realidade não pode ser captada apenas pelas denominadas categorias concretas de análise, delimitadas pela visão e pela aparência dela decorrente. Adicionam-se ao concreto as categorias abstratas de análise, baseadas na essência e no conteúdo, evidenciando a idéia de totalidade intrínseca à realidade. Esta noção de método de análise é muito importante pois o discernimento da idéia de realidade e de totalidade estão diretamente relacionadas ao conceito (geográfico) de espaço, objeto do estudo da geografia e da pesquisa em andamento. Assim, para evitar uma análise descritiva (formalista) do espaço, optou-se pela análise marxista em virtude do próprio espaço ser o *locus* da produção do atual sistema econômico dominante – o capitalismo. Da mesma maneira como um objeto qualquer, o espaço também virou mercadoria (CASTELLS, 1983; HARVEY, 1980).

É dentro deste referencial teórico, envolvendo a discussão da indissociável relação entre espaço, economia e sociedade, que a beira mar de Balneário Camboriú/ SC surgiu como uma alternativa viável de estudo, no limite entre o ambiente natural (a praia, o mar) e o artificial (o urbano, a cidade), evidenciando como o homem se apropriou da natureza e as relações capitalistas dela decorrentes, sobre valorizando e agregando todo o imaginário e ideário de vida à beira mar em um único objeto, em uma única mercadoria: o apartamento. Esta fetichização é resultado de um processo histórico, fruto do avanço do capitalismo e da acumulação

econômica e, consequentemente, da ideologia do consumo do lugar e do tempo livre.

É interessante notar que desde a intensificação do processo de ocupação de Balneário Camboriú, iniciado a partir da emancipação político-administrativa do Município de Camboriú, em 1964, menos de 50 anos se passaram. A antes paisagem bucólica, “desprezada” devido à inaptidão agrícola, marcada por poucas residências à beira mar, agora é disputada por pessoas que se habilitam em investir um grande montante de dinheiro em apartamentos amplos e luxuosos de frente para o mar. Esta mercantilização do espaço é evidenciada nas outrora casas e edifícios mais antigos, que têm cedido, sistematicamente, lugar ao avanço de novos empreendimentos imobiliários de alto padrão, notadamente edifícios residenciais multifamiliares. Concomitantemente, outros edifícios mais antigos, no intuito de manter a localização, estão passando por obras de conservação/ reforma e refuncionalização, conforme o padrão dominante à beira mar. Se no passado o pavimento térreo era sinônimo de espaço sub-aproveitado, restrito à função comercial, utilizado como garagem ou simplesmente mais um pavimento-tipo reservado a apartamentos, atualmente o mesmo tem papel decisivo na linha limítrofe entre o espaço público e o privado. Além disto, a beira mar de Balneário Camboriú transformou-se em alvo de discussões que vão desde os problemas relacionados à falta de balneabilidade, passando pelo sombreamento da faixa de areia devido aos altos edifícios à beira mar, culminando com o projeto de “engordamento” da Praia Central, que viabilizaria o aumento da faixa de areia para a implantação de novos equipamentos urbanos. É diante deste quadro, de alteração dos padrões arquitetônicos e urbanísticos, que será analisada as mudanças na paisagem à beira mar em Balneário Camboriú (objetivo geral da pesquisa).

Conforme o desenvolvimento da pesquisa, evidencia-se que o ponto de partida da análise será a sociedade, a prática social à beira mar de Balneário Camboriú, o modo como os indivíduos se apropriam da centralidade ao longo da Praia Central. Diga-se de passagem que esta análise não concentrará esforços e nem terá como ponto de partida a paisagem em si, sob pena de cair na descrição e no formalismo. O adensamento de área construída e populacional, o estudo da verticalização e sua relação com a especulação imobiliária, por exemplo, fogem à pretensão desta pesquisa. A relação de interesses entre a iniciativa privada e a

municipalidade será vinculada, dentro da necessidade, à legislação urbana municipal, dentro do arcabouço legal que rege a relação entre as partes.

Do ponto de vista da caracterização do objeto de estudo, faz-se necessário englobar todo o município, evitando que se cometa uma análise fragmentada, como se a beira mar de Balneário Camboriú estivesse isolada do contexto urbano em que se insere (a beira mar é uma peça integrante do quebra-cabeça urbano). O ponto de partida para a caracterização abrange toda a extensão territorial do município, aprofundando-se a partir da sua sede, da cidade, localizada ao longo dos cerca de 6.700 metros da Praia Central. É nesta área que ocorre a concentração da população, das edificações e das atividades não ligadas diretamente à agricultura, além de proporcionar a maximização das interações sociais e da relação entre a necessidade e o prazer do indivíduo, este último ligado ao campo das significações e dos simbolismos.

Como toda a extensão da Praia Central, no limite entre o ambiente urbano e o ambiente natural, é margeada por uma via de rolamento, fica estabelecido como recorte espacial da pesquisa todos os terrenos com testada (divisa frontal do terreno) para a Avenida Atlântica e, consequentemente, com frente para o mar. O recorre temporal recairá sobre a já citada década de 1990 por ser a última ruptura espaço-temporal com reflexos na paisagem, principalmente devido às alterações de origem pública na legislação urbana municipal (plano diretor), na infra-estrutura (reurbanização da Avenida Atlântica) e na economia nacional (instituição do Plano Real em 1994). No que se refere à participação da iniciativa privada, uma ação isolada de uma única empresa do ramo da construção civil evidenciou ainda mais esta ruptura espaço-temporal, integrando-se à tipologia edilícia dominante devido ao sucesso mercadológico (de vendas) de um determinado empreendimento. Assim, foi a partir desta década que os crescentes lançamentos imobiliários de alto padrão começaram a caracterizar um estilo de consumo e de vida, no limite entre o desejo e a necessidade, evidenciando o consumo de signos e lugar de prestígio, como pode ser observado nas obras de arte inseridas nos edifícios com frente para o mar.

Diante disto, o argumento (hipótese) principal desta pesquisa se baseia na característica ostentatória dos edifícios à beira mar, registro este de diferenciação social de uma ínfima parcela da sociedade que se enriqueceu com o acelerado

processo de concentração de renda, conseqüência esta de políticas neoliberais e da nova inserção da economia brasileira no cenário internacional. Para verificar esta hipótese, será utilizado o método hipotético-dedutivo, em que a sua validade depende da sua própria verificação, através da observação e da experiência (empirismo científico). Esta verificação ocorreu através de pesquisa bibliográfica (material de cunho científico já publicado como livros e produção acadêmica), pesquisa documental (material de cunho informativo como relatórios, legislação, notas de jornais, boletins de entidades de classe, *sites* de órgãos governamentais, institucionais e de empresas do ramo da construção civil, mapeamento/ cartografia, imagens aéreas/ panorâmicas) e de levantamento de dados (entrevistas com representantes de classe, da iniciativa pública e da iniciativa privada e levantamento fotográfico *in loco*).

Quanto às pesquisas bibliográfica e documental, as instituições consultadas foram as seguintes:

- Acervo Histórico da Fundação Cultural de Balneário Camboriú;
- FURB (Universidade Regional de Blumenau)/ Biblioteca Martinho Cardoso da Veiga, em Blumenau;
- IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística)/ Agência de Blumenau e Unidade Estadual/ Setor de Documentação e Disseminação de Informações de Florianópolis;
- Prefeitura Municipal de Balneário Camboriú (Secretarias de Planejamento e da Fazenda);
- Secovi (Sindicato da Habitação) de Santa Catarina, com sede em Balneário Camboriú;
- Secretaria de Estado do Planejamento/ Setor de Estatística e Cartografia;
- Sinduscon (Sindicato da Indústria da Construção Civil) de Balneário Camboriú;
- UFSC (Universidade Federal de Santa Catarina)/ Biblioteca Central do Campus da Trindade, em Florianópolis;
- UNIVALI (Universidade do Vale do Itajaí)/ Departamento do Curso de Arquitetura e Urbanismo/ Biblioteca do Campus de Itajaí/ Biblioteca do Campus de Balneário Camboriú.

Aqui é importante evidenciar que, apesar de utilizar o procedimento de entrevistas, todas as informações delas decorrentes são explicitamente de caráter documental e de domínio público, tomadas a partir de uma conversação informal sobre a evolução da instituição em questão no mercado imobiliário de Balneário Camboriú, sem roteiro definido, e que por isto não foram gravadas. Por este motivo não cabe aqui nomear os representantes designados para tais esclarecimentos, mas sim as instituições (empresas e órgãos de classe) de origem, a citar:

- Construtora e Incorporadora R. Teixeira;
- Embraed (Empresa Brasileira de Edificações);
- FG Procave Empreendimentos Ltda.;
- Incorporadora Cechinel Ltda.;
- Procave Incorporações Imobiliárias;
- Secovi (Sindicato da Habitação) de Santa Catarina, com sede em Balneário Camboriú;
- Sinduscon (Sindicato da Indústria da Construção Civil) de Balneário Camboriú.

Caso a origem do dado extrapole o caráter documental, então será vinculada a informação à sua fonte (representante da instituição). Ainda no que se refere às informações de cunho oral, “não escritas”, é importante evidenciar que houve uma certa resistência por parte dos entrevistados quando estas eram vinculadas, por exemplo, a valores de negociações (compra e venda de imóveis) e à origem do capital de giro (investidores externos). Em certos momentos alguns entrevistados pediram, inclusive, que a fonte de informação fosse omitida (anonimato), temerosos pela repercussão que alguma informação pudesse desencadear. Do mesmo modo, algumas empresas da iniciativa privada, em nome da privacidade e cautelosos com uma possível ação da concorrência, não forneceram dados estatísticos por motivos de segurança. Por isto, optou-se por trabalhar com tendências (caráter qualitativo) e não com os números em absoluto (caráter quantitativo), conforme a própria orientação de um representante de entidade de classe de Balneário Camboriú, que foi taxativo em afirmar que a sonegação de informações, por parte de quem as cede, tem como objetivo a minoração da carga tributária (fisco) sobre o processo de compra e venda dos imóveis. Esta situação leva a crer o quão sombrio e obscuro

podem ser algumas destas transações, questionando, inclusive, dados até então considerados oficiais, que também devem ser analisados com cautela. Por primar pela legalidade, somente foram anexados dados quando cedidos pelo representante da instituição a ser entrevistada, sem a ação de intermediários. Em outros casos, entretanto, informações sonegadas por uma determinada empresa eram obtidas em outra (na concorrente), via fonte não oficial. Neste tipo de situação, optou-se por não vincular a informação, não sabendo até que ponto ela é verídica.

A pesquisa em questão esta organizada da seguinte forma:

O primeiro capítulo diz respeito ao embasamento teórico, apropriando-se de conceitos e autores inerentes à discussão do tema e ao “estado de arte” da pesquisa científica. Abrange questões referentes ao método a ser observado durante o desenvolvimento da pesquisa, abordando a análise da economia política proposta por Marx (1982), que apesar de explicitar a economia como foco, deve ser extrapolado para o foco espacial, como ratifica Santos (1991 e 1992). Evidencia-se, também, como o avanço do capitalismo desvinculou a produção do local de consumo e suas conseqüências espaciais, concomitantemente com o próprio avanço da urbanização capitalista. Outro ponto diz respeito ao completo “descolamento” entre o preço e o valor da mercadoria, fruto do poder de fascínio do objeto sobre o consumidor, sob a ótica marxista de Baudrillard (1995), reduzindo desejo e necessidade a um mesmo patamar, baseado no consumo supérfluo e de signos, no consumo ostentatório (VEBLEN, 1987). Os referenciais acima citados são importantes para compreender o papel de Balneário Camboriú, a especificidade do lugar dentro da economia-mundo (mercado capitalista mundial), e como a moradia (apartamento) com frente para o mar tornou-se um objeto de consumo, passando a agregar um processo sem fim de sobre lucros, de sobre valorização.

Ainda no primeiro capítulo, evidencia-se o conceito de paisagem como foco da discussão, além de observar a sociedade como ponto de partida do método de análise e a paisagem em si (aspectos formais) como ponto de chegada, descrito por Santos (1991), com idéias convergentes à análise da economia política de Marx (1982). Além da questão visual, o conceito de paisagem é indissociável ao conceito de cultura (CLAVAL, 2003; SANTOS, 1994), já que é produto dela mesmo, na medida em que só enxergamos aquilo que fomos educados a enxergar. Ainda

dentro do contexto do conceito geográfico de paisagem, faz-se um comparativo entre as definições propostas por estudiosos desta área, distinguindo aqueles com foco nas relações sociais (CAUQUELIN, 2007; SANTOS, 1991) e aqueles com foco formalista, baseado no estudo da tipologia (PANERAI, 2006), além de comentários a respeito do foco no movimento ambiental ou ecológico, notadamente provenientes das ciências naturais, fortemente vinculados ao conceito arquitetônico de paisagismo e, concomitantemente, ao referencial de Lynch (1990).

O segundo capítulo da pesquisa diz respeito à caracterização do objeto de estudo, à beira mar de Balneário Camboriú. Sendo a beira mar um fragmento da cidade, parte-se da contextualização de todo o território do município de Balneário Camboriú, evidenciando o seu sítio, em escala local, e a sua posição ou situação, em escala regional, notadamente relacionando forma e extensão às suas condicionantes físico-territoriais, conforme referencial de George (1983). Devido ao enfoque histórico, evidencia-se que as respostas à ocupação e evolução de Balneário Camboriú extrapolam a questão do lugar, necessitando retroceder no tempo e ampliar os horizontes de análise até o território do Vale do Itajaí. Além disto, salienta-se a gênese em comum dos municípios de Camboriú e Balneário Camboriú, que até 1964 compunham um único território, onde a história de Camboriú é uma espécie de introdução à história de Balneário Camboriú (CORRÊA, 1985; REBELO, 1997). Ao longo do capítulo é possível perceber que muitos dos fatos históricos ligados à criação do município de Camboriú ocorreram em áreas hoje pertencentes à Balneário Camboriú e que o atual “Centro” de Balneário Camboriú, em que a Praia Central está inserida, não abrange seu “Centro Velho” (núcleo histórico da Barra), que antes pertencia a Camboriú.

Deste modo, inicia-se a análise a partir de sua colonização, no século XIX, passando pela inserção no contexto regional quando da apropriação da sua orla como local de lazer do empresariado industrial do Vale do Itajaí (CHRISTOFFOLI, 1997 e 2000), principalmente da colônia alemã de Blumenau (PIMENTA, 1998), que inseriu o banho de mar como uma prática social de característica predominantemente urbana (CORBAIN, 1989; MADRUGA, 1992). Aprofunda-se, também, a questão do processo simultâneo de urbanização e de turistificação/ consumo do lugar da então praia de Camboriú com as chamadas casas de verão ou

segundas residências (COSTA, 2006; PEREIRA, 2003), passando pela importância dos descendentes de alemães no processo de acumulação econômica e na produção do espaço (MOURA, 1997), pela já citada emancipação político-administrativa em 1964, pela intensificação do processo de ocupação e de verticalização, pelo importante papel da construção civil e do turismo na economia local (LEE, 1998), até alcançar o atual *status* de lugar de consumo e de prestígio à beira mar, como um dos principais pólos de turismo receptivo no Brasil. Além disto, evidenciam-se parcerias do tipo público-privadas em empreendimentos turísticos (CASTRO, 2005).

Devido à indissociável relação entre espaço e economia, infere-se à evolução urbana de Balneário Camboriú, periodizada em décadas a partir da sua emancipação político-administrativa (1964-1970, 1970-1980, 1980-1990, 1990-2000, 2000-2008), as mudanças econômicas em nível nacional, que concomitantemente provocaram alterações no mercado imobiliário e adaptações na legislação urbana municipal (MOURA, 1997).

Ainda no segundo capítulo da pesquisa, evidenciam-se as especificidades urbanas de Balneário Camboriú, utilizando a base conceitual explicitada no primeiro capítulo e a contextualização da dimensão urbana do objeto de estudo (a beira mar) explicitada no segundo (capítulo). Evidencia-se, assim, a passagem do consumo do lugar ao lugar de consumo, conforme referencial de Lefebvre (1991), em que a cidade ascende no cenário nacional, num primeiro momento, devido às estratégias de *marketing* do lugar e, num segundo momento, devido à tendência a não sazonalidade a partir da década de 1990, aquecendo o mercado de venda e aluguel de imóveis e, consequentemente, a economia local. Balneário Camboriú como objeto de consumo, como mercadoria, é ratificada por alguns índices estatísticos, de diferentes fontes, que explicitam sua ascendente escalada em *rankings* de qualidade de vida, apesar da cautela quanto à análise dos números (em absoluto). A discussão continua com a disposição da malha viária e aspectos relacionados à acessibilidade, evidenciada pela apologia ao automóvel e pela supremacia de obras públicas relacionadas ao sistema viário, passando pela inserção do urbano à beira mar, na linha que separa o ambiente antropomórfico do ambiente natural, pela apropriação da faixa de areia (praia) como um apaziguador das contradições sociais (CASTELLS, 1983) e pelo questionável índice de balneabilidade de suas águas.

No que se refere à identidade cultural e ao patrimônio histórico, evidencia-se a não concepção de urbanismo de museu de Balneário Camboriú (GEORGE, 1983; PANERAI, 2006), já que sua evolução urbana ocorreu de forma não-linear, em “saltos”, compactando em um curto espaço de tempo um processo de urbanização sem grandes rupturas espaço-temporal, mantendo uma unidade entre as continuidades e descontinuidades do processo histórico (SANTOS, 1979), com reflexos na paisagem. Apesar da tendência à homogeneidade do espaço construído, a paisagem é, por definição, sempre heterogênea (SANTOS, 1994), com predominância de tipologia residencial multifamiliar de grande altura ao longo da Avenida Atlântica (beira mar). Em favor desta tendência à homogeneidade, os valores simbólicos do microcosmo urbano foram praticamente cedidos pelo poder público à iniciativa privada (CASTELLS, 1983; HUET, 1986), caracterizando uma paisagem sem efeito pitoresco, sem a acumulação de planos diferentes (LYNCH, 1990; PANERAI, 2006). Além disto, discute-se sobre a evolução do padrão arquitetônico à beira mar, principalmente a partir da década de 1990, e que desde então tem marcado praticamente todos os lançamentos imobiliários, evidenciando um estilo de consumo (de signos) e de vida, no limite entre o desejo e a necessidade (BAUDRILLARD, 1995), e um lugar de prestígio e ostentação (VEBLEN, 1987), agregando vários processos de sobre valorização ao objeto-mercadoria (apartamento). Um destes processos diz respeito à própria prática social, ou *práxis* (LEFEBVRE, 1991), e à centralidade à beira mar, concretizados no espaço através de inserções projetuais em empreendimentos imobiliários da década de 1990, evidenciando uma orientação irreversível em direção à mercantilização, de tudo querer transformar em valor de troca (HARVEY, 1980). Desta forma, sistematiza-se uma ideologia de consumo dirigido para uma parcela da sociedade, baseado no consumo de signos e no consumo de espetáculos (LEFEBVRE, 1991; DEBORD, 1997).

O terceiro capítulo diz respeito à análise degenerativa proposta por Santos (1992), que é um meio de desfragmentar o todo para depois fazer o “caminho de volta”, reconstituindo a idéia de totalidade intrínseca ao espaço (do geral para o particular e do particular para o geral). Deste modo, toma-se o Município de Balneário Camboriú como ponto de partida e a sua beira mar, evidenciada pelos terrenos com limites para a Avenida Atlântica (recorte espacial da pesquisa), como

ponto de chegada. Com o recorte temporal evidenciado na década de 1990, houve a necessidade de reduzir este período a um ponto no tempo e caracterizar “um antes”, anterior à década de 1990, e “um depois”, relativo ao período posterior, à atualidade.

No primeiro momento, considerando o “caminho” do geral para o específico, foi utilizada a sobreposição de imagens aéreas do início da década de 1990 (o “antes”), e da atualidade (o “depois”), definindo-se duas grandes áreas na caracterização da Avenida Atlântica e suas tipologias edilícias dominantes. Além disto, traçou-se um paralelo entre a urbanização capitalista/ papel do Estado como agente indutor de ocupação e uso do solo e seu vínculo com a otimização da produtividade, conforme a releitura da teoria marxista de urbanização de Lojkine (1997), e o planejamento urbano/ legislação urbana, relacionado ao estudo de caso em Balneário Camboriú, discorrendo sobre a concretização das políticas urbanas na paisagem do lugar. Dados oriundos do Sindicato da Indústria da Construção Civil (Sinduscon) de Balneário Camboriú, do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE)/ Censos de 1991 e 2000, do Cadastro Imobiliário da Prefeitura Municipal de Balneário Camboriú/ Setor de Tributação e de levantamento de dados *in loco* (ocupação e uso do solo) também foram utilizados para contextualizar este primeiro momento de análise.

Já no segundo momento, considerando o “caminho de volta”, do específico para o geral, foi analisado como a iniciativa privada, notadamente aqueles que agem sobre a produção da paisagem (construtores e incorporadores), assimilaram o arcabouço de caráter geral e coletivo e evidenciaram suas individualidades. Para isto, utilizou-se dados das construtoras mais atuantes ao longo de toda a Avenida Atlântica (Construtora e Incorporadora R. Teixeira, Embraed, FG Procave Empreendimentos Ltda., Incorporadora Cechinel Ltda. e Procave Incorporações Imobiliárias), notadamente direcionadas ao público de alto poder aquisitivo, evidenciando a existência de uma relação direta entre a livre concorrência e a reprodução de ações mercadológicas de sucesso, entre o que une e o que separa os empreendimentos imobiliários à beira mar, de acordo com os interesses do capital. As últimas conseqüências deste processo são evidenciadas no edifício como uma obra de arte, reflexos do consumismo brutal e desenfreado ao longo da Avenida Atlântica.

Relendo, primeiramente, Balneário Camboriú e depois a sua beira mar, é possível reconstituir com aproximação, a partir do patrimônio arquitetônico, a relação entre espaços públicos e privados e seu processo de ocupação, com a evolução das práticas sociais que marcaram a paisagem de representação do espaço construído.

Na seqüência, as considerações finais da pesquisa, evidenciando o papel da colônia alemã do Vale do Itajaí na evolução urbana de Balneário Camboriú e seus reflexos ainda presentes em sua paisagem. Para os interessados em aprofundar a pesquisa nesta área, enfatiza-se a necessidade de constantes reavaliações dos resultados aqui encontrados.

1. REFERENCIAL TEÓRICO

Antes de partir para o estudo de caso em si, faz-se necessário um embasamento teórico-conceitual para a análise da paisagem à beira mar de Balneário Camboriú. Assim, deve-se definir o método a ser utilizado na pesquisa, que são os procedimentos a serem seguidos para atingir um determinado objetivo. Como um caminho para se alcançar um fim, o método evita possíveis afastamentos deste objetivo.

1.1. A ADOÇÃO DE UM MÉTODO

A realidade é mais complexa do que a visão pode nos oferecer. A simples descrição dos fatos não explica a realidade porque a visão pode vir carregada de um simbolismo que remete a uma realidade aparente, um mundo de aparências. Para compreender a realidade é preciso apropriar-se de categorias abstratas de análise antes das categorias concretas. As categorias concretas podem remeter a uma análise parcial da realidade, fragmentada, baseada na descrição visual de âmbito local, específico, apesar da intuição pretender o contrário.

Parece um contra-senso partir do abstrato se o concreto está tão próximo ao olhar a ponto de seduzir e corrompê-lo, mas não é possível compreender o real e o concreto sem antes apropriar-se do abstrato e seus conceitos mais amplos, sob pena de formar uma visão caótica do mundo. Não há regra para a delimitação das categorias abstratas de análise porque esta depende da complexidade do objeto de estudo, mas a questão que deve ser evidenciada é de que o “caminho” a ser seguido é do abstrato para o concreto. Mas como analisar o objeto (que é concreto) se o abstrato não está definido e depende da complexidade de cada objeto?

Com o desenvolvimento do método de análise da economia política proposto por Marx (1982), as categorias abstratas foram elaboradas através do estudo da decomposição de categorias concretas (idem, ibidem), evidenciando uma via de

mão dupla baseada na incorporação da dialética proposta por Hegel (materialismo dialético). Deste modo as categorias abstratas “alimentam” as categorias concretas que, por sua vez, *retro* alimentam as primeiras, formando um círculo vicioso na verdadeira acepção da palavra. Este círculo de *retro* alimentação baseia-se no estabelecimento de uma via de análise do “todo concreto vivo para o abstrato” e a sua viagem de volta, do abstrato para o concreto, de noções simples para noções complexas, atingindo uma visão totalitária a qual Marx denominou de “rica totalidade com múltiplas determinações” e o verdadeiro método científico a ser seguido. Segundo Marx (1982, p. 14),

> O concreto é concreto porque é a síntese de muitas determinações, isto é, unidade do diverso. Por isso o concreto aparece no pensamento como processo de síntese, como resultado, e não como ponto de partida, ainda que seja o ponto de partida efetivo e, portanto, o ponto de partida também da intuição e da representação.

A via de análise de mão única, do concreto $\rightarrow$ abstrato, apesar de ser aceitável se (e somente se) munida de conceitos de abstração, sofreu um rearranjo para agregar as “relações gerais abstratas determinantes” oriundas dos estudos de Marx. Conforme seus estudos, quanto mais rico o desenvolvimento do concreto, maiores são as chances da existência de elementos em comum e, consequentemente, maiores serão as chances do surgimento das ditas abstrações em geral. Ou seja, existe uma válvula de escape para a (*retro*) alimentação do sistema com ponto de partida no concreto. Contudo, é sensato evitar o concreto como ponto de partida para que não ocorra o erro de reduzir a análise à dimensão material de um determinado objeto. Passa-se, assim, da relação concreto $\rightarrow$ abstrato para a relação abstrato $\rightarrow$ concreto já que, conforme Marx (1982, p.14),

> [...] o método que consiste em elevar-se do abstrato ao concreto não é senão a maneira de proceder do pensamento para se apropriar do concreto, para reproduzi-lo como concreto pensado. Mas este não é de modo nenhum o processo da gênese do próprio concreto.

É esta via de mão dupla, é este movimento dialético de constante troca de informações entre as categorias concretas e abstratas que, conforme Marx (1982, p.15), evidencia

> [...] o ato de produção efetivo [...] cujo resultado é o mundo e isso é certo [...] na medida em que a totalidade concreta, como totalidade de pensamentos, como um concreto de pensamentos, é de fato um produto do pensar, do conceber; não é de modo nenhum o produto do conceito que

> pensa separado e acima da intuição e da representação, e que se engendra a si mesmo, mas da elaboração da intuição e da representação em conceitos. O todo, tal como aparece no cérebro, como um todo de pensamentos, é um produto do cérebro pensante que se apropria do mundo do único modo que lhe é possível, modo que difere do modo artístico, religioso e prático-mental de se apropriar dele. O sujeito real permanece subsistindo, agora como antes, em sua autonomia fora do cérebro, isto é, na medida em que o cérebro não se comporta senão especulativamente, teoricamente. Por isso também, no sentido teórico [da economia política], o sujeito – a sociedade – deve figurar sempre na representação como pressuposição.

Fica evidente no texto acima que a própria repetição de um mesmo pensamento sob variadas formas, tão criticada por Marx em seus adversários do campo intelectual, é empregada no discorrer do método de análise da economia política, sem prejuízo de conteúdo.

Quanto a outras categorias de análise deste método, interesse especial deve ser dado à existência (ou não) das categorias simples anteriores às categorias concretas. O percurso do pensamento abstrato, que se eleva do simples $\rightarrow$ complexo respeita um processo histórico, ou seja, a própria evolução do ser humano, partindo das sociedades menos desenvolvidas (mais antigas) para as mais desenvolvidas (mais próximas da atualidade). Em suma, respeita-se uma ordem cronológica, o que Marx denominou de “processo histórico real”. Mas, novamente, há um porém neste processo, que é independente da cronologia: a noção de desenvolvimento, de sociedades mais ou menos desenvolvidas, que é relativo e depende dos critérios adotados. Não cabe a este texto esmiuçar esta questão, mas é importante frisar o resultado alcançado com este debate: as categorias abstratas mais simples aparecem historicamente e com mais intensidade nas condições mais desenvolvidas da sociedade (categorias mais simples $\rightarrow$ sociedades mais desenvolvidas), embora possa ter existido antes das categorias mais concretas.

Um exemplo é o trabalho, uma simples abstração que apesar de uma relação muito antiga com a sociedade, atingiu o seu ápice de desenvolvimento na sociedade moderna. Isto demonstra que as categorias de análise simples e abstratas são também o produto de condições históricas. Por sua vez, as categorias mais concretas se encontram mais desenvolvidas intensiva e historicamente em sociedades mais atrasadas (categorias mais concretas $\rightarrow$ sociedades menos desenvolvidas), embora também possa ter existido antes das categorias mais simples.

Em resumo, se a análise da realidade parte do abstrato → concreto e de noções simples → noções complexas, esta discussão reforça a idéia de que a sociedade mais desenvolvida (sociedade atual) é o ponto de partida da análise (presente → passado). Ora, se a sociedade atual é baseada em relações capitalistas de produção e o capitalismo, conforme Marx, é a “potência que domina tudo” e o ponto de partida da análise, é através da compreensão da sua estrutura, municionada das categorias abstratas de análise, que permitirá entender as relações de produção das sociedades mais antigas. Esta verdadeira involução (retrocesso no tempo), este processo de decomposição de uma etapa complexa (atual) rumo às etapas mais simples (passado) é a chave para entender a realidade (sociedade atual/ capitalista → sociedades antigas). Invertendo a ordem natural da evolução das sociedades, baseada em etapas acumulativas, que a noção de totalidade será estabelecida.

Uma idéia que precisa ser abolida quando da utilização do método de análise da economia política é a do processo de naturalização dos fatos, baseada em uma realidade aparente. Na atual sociedade capitalista, cada indivíduo aparece desligado de seus laços naturais, resultado este de um processo histórico e de relações sociais. Ou seja, ele próprio é social e historicamente determinado. Independente da vontade do indivíduo, a convivência em determinada sociedade faz com que o mesmo contraia as relações de produção inerentes ao ambiente em que ele está inserido. Da mesma forma ocorre com o modo de produção da vida material em que o ser está inserido, condicionando o seu processo de vida.

Esta mesma linha de pensamento pode ser estendida à produção, que é sempre resultado da apropriação da natureza pelos indivíduos que vivem em sociedade, suprindo suas necessidades. É importante salientar que não pode haver produção sem haver um trabalho acumulado no tempo. Desta forma Marx incorpora em seus estudos a análise da atividade material, da produção humana que transforma a natureza e a si próprios, o que viria a ser chamado de materialismo histórico. Nesta atividade – produção – um fator dinâmico importante é o desenvolvimento das forças produtivas (para cada avanço tecnológico uma mão-de-obra específica) e sua correspondência com as relações de produção, repercutindo nas transformações econômicas de uma determinada sociedade.

Apesar do método da economia política não ter sido desenvolvido com o intuito específico da análise espacial, a sua apropriação para este fim deve acontecer, envolvendo as categorias abstratas e concretas em discussão. Os estudos desenvolvidos por Marx evidenciam, na expansão do capitalismo, a indissociabilidade entre as ações econômicas (política setorial) e o espaço (política territorial) e como a divisão social do trabalho, principalmente devido ao avanço da industrialização, repercute no espaço. Lojkine (1997) avança neste ponto, estendendo sua análise para a questão espacial.

abstrato → concreto

ou

concreto
(caso o "ponto de partida" – o concreto – já esteja munido de categorias abstratas de análise)
↓
abstrato

simples → complexo

presente → passado
(sociedade atual → sociedade antiga)

QUADRO 01 – Princípios para a análise da realidade, segundo o método da economia política proposto por Marx (1982).
Elaboração: Marcelo Danielski

Além da repercussão espacial impregnada na teoria marxista, a noção de tempo é imprescindível, já que não é possível entender o presente e, por conseguinte, as situações futuras, sem haver uma conexão com o passado (Quadro 01). Deste modo o homem tem que se valer de uma construção mental abstrata para entender a realidade, situada fora do corpo humano, o mais próxima possível da neutralidade, para evidenciar estas informações em nível coletivo, em sociedade. Antes de avançar para o futuro, seguindo os rumos da evolução e da inexorável ação do tempo, é preciso retroceder no tempo, dar passos rumo ao passado pois é nele que se encontra a chave da realidade. Conforme Marx (1982, p.17), "A anatomia do homem é a chave da anatomia do macaco [...] A Economia Burguesa fornece a chave da Economia da Antiguidade etc.".

1.2. ECONOMIA E ESPAÇO

Após discussões sobre o método, parte-se para a indissociável relação entre economia e espaço, entre a produção e seus reflexos no espaço, notadamente evidenciada pelo processo de urbanização capitalista, no qual o objeto de estudo (a beira mar de Balneário Camboriú) está inserido. As conseqüências desta relação, que extrapolam os campos econômico e espacial, avançam para o campo dos processos sociais, a partir de noções de antropologia e de história (VEBLEN, 1987). Deste modo, evidencia-se a necessidade que a classe dominante tem em representar perante a sociedade, através do consumo desenfreado de objetos-signos (BAUDRILLARD, 1995) e do seu completo descolamento entre preço e valor (MARX, 1982), a prosperidade e prestígio obtidos no campo econômico.

Ao utilizar princípios da teoria marxista, que insistentemente é questionada sobre a sua aplicabilidade na atual sociedade (século XXI), enfatiza-se a sua importância pelo caráter atemporal, de cunho teórico, sendo transportada para a realidade de Balneário Camboriú. No caso do objeto de estudo (sua beira mar), o objeto-signo de prosperidade econômica está concretizado sob a forma da moradia (apartamento) de frente para o mar (aliado aos seus vários processos de sobre valorização) e, como tal, deve ser analisado como um elemento integrante do conceito geográfico de paisagem.

1.2.1. A produção e seus reflexos no espaço

Faz-se necessário, mais uma vez, enfatizar a repercussão da produção e, consequentemente, do processo de industrialização, no espaço. Desde o momento em que o homem começou a se apropriar de elementos da natureza para suprir suas necessidades físicas e, posteriormente, mentais, a natureza passou a ser vista não mais como uma “natureza-natural”, mas como uma “natureza-artificial”, com alguma finalidade para o homem, por menor que seja a intensidade de ação. Partindo deste princípio, qualquer ação do homem sobre a natureza passou a ser

evidenciada como produção. Este simples e antiqüíssimo princípio, o de satisfazer os vários níveis de necessidade humana, originou uma das formas mais complexas de apropriação da natureza – a cidade.

É de domínio público que a cidade é muito mais antiga do que o princípio do processo de produção, concretizado na figura da indústria. Apesar disto, foi com a intensificação do processo de industrialização que as estruturas das atuais cidades começaram a se definir. Não importa aqui esmiuçar a noção do processo de produção sob a égide da indústria, mas sim as relações gerais dos ramos da produção – a produção em si, o consumo, a troca e a distribuição. Conforme Marx (1982), cada um destes 4 elementos (a produção em si, o consumo, a troca e a distribuição) são peças indissociáveis de um quebra-cabeça chamado produção e que somente no seu conjunto representam a idéia do todo, de totalidade. Independente da idéia de indissociabilidade destes 4 elementos, vale a pena centrar a análise na relação da produção em si com o consumo. Partindo do princípio de que sem produção não há consumo e de que sem consumo não há produção, chegou-se ao denominador comum de que produção é consumo e consumo é produção, exprimindo uma dependência recíproca.

Faz-se importante frisar que quando se fala em produção a referência não é apenas a objetos, a gêneros de primeira necessidade criados para saciar apenas as necessidades físicas e orgânicas do ser humano. Além do objeto material em si, a produção também cria o impulso do desejo e da necessidade de repetição através da percepção do objeto, inerente a seu apelo visual. Necessidade esta, aliás, criada muitas vezes pela própria sociedade, subjugando as necessidades naturais do ser humano e criando um “modismo” de consumo no âmago da relação entre oferta e procura.

Deste modo a produção também é uma “via de mão dupla”, já que esta “[...] não produz, pois unicamente o objeto de consumo, mas também o modo de consumo, ou seja, não só objetiva, como subjetivamente. Logo, a produção cria o consumidor” (MARX, 1982, p.9). Fazendo um paralelo com o método de análise da economia política e da retro alimentação do sistema abstrato $\Leftrightarrow$ concreto, a produção obedece a este mesmo princípio. O ponto de partida é a produção, evidenciando uma via de mão dupla com o consumo, que por sua vez *retro* alimenta

o sistema através da produção, formando um verdadeiro círculo vicioso (produção ⇔ consumo). Esta relação é de suma importância em termos espaciais porque ela só acontece em sociedade, com a interação entre indivíduos não isolados, subjugando a questão econômica pela necessidade de se concretizar no espaço.

Na verdade esta relação vai um pouco além da “mão dupla”, já que a produção fornece o material, determina o modo de consumir e gera “[...] no consumidor a necessidade dos produtos, que, de início, foram postos por ela como objeto” (MARX, 1982, p.9), agindo não mais apenas no suprimento das necessidades básicas, de primeira grandeza, mas penetrando (e dominando) o campo psicológico do consumidor, criando uma relação de total controle sobre o indivíduo, física e mentalmente, durante o seu trabalho ou fora dele (BRAVERMAN, 1987). Assim não há como dissociar esta relação da sua gênese, da sua fase embrionária, ou seja, a relação produção ⇔ consumo.

Penetrando dentro do campo psicológico do consumidor, este processo desenfreado, sem barreiras do capitalismo, começa a alterar a lógica natural da relação entre valor e preço de uma mercadoria. Conforme Marx, o valor de uma mercadoria está relacionado com o tempo de trabalho (social) necessário à sua produção, ou seja, “Uma mercadoria tem um valor por ser uma cristalização de um trabalho social” (MARX, 1982, p.154), dependendo diretamente das forças produtivas (grau de especialização da mão de obra e inovações tecnológicas) do trabalho aplicado. Dentro deste contexto, o preço nada mais seria do que a expressão em dinheiro do seu valor.

O fato é que a lógica capitalista não se baseia no processo de “naturalização dos preços”, observando a fórmula “preço = valor (de uso)”. Ela baseia-se na lógica da acumulação, na incorporação da mais-valia, do sobre trabalho, do lucro. Não cabe aqui esmiuçar esta questão mas sim afirmar que com o capitalismo o preço é maior do que o seu valor (de uso), instaurando um verdadeiro processo de alienação de valores. O dito “valor natural” (valor de uso), que obedeceria a lógica “preço = valor”, é substituído pelo “valor de mercado”, obedecendo a lógica “preço > valor (de uso)”. A lógica de igualdade seria estabelecida apenas com a alteração do “tipo” de valor: preço > valor (de uso) → preço = valor (de troca).

Levando em consideração que o círculo vicioso da produção, intensificado pelo processo de industrialização e da expansão do capitalismo (sob suas formas concorrencial, monopolista...) abrange todo o circuito econômico, não é difícil evidenciar que o impulso de desejo e de consumo criados pela percepção visual da mercadoria, produzida com esta finalidade, vai alimentar as necessidades supérfluas ao corpo humano e a quem puder arcar com a lógica “preço = valor (de troca)”. É neste momento, neste modo de consumo imposto pela própria produção, que determinada parcela de consumidores vão se moldar a esta lógica. A produção cria o consumidor e o consumidor cria os objetos de produção. Dialética, via de mão dupla, círculo vicioso, tautologia, todas estas palavras podem ser conectadas a esta relação.

1.2.2. A relação entre economia e espaço

A partir da discussão da teoria marxista, é imprescindível relacionar o modo de produção dominante – o capitalismo – e sua relação com o espaço. Apesar da atemporalidade e de sua indiscutível importância para a compreensão do espaço, faz-se necessário traçar um paralelo entre o momento em que seu maior representante – Karl Marx – desenvolveu seus estudos, mais precisamente na segunda metade do século XIX, e o momento atual, principalmente devido à evolução das inovações tecnológicas.

Com relação à economia e ao espaço, faz-se necessário partir da análise da economia já que é sabido que o capitalismo tem uma abrangência em escala mundial (economia-mundo) e o que o diferencia em cada lugar são as combinações específicas de elementos do capital e do trabalho. Conforme Santos (1992, p.13), “A presença de combinações particulares de capital e de trabalho são uma forma de distribuição da sociedade global no espaço, que atribui a cada unidade técnica um valor particular em cada lugar”. Além disto, a própria questão tecnológica é fator preponderante de diferenciação dos lugares, já que “Cada lugar é uma combinação de técnicas qualitativamente diferentes, individualmente dotadas de um tempo específico – daí as diferenças entre lugares” (idem, ibidem, p.12).

O mesmo Santos (ibidem) desenvolveu em seus textos idéias similares às de Marx (1982) no que se refere ao método de análise da realidade, com a diferença do primeiro focar o espaço como objeto de estudo e não a economia, como fez Marx, apesar da relação direta entre estes dois conceitos. Não é intenção deste trabalho desmerecer nenhuma das partes envolvidas, mas vale citar a importância dos dois autores e a convergência de suas idéias, que a partir de temporalidades diferentes encontraram denominadores comuns.

De qualquer maneira, faz-se necessário uma reflexão mais aprofundada naquilo que talvez tenha sido uma das mais valiosas contribuições de Santos (ibidem) ao estudo do espaço: produção e consumo passam a estar completamente desvinculados já que a tecnologia supriu as necessidades de circulação de bens materiais e não materiais. Esta separação espacial entre a produção e o consumidor, entre a origem do investimento e o lugar de implantação da produção, traz consigo 4 conseqüências básicas, algumas delas já comentadas de forma indireta no decorrer do texto, as quais Santos (1992, p.45) denominou de “as classes invisíveis”, a saber: comando da atividade desvinculado do lugar, migrações forçadas, desculturização e mudança da organização urbana.

O **comando da atividade desvinculado do lugar** funciona de forma semelhante às grandes empresas multinacionais, com o controle por um elemento estranho à história do lugar. Este comando externo à realidade do lugar traz consigo relações de poder desvinculadas do território, já que a informação é volátil e se desmancha no ar. Nestes termos, a noção de território extrapola os seus limites político administrativos, fragmentando-se entre o mandar fazer e o obedecer.

Já as **migrações forçadas** estão relacionadas, principalmente, à necessidade de mão de obra qualificada para determinada função, geralmente de comando ou ligada à área tecnológica. É uma via de mão dupla, já que o caminho inverso também é possível quando originado pelo desinteresse do próprio investidor, ocasionado, por exemplo, com o encerramento de determinada atividade.

A tendência à **desculturização** está ligada diretamente à questão das migrações forçadas, já que este elemento estranho ao lugar pode causar um desequilíbrio cultural (perda da identidade cultural) devido à inserção de novos

hábitos, costumes e tradições, já que a adaptação ao lugar tem um fundamento puramente mercantil, levando a um duplo processo de alienação.

A **mudança da organização urbana** está intrinsecamente relacionada às mudanças econômicas que ocorrem no lugar e na região, originando novos modos de articulação de natureza interurbana, formando uma pequena rede regional.

Em resumo, o desvencilhamento entre a produção em si e o consumo gerou novas configurações territoriais devido à divisão internacional e territorial do trabalho, com conseqüências principalmente no campo da psicosfera, com repercussão na forma de apropriação do lugar. Se, conforme Santos (1993), a tecnosfera é o mundo dos objetos, o mundo do concreto, a psicosfera está relacionada à esfera da ação, ao mundo abstrato dos valores e das relações sociais, do comportamento humano.

Esta tendência à universalização de toda a sociedade, evidenciada pelo modo de produção capitalista, culminou na idéia do espaço global, do espaço total já que "[...] o espaço é maciço, contínuo e indivisível" (idem, 1991, p.17 e 18), apesar da multiplicidade dos lugares. Se o espaço total é realidade, o lugar não o é. Daí vem a necessidade de não fixar a escala de estudo apenas no lugar, que na verdade é um sub-espaço, um fragmento do todo. Como objeto de estudo, o lugar deve ser encarado "[...] como uma totalidade menor no interior de uma totalidade mais ampla, o espaço mundial" (idem, ibidem, p.18).

Ainda no que tange ao quadro teórico do estudo do espaço (geográfico), Santos (1992) observa que o espaço constitui uma totalidade (método da construção das sínteses totalizadoras) e que a análise (metodologia degenerativa) é um meio de desfragmentar o todo para depois fazer a "viagem de volta", de mão dupla, reconstituindo a idéia do todo, que pode ser definida a partir do seguinte círculo vicioso: do geral $\rightarrow$ particular e do particular $\rightarrow$ geral.

É interessante notar a variação de nomenclatura empregada pelos dois autores. Enquanto Santos (ibidem) referencia o termo "totalidade" como um conjunto de idéias, um caminho para encontrar um fim, aproximando-o do conceito de realidade – "O espaço, como realidade, é uno e total" (idem, ibidem, p.64) – Marx (1982, p.14) utiliza como sinônimo o termo "todo vivo". Levando em consideração

estas nomenclaturas, é possível igualar o significado dos termos totalidade e realidade (totalidade = realidade). Esta reflexão leva a admitir que, segundo Santos (ibidem), o espaço total é que constitui o real (o mundo) enquanto as frações do espaço, os lugares em si, constituem o abstrato, uma fração do espaço total, do real, do mundo. Deste modo é possível chegar a outro denominador comum, enfatizando que a noção de totalidade abrange a noção de mundo.

Ponto a destacar no decorrer do texto de Santos (ibidem) é a idéia de que a análise do espaço deve partir do presente e que sua regressão ao passado não é um dado isolado na pesquisa, mas sim um dado para se explicar o presente e vislumbrar (ou prever) o futuro, que é o que se espera de qualquer conhecimento que se diga científico (Quadro 02).

mundo → lugar
real → abstrato
presente → passado

QUADRO 02 – Princípios para a análise do espaço, segundo Santos (1992).
Elaboração: Marcelo Danielski

Especial atenção merece a passagem mundo → lugar. O mundo, como realidade, como totalidade, é comandado pelo modo de produção dominante – o capitalismo – e apenas é evidenciado na particularidade, em nível de lugar, através de cada formação econômico-social (idem, ibidem).

Assim, tanto a análise da economia quanto a análise do espaço evidenciam um mesmo método, o da totalidade (Santos) ou do todo vivo (Marx). A convergência de idéias é tamanha que Santos chega praticamente a equacionar a relação entre economia e espaço: “A economia está no espaço, assim como o espaço está na economia” (idem, 1992, p.1) e que a política econômica e social são indissociáveis (idem, 1991). Outra explicitação para a convergência de idéias relaciona-se ao comportamento do espaço perante o processo de acumulação de capital, notadamente perante a produção, evidenciando uma orientação dentro dos moldes da teoria marxista: “O espaço sempre foi o *locus* da produção. A idéia de produção supõe a idéia de lugar. Sem produção não há espaço e vice-versa” (idem, 1992, p. 41).

1.2.3. A produção e a urbanização capitalista

O processo de especialização, de fragmentação da linha de produção, trouxe consigo o aumento da produtividade e a alienação do indivíduo com relação ao seu trabalho, não ocorrendo mais a noção do todo no que se refere ao domínio das etapas de fabricação de uma determinada mercadoria. Além da setorização física de funções em planta de fábrica, a fragmentação também ocorreu no campo mental do trabalhador, eliminando o saber fazer do seu cotidiano. Esta expropriação do saber, fragmentando a concepção (trabalho intelectual) do processo de execução (trabalho manual), trouxe para o capitalista a capacidade de gerência e controle sobre o processo de trabalho, mantendo apenas o ato rotineiro e repetitivo, sem o julgamento do como fazer sob responsabilidade do operário. Braverman denominou essa fragmentação de “desumanização do processo de trabalho” (1987, p.104), evidenciando claramente um “[...] efeito degradador sobre a capacidade técnica do trabalhador” (ibidem, p.115).

Desta forma, os constantes avanços das técnicas e da ciência evidenciaram uma mercadoria desvinculada da necessidade do seu produtor, do operário em si, já que este produz para um consumidor desconhecido – eis aqui um primeiro processo de alienação. A própria lógica de acumulação do capitalismo se encarregou do segundo ato de alienação, relacionado à questão do preço e valor da mercadoria. O preço atribuído a esta não é fundado no trabalho concreto empregado em sua produção (valor de uso), mas sim em seu trabalho abstrato, formalizando seu valor de mercado (valor de troca). Com a crescente monetarização da economia e da “universalização do mundo” (SANTOS, 1994, p.14), proporcionada pelo modo de produção dominante e pela expansão do capitalismo, este processo de dupla alienação antes relacionado apenas ao homem, à apropriação indevida da sua força de trabalho pelo empregador, expandiu-se para o espaço por este ser o *locus* da produção.

Dentro da teoria marxista a urbanização aparece como componente essencial da socialização capitalista das condições gerais da produção[1]. Estas condições gerais de produção tiveram uma releitura por Lojkine (1997), alargando esta análise, de um lado, aos meios de consumo coletivo[2] (escolas, hospitais, sistema coletivo de transporte, etc.) e aos meios de circulação (comunicações, informática, bancos, transportes, rodovias, etc.); de outro, à concentração espacial dos meios de produção e de reprodução (meios de reprodução do capital) das formações sociais capitalistas. Deste modo fica explicitado o vínculo entre a produtividade (e sua conseqüente acumulação capitalista) e o processo de urbanização. Quanto maior a concentração de pessoas em uma determinada área, notadamente a cidade, maior a disponibilidade de mão de obra. Segundo Lojkine (ibidem, p.146),

> O que, ao nosso ver, vai caracterizar duplamente a cidade capitalista é, de um lado, a crescente concentração dos "meios de consumo coletivos" que vão criar pouco a pouco um modo de vida, novas necessidades sociais (...); de outro, o modo de aglomeração específica do conjunto dos meios de reprodução (do capital e da força de trabalho) que se vai tomar por si mesmo, condição sempre mais determinante do desenvolvimento econômico.

Evidencia-se, assim, a mercantilização do espaço, resultado da sua indissociável relação com a produção: espaço = mercadoria (valor de troca).

Esta universalização do mundo não só extrapolou os campos da produção, do trabalho e do espaço, mas apropriou-se de toda a sociedade agora mundializada, ameaçando o homem a uma total alienação (SANTOS, 1994). A idéia do todo (mundo) foi inserida em uma fração do espaço (lugar), não havendo mais a possibilidade de análises pontuais e isoladas e sem uma contextualização proporcionada pelo avanço do capitalismo. Além da relação indissociável entre economia e espaço, é adicionado a esta relação a questão social, ligada diretamente ao lugar. Se a economia enfatiza uma idéia de aparente homogeneidade, corroborada pela noção de continuidade e de inseparabilidade do espaço (o espaço é total), é a noção do social, da formação social, dos fatores inerentes ao grupo de

[1] Condições gerais da produção: é a relação entre o processo imediato de produção, entre o consumo produtivo (relacionado à reprodução dos meios de produção) e coletivo (consumo de máquinas, rodovias, informações, escolas, hospitais, matérias primas, energia, etc.), e o processo de produção e circulação de capital (LENCIONI, 2007; LOJKINE, 1997)

[2] Conforme Lojkine (1997), meios de consumo coletivo tem relação com o processo de produção, ressaltando que "[...] *produção* não significa aqui a fabricação material [...] dos suportes físicos dessa atividade, mas sim a própria atividade que permite a reprodução da força de trabalho [...] sua função social será sempre... não de consumir mas de tornar possível o consumo" (idem, ibidem, p.153).

seres humanos endêmicos a cada lugar que garantem a sua singularidade perante o todo. Se o fator econômico tende ao universal, o fator social tende ao singular, à especificidade do lugar.

É diante deste campo de forças, ora se atraindo, ora se repelindo, que se formou um verdadeiro círculo vicioso, baseado na *retro* alimentação e na dialética, definido por Santos da seguinte maneira: “Quanto mais os lugares se mundializam, mais se tornam singulares e específicos, isto é, únicos” (ibidem, p.34). Ora, se a sociedade foi sofrendo um processo de adaptação aos valores universais do modo de produção capitalista, é compreensível que estes extrapolem as esferas econômica e espacial e se expandam para os campos da cultura, dos gostos, dos estilos de vida e das relações sociais de todos os tipos.

1.2.4. A noção de totalidade e sua relação com os processos sociais

Para ampliar a noção de totalidade para campos que vão além da economia e do espaço, é preciso avançar no campo das relações humanas. Neste âmbito, Veblen (1987) utilizou a abordagem dos processos sociais, centrados na história e na antropologia, como base de seus estudos econômicos, já que o mesmo era contra as leis imutáveis da economia por acreditar que esta deveria ser analisada em sua totalidade e não em seus particularismos, em sua fragmentação. Assim como a sociedade, o sistema econômico também é evolutivo, sendo possível encontrar padrões organizados de comportamentos coletivos, os quais chamou de instituições, e que não poderiam ser reduzidos apenas à soma de atos individuais (o todo não se reduz à soma das partes). A estas instituições (padrões organizados) também incluía todo um universo cultural, resultado de um processo cumulativo de usos e costumes, códigos de conduta e modos de pensar e agir. Dentre as instituições, considerava a propriedade privada e a tecnologia como fundamentais para a análise econômica, o que será visto mais adiante.

Crítico da evolução da cultura e da moral pecuniária da sociedade capitalista americana, a qual vivenciou entre o final do século XIX e início do XX, Veblen questionou a idéia vigente de que quanto maior o lucro do capitalista, maior o bem

comum para a sociedade. Apesar das críticas acerca do valor científico do trabalho, talvez influenciado pelos contextos econômico e cultural americano da época, defendia que os excedentes da produção eram desperdiçados de forma improdutiva através do consumo conspícuo (consumo distinto, ilustre, notável). Mais do que o ato de consumir, intrínseco à sociedade capitalista, esta minoria de consumidores procurava demonstrar perante os seus iguais que o excedente (dinheiro, tempo e esforço) era investido em estilo de vida, gostos, comportamentos, vestimentas, etc. apenas para causar a impressão de superioridade. Segundo Veblen (ibidem), este consumo conspícuo, este consumo ocioso realizado por uma classe que repugnava o trabalho produtivo não surgiu com a ascensão do capitalismo, mas sim a partir do advento da propriedade privada e da renda improdutiva dela derivada. Além da propriedade privada, a tecnologia também passou a ser utilizada com o intuito pecuniário – a ciência passou a ser dominada pela produção – devido à possibilidade quase infinita de agregar riqueza, enfatizando o lucro ao invés do benefício da sociedade.

Em resumo, esta classe ociosa, que chega até os dias atuais com sua definição distorcida pelos desdobramentos do capitalismo, pode ampliar-se às classes do topo da estrutura social com prosperidade econômica e que, de certa forma, podem exercer o consumo conspícuo através do consumo de signos, através do consumo de necessidades supérfluas que estão diretamente ligadas aos privilegiados que podem arcar com o seu preço (valor de troca).

1.2.5. O consumo e o papel dos objetos

É a partir da noção abaixo que deve ser inserida a função dos objetos nos dias atuais.

> Uma verdadeira teoria dos objectos e do consumo fundar-se-á, não numa teoria das necessidades e sua satisfação, mas numa teoria da prestação social e da significação (BAUDRILLARD, 1995, p.10)

É importante diferenciar o “antes” e o “depois” neste processo, mais precisamente no momento em que o objeto deixou de cumprir apenas a função de

necessidade e de satisfação física e biológica do ser humano. É a partir deste momento, em que o valor de uso foi subjugado pelo valor de troca, que o objeto foi inserido em uma lógica muito mais complexa que a primeira.

Diante deste quadro, é importante frisar que o valor de troca atende uma função econômica, intrínseca ao capitalismo, incluindo no seu preço a mais valia (lucro). Até aqui a complexidade não atinge proporções que possam validar esta nomenclatura, já que o preço que chega ao consumidor é regido pela lógica de mercado. O problema não se restringe ao consumo em si, mas sim a partir do momento em que a função econômica começa a ser subjugada pela sua função signo, a partir do momento em que o consumo extrapola as necessidades intrínsecas ao ser humano e atinge patamares do consumo ostentatório (VEBLEN, 1987), do tipo de consumo que atinge as esferas do supérfluo, da ociosidade, da inutilidade funcional, da futilidade, do decorativo, do modismo. É o que Baudrillard denominou de excesso de presença, situação em que os objetos ganham uma "[...] significação de prestígio, que "designam" não já o mundo, mas o ser e a categoria social do seu possuidor" (idem, 1995, p.12). Estes passam a formar um estatuto baseado no simulacro funcional, na aparência em detrimento da essência, desempenhando um papel de discriminação dentro de uma hierarquia social.

Deste modo os objetos já saem das fábricas impregnados com uma forte carga simbólica, criando uma forte ligação entre o produto e o consumidor. A lógica das necessidades básicas não é mais baseada apenas no suprimento das condições orgânicas do ser humano. A necessidade biológica foi subjugada por outras, criadas pelo próprio homem, não mais dentro de uma lógica natural mas sim de uma lógica social, agregando valores abstratos aos mesmos. Os objetos passam a não suprir apenas o corpo, mas a alma do ser humano, evidenciando a moral de consumo ditada pela expansão do capitalismo: os objetos também passam a ser prova da prosperidade econômica. Segundo Baudrillard (ibidem, p.19)

> [...] os objetos são portadores de significações sociais indexadas, portadores de uma hierarquia cultural e social – e isto no mais pequeno dos seus pormenores: forma, material, cor, duração, disposição no espaço, etc. – numa palavra, constituem um código.

Interessante observar que o advento do capitalismo, apesar das suas contradições e da sua lógica, que escapam ao objetivo deste trabalho, surgiu como

um triunfo no que se refere à mobilidade social. A outrora imobilidade social, baseada no prestígio, na legitimidade e hereditariedade, numa situação privilegiada que extrapolava o campo econômico (idem, ibidem), viu-se alterada com a ascensão do capitalismo, possibilitando a ascendência social através do trabalho. Se antes o topo da pirâmide social, dominada pela aristocracia, era herança dos deuses, a possibilidade de mobilidade social veio desmistificar esta ordem social antes considerada imutável. Com isto, a burguesia poderia ascender socialmente através da lógica da expropriação do trabalho. Os valores sociais e morais, mesmo questionáveis, foram deturpados pelo poderio econômico, prevalecendo a lógica da acumulação como a salvação de todo ser humano. Junto à imobilidade social antes baseada apenas no prestígio, anexou-se a mobilidade social baseada no mérito, formando a base de obtenção dos objetos: via prestígio e via mérito (idem, ibidem).

Com o advento da produção em série e das constantes inovações tecnológicas impostas pelo avanço do capitalismo, foi com o surgimento da Bauhaus[3] que o objeto deixou de ser apenas um utensílio e passou a desenvolver o estatuto de forma e função, do belo e do útil, do *design* e do estético, da função e do signo agregados em um só objeto. É a partir deste momento que o objeto deixa de ser uma coisa e passa a ser um produto, resultado de um trabalho intelectual visando a integração do conceito de comunicação ao mesmo, formando o produto-propaganda. Anexado à produção material, a produção ideológica consolida um circuito que se *retro* alimenta, um círculo vicioso.

A partir do momento em que sinais começaram a evidenciar a ruptura entre forma e função, com a inovação formal mascarando a função social, o *design* começou a exercer um papel de distinção e de discriminação cultural. Segundo Baudrillard (1995, p.32)

> A criação estética encontra-se sempre mergulhada na lógica social [...] a sua função social é, em primeiro lugar, a de serem signos distintivos, objetos que distinguirão aqueles que os distinguirem.

[3] Bauhaus: influente escola alemã de arquitetura, *design* e artes plásticas, fundada por Walter Gropius em Weimar, 1919. Tinha como princípios a revalorização do artesanato, o contato entre a arte e a produção em escala industrial e a unidade entre a forma e a função. Foi fechada pelos nazistas em 1933 (TUDO, 1977). Contudo, foi inaugurado em Berlin, no final da década de 1970, o Bauhaus Archive Museu de Design, em funcionamento até hoje (BAUHAUS, 2008).

Com os fatores de discriminação e de distinção evidenciados pelo *design*, pela forma do objeto, o circuito produto-propaganda avançou o campo da psicosfera através dos meios de comunicação, principalmente com a televisão, e com os artifícios de publicidade e propaganda, estratégias de *marketing*, etc., bombardeando o inconsciente do consumidor com a seguinte lógica: ideologia do consumo ⇔ sonho ⇔ satisfação.

Esta é mais uma forma de alienação na relação valor de uso (necessidade) e valor de troca (signo). O objeto não é mais visto como um objeto-utensílio, mas como um objeto-marca, agora reforçado pelo bombardeio da mídia em uma economia de mercado. Deste modo ocorre uma inversão de valores com este processo de alienação: as necessidades primárias, ligadas ao condicionamento físico-orgânico do ser humano, passam a ser consideradas secundárias e as de cunho cultural (secundárias), criadas pelo próprio homem, passam a ser primárias. O extremo desta inversão de valores consolida-se no cânone da obra de arte, em que o objeto (mercadoria) tem o seu valor econômico destruído pelo valor diferencial da assinatura do artista, tornando-se signo.

É dentro deste contexto que a análise marxista, baseada na luta de classes e na dialética trabalho-capital, alarga-se para fora do campo puramente econômico e avança para o campo do objeto (produção material) e para o campo do signo (produção ideológica). Este verdadeiro feitiço, evidenciado pela mídia, passa a situar o indivíduo não mais em uma ordem natural, mas sim em uma ordem cultural. Esta revolução do inconsciente, este poder de fascínio descrito por Baudrillard (ibidem), chamado de fetichismo por Marx (1985), é uma síntese de interiorização de um sistema de abstração, de um código, centrado no valor de troca, atribuindo valores-signos aos objetos, “[...] que se encontra tanto no sistema erótico como na sedução perversa exercida pelo sistema de valor de troca, inteiramente presente na mais pequena das mercadorias” (idem, ibidem, p.96).

É sob o signo destes objetos que a sociedade estratificada dialoga, sob o selo da propriedade privada e da ideologia dominante, como um meio de comunicação social. Tudo, até mesmo a produção artística, intelectual, científica, tudo é produzido como signo e como valor de troca dentro do sistema capitalista. Também vale salientar que a forma de consumir (e não o consumo em si), os signos de prestígio e

de mérito e a própria cultura foram apropriados pela atual classe ociosa, sob o nome de classe dominante, criando e manipulando, através da ideologia, necessidades artificiais. Conforme Baudrillard (1995, p.79), “Comportamentos de consumo e culturais são induzidos e reproduzidos como força de trabalho”.

Com relação à ociosidade de classe, ela pode ser evidenciada através de produção material ou de tempo livre, desde que não os relacionem com o trabalho produtivo (idem, ibidem). Mais precisamente quando se refere ao tempo livre, este não deve ser considerado na verdadeira acepção da palavra. O tempo livre, na verdade, é um tempo a ser sacrificado, a ser gasto em atividades que evidenciam a não necessidade do trabalho como função econômica, um estatuto de diferenciação social a ser seguido. Por outro lado, este tempo livre também pode ser relacionado com tempo livre para consumir, evidenciando no consumo de bens materiais, de signos, um caráter de distinção social.

Deste modo, evidencia-se uma particularidade no processo de produção do signo e que não foge à lógica do capitalismo. Partindo do princípio de que quanto maior o fluxo e a velocidade de circulação dos objetos (signos), maior é o processo de acumulação de capital, a própria noção de durabilidade dos objetos foi manipulada, principalmente com a efemeridade proposta pela moda e suas conseqüências. Se antes os objetos eram fabricados para durar, ter a sua vida útil estendida ao máximo, a lógica intrínseca à moda obedece ao princípio da pouca durabilidade dos objetos, sejam eles por desgaste acelerado do material ou por sua própria efemeridade.

Em resumo, abrem-se as portas para o consumo desenfreado de todo e qualquer objeto (na verdade, mercadoria), devido à incessante necessidade de acumulação e de reprodução do próprio capital, tal qual evidenciado por Marx (1982) na segunda metade do século XIX, através do círculo vicioso entre produção e consumo.

1.3. O CONCEITO DE PAISAGEM

Como elemento de grande representatividade na paisagem da beira mar de Balneário Camboriú, o objeto-signo apartamento (e seu microcosmo de valores) deve ser estudado não apenas sob o aspecto formal (dimensão material), mas sim como resultado de processos sociais. Assim como Veblen (1987) articulou seus estudos econômicos a partir de relações humanas, intrínsecas à noção de sociedade, o mesmo princípio deve ser adotado para os estudos espaciais devido à indissociável relação entre ambos (economia e espaço).

Partindo das relações humanas, a unidade de análise da paisagem à beira mar foi ampliada do apartamento para o edifício residencial multifamiliar (tipologia edilícia dominante) como um todo, considerando o lote e a construção em si como um conjunto indissociável devido à padronização e, consequentemente, economia na própria análise (PANERAI, 2006).

Além de discorrer sobre os conceitos espaço, paisagem e sociedade, remete-se o conceito geográfico de paisagem às definições propostas por alguns estudiosos desta área, distinguindo aqueles com foco nas relações sociais (CAUQUELIN, 2007; SANTOS, 1994) e aqueles com foco formalista, baseado no estudo da tipologia (PANERAI, 2006) e no movimento ambiental ou ecológico, notadamente provenientes das ciências naturais. Apesar de evidenciar duas vertentes no estudo da paisagem e optar por uma delas, é bom que se diga que alguns elementos do foco formalista são considerados relevantes para o andamento da pesquisa, inegavelmente devido à ocupação de um lado da Avenida Atlântica de Balneário Camboriú (o outro lado configura a faixa de areia/ praia), evidenciando grandes cenários e aspectos naturais que não podem ser desprezados na análise do processo social (não apenas como “cenário”).

1.3.1. Da sociedade à paisagem (e não o contrário)

Então como deve ser analisado o espaço? Faz-se necessária a incorporação do método de análise da economia política proposto por Marx (1982), valendo-se dos seguintes pontos já discutidos:

abstrato → concreto

ou

concreto
(caso o "ponto de partida" – o concreto – já esteja munido de categorias abstratas de análise)
↓
abstrato

QUADRO 03 – Princípios para a análise da realidade, segundo o método da economia política proposto por Marx (1982).
Elaboração: Marcelo Danielski

Apesar da paisagem não ter nada de estático, de imóvel, composta por "[...] formas mais ou menos duráveis [...] e ser o resultado da acumulação da atividade de muitas gerações [...]" (SANTOS, 1991, p.37), faz-se necessário desvencilhar da noção de que esta análise está somente vinculada à forma. A descrição evidenciada pelos olhos não é suficiente para a análise do espaço pois é superficial, baseada em aspectos estéticos e exteriores ao objeto, na aparência e não na sua essência.

Nota-se que a paisagem, se encarada deste modo, como uma imagem captada por uma máquina fotográfica, pode levar a uma compreensão distorcida do espaço e, consequentemente, da realidade. É sabido que a paisagem acompanha as necessidades da sociedade através dos tempos e que a explicação de determinado objeto na paisagem não pode ser encontrada nele mesmo. Isto ocorre porque a transformação da sociedade é constante, em maior ou menor intensidade, mas a sua concretização no espaço não acompanha a mesma velocidade de mudança. Algumas delas ocorrem com defasagem ou mesmo não acontecem.

O que deve ser evidenciado é que a paisagem não é o ponto de partida para a análise do espaço, mas sim o seu ponto de chegada (sociedade → paisagem). O ponto de partida adotado é a sociedade porque esta é atual (presente), ao contrário da paisagem, que sempre conserva resquícios de temporalidades diferentes

(passado). Apesar desta direção de análise, existe outra possibilidade, incrementada a partir da análise da economia política de Marx (1982), para implementar o estudo do espaço: partir da paisagem para a sociedade, mas já munidos, no seu ponto de partida, de categorias abstratas de análise da sociedade.

Independente do ponto de partida e de suas respectivas observâncias, Santos (1991, p. 41) comenta que

> A noção de tempo é fundamental. A sociedade é atual, mas a paisagem, pelas suas formas, é composta de atualidades de hoje e do passado. A noção de escala é igualmente importante, pois, se o espaço é total, a paisagem não o é. Não se pode falar de paisagem total, pois o processo social de produção é espacialmente seletivo.

A observância da noção de tempo e o fato de que a sociedade é atual faz com que este seja o ponto de partida pois a análise deve respeitar o caminho presente $\rightarrow$ passado. Por sua vez, a paisagem é um conceito criado pelo homem e estabelecido fora de sua mente para estudar a materialização de um instante da sociedade. Deste modo, a paisagem não passa de uma abstração humana que procura entender um fragmento do espaço, delimitado pela escala (como se fosse uma moldura de um quadro), desde que se tenha em mente que o todo, que a totalidade já esteja estruturada nas partes.

Como já comentado, não existe regra fixa e definidora de quais seriam as categorias de análise se o ponto de partida observado fosse da sociedade $\rightarrow$ paisagem, mas “[...] as consagradas estruturas da sociedade [...] a estrutura política, e estrutura econômica, a estrutura cultural ideológica, à qual acrescentamos o que chamamos de estrutura espacial” (SANTOS, 1992, p.47) delineiam um caminho, uma idéia norteadora a ser seguida. Idéias de universalidade, particularidade e singularidade poderiam auxiliar nessa definição (SANTOS, 1994). Ou seja, as categorias abstratas podem ser enumeradas conforme o propósito da pesquisa, adaptando-se conforme a necessidade.

Caso a direção a ser adotada respeite como ponto de partida a paisagem (mas já munidos de categorias abstratas de análise), a análise pode adotar as categorias de análise metodológica do espaço desenvolvidas por Santos (1992) – forma, função, estrutura, processo – para “[...] apreender a totalidade em seu movimento, pois nenhuma dessas categorias existe separadamente” (idem, ibidem,

p.58). São estas categorias abstratas de análise metodológica, elementos essenciais para o entendimento da organização e da produção do espaço, que devem ser tomados em conjunto para o estudo dos fenômenos espaciais em sua totalidade. Citando novamente Santos (1991, p.18), “Só a consideração do espaço total permite apreender o papel da paisagem no movimento global da economia e da sociedade”.

Apesar de evidenciar duas possibilidades de direção para a análise da paisagem (da sociedade → paisagem e da paisagem → sociedade), optou-se por trabalhar conforme o exposto por Santos (1991, p.37), “Da sociedade à paisagem”, por considerar esta direção menos sujeita a eventuais erros de análise, notadamente oriundos de pré-conceitos e estereótipos ligados à aparência.

1.3.2. Espaço, paisagem e sociedade

Conforme Santos (1994, p.26-27),

> O espaço deve ser considerado como um conjunto indissociável de que participam, de um lado, certo arranjo de objetos geográficos, objetos naturais e objetos sociais, e, de outro, a vida que os preenche e os anima, ou seja, a sociedade em movimento. O conteúdo (da sociedade) não é independente da forma (os objetos geográficos), e cada forma encerra uma fração do conteúdo. O espaço, por conseguinte, é isto: um conjunto de formas contendo cada qual frações da sociedade em movimento. As formas, pois, têm um papel na realização social.

Ora, se os objetos geográficos (naturais e sociais) são os elementos formadores do conceito de paisagem, é possível afirmar que “O espaço resulta do casamento da sociedade com a paisagem” (idem, ibidem, p.72). Um destes, a paisagem, é formada por objetos materiais e ações oriundas de relações sociais que não são possíveis sem a materialidade construída, já que “A sociedade existe com objetos, é com estes que se torna concreta” (idem, ibidem, p.72). Se a paisagem é a “[...] realidade de homens fixos, parados como numa fotografia” (idem, ibidem, p.72), o espaço seria como uma película cinematográfica, um filme, mostrando a realidade de homens não fixos, mas sim em movimento.

Mais uma vez, é importante frisar que a noção de espaço e paisagem são indissociáveis, estão em uma constante dialética, apesar de não serem sinônimos.

Paisagem não é espaço, é uma dimensão espacial. “Se o espaço é total, a paisagem não o é” (idem, 1991, p.41).

Assim como existe uma relação entre a produção e o espaço, esta também deve se estender para a paisagem, conforme a relação acima discutida. Se a paisagem é a materialização de um instante da sociedade, os objetos deverão ser analisados de acordo com a sua lógica de produção, evidenciando as técnicas e os instrumentos de trabalho utilizados no momento de sua gênese (idem, 1994). Além do seu ponto de partida (gênese), o objeto também deve ser analisado levando em consideração a periodização da pesquisa, não necessariamente o presente. Conforme Santos (ibidem, p.69) “As formas não nascem apenas das possibilidades técnicas da época, mas dependem, também, das condições econômicas, políticas, culturais etc”. Isto quer dizer que a paisagem deve ser analisada conforme a dinâmica social de determinado momento e que nem sempre é possível captar todos os dados da paisagem apenas com a visão, sendo necessário o resgate histórico das informações para o andamento da pesquisa.

Aqui é importante evidenciar as diferentes noções de tempos de vida para o ser humano (tempo biológico) e para os objetos, mais precisamente um edifício residencial. Enquanto o ciclo de vida humano tem, necessariamente, um princípio e um fim (nascimento e morte), a vida útil de um edifício está necessariamente ligada à sua manutenção e conservação, ao desgaste dos materiais, podendo ser postergada por um período superior ao ciclo de vida humano. É neste ponto que o acúmulo de tempos concretizados no espaço apresenta variações e forma uma paisagem sempre heterogênea (idem, ibidem).

1.3.3. A paisagem em si

No entendimento do cidadão comum o conceito de paisagem resgata uma idéia de percepção ligada meramente ao sentido da visão, ao resultado impresso em papel oriundo do ato de fotografar. Tirando as questões ligadas à acuidade visual e as inerentes à genética do ser humano, tem-se uma idéia distorcida de que o sentido da visão é igual para todos e que o que se vê, respectivamente, é da mesma

maneira igual. Esta questão poderia, inclusive, ser reduzida apenas a uma simples descrição, já que a realidade também seria a mesma. Sendo o sentido da visão igual para todos, poderia afirmar-se que não haveria diferenças de percepções, independente qual fosse o observador. O olhar do indivíduo poderia ser ampliado ao olhar coletivo e o olhar coletivo poderia ser reduzido ao olhar individual.

Também não foram poucas as vezes em que o conceito não geográfico de paisagem recaiu sobre idéias expressas no gênero literário ou na pintura, descrevendo ou representando o campo, cenas agropastoris, florestas, ou seja, cenas da natureza real ou idealizada. Logo, natureza e paisagem chegaram a se confundir, sentimento este presente, até hoje, no conceito arquitetônico de paisagismo.

O conceito geográfico de paisagem também remete, em parte, à idéia do homem comum mas vai além da valorização do que é visível, apropriando-se de uma visão carregada de discernimento científico. Além disto, da noção meramente visual, o conceito de paisagem deve sempre ser relacionado com o conceito de cultura (CLAVAL, 2003; SANTOS, 1994). Esta relação é indissociável, já que a paisagem é o produto de uma determinada cultura na medida em que só enxergamos aquilo que fomos educados a enxergar. É preciso ter em mente que fomos educados a ver, que este ato está saturado, impregnado de informações pré-existentes, oriundo de um processo de concentração e de dispersão de informações, passado de geração em geração através do simples ato de viver e da percepção aguçada pelos sentimentos “extra” visão, no seio da vida cotidiana do ser humano. Educação, ideologia e tecnologia, além da subjetividade inerente a cada ser humano, são alguns elementos que devem ser levados em consideração para a análise da paisagem (inclusive da pesquisa em andamento), com resultados que vão além da descrição de um objeto. O que levaria a crer que um cidadão brasileiro e um camponês chinês, com as habilidades visuais em pleno vigor mas oriundos de formações sociais completamente diferentes, de culturas diferentes, em sociedades com sistema educacionais e estágios de desenvolvimento tecnológico diferentes, estariam aptos a assimilar, a “ver” o mesmo objeto da mesma maneira?

1.3.3.1. A paisagem sob a ótica de alguns estudiosos

Cauquelin (2007) define paisagem como “um conjunto de valores ordenados em uma visão” (idem, ibidem, p.16), evidenciando que as inovações tecnológicas estão transformando o olhar do ser humano a ponto da natureza-natural e da natureza-artificial se confundirem. Diz que “a noção de paisagem e sua realidade percebida são justamente uma invenção, um objeto cultural patenteado, cuja função própria é reassegurar permanentemente os quadros de percepção do tempo e do espaço” (idem, ibidem, p.12). Além disto, comenta de ter “a impressão de que a paisagem preexiste a nossa consciência, ou, quando menos, ela nos é dada “anteriormente” a toda cultura” (idem, ibidem, p.29).

Fica evidenciado, assim, que se a paisagem é um produto de uma determinada cultura, podendo vir carregada de uma carga ideológica para legitimizar a presença daqueles que detêm o poder sobre a sua produção (ideológica). Santos (1991, p.41) diz que

> As coisas nascem já prenhes de simbolismo, de representatividade, de uma intencionalidade destinadas a impor a idéia de um conteúdo e de um valor que, na realidade, eles não têm. Seu significado é deformado pela sua aparência.

Apesar de não evidenciar uma conexão subjetiva entre o observador e o objeto, Santos (1994) evidencia uma carga simbólica (conteúdo) impregnada no objeto (forma) no momento da sua produção. Resultado de um trabalho de concepção, intelectual, este simbolismo também salienta, de forma menos intensa, o papel da percepção humana no processo de apreensão da paisagem. O mesmo autor (idem, ibidem) diz ainda que esta percepção, de caráter subjetivo, não é conhecimento, dependendo de uma interpretação sustentada na educação para não correr o risco de cair em uma análise baseada apenas na aparência.

Segundo Panerai (2006), a análise da tipologia é um instrumento interessante para não correr o erro de considerar os objetos isolados e fora do seu contexto, do seu entorno, já que a idéia de tipologia sempre se apresenta como um conjunto. Da mesma forma que Santos (1994), quando da discussão da relação entre paisagem e instrumentos de trabalho, Panerai traz a análise para o campo da arquitetura,

considerando os tipos como “ferramentas de produção do espaço construído” (idem, ibidem, p.115).

É importante salientar um divisor de águas quando do estudo da tipologia: um antes e um depois do advento da Revolução Industrial. A discussão das tipologias como ferramentas de produção do espaço construído tiveram início a partir da Revolução Industrial, a partir do momento em que as inovações tecnológicas trouxeram a industrialização, a produção em série padronizada e normatizada, para o ramo da construção. Como o antes da revolução não implicava, em um primeiro momento, em produção em série mas sim uma produção singular e artesanal, a análise tem que ser feita apenas com fins analíticos (tipologia analítica) porque o estudo é realizado *a posteriori*, após o trabalho de concepção e de construção, com sua inserção na paisagem.

Já com o processo de industrialização, a análise pode ser feita com fins generativos (tipologia generativa), envolvendo um processo de racionalização e de universalização da construção, com palavras da seguinte ordem: construção rápida, seca, econômica, higiênica e social. Não mais envolvendo os conceitos singular e artesanal em seu processo, a ferramenta de produção do espaço construído denominada tipologia evidencia a idéia de conjunto apoiada em uma estrutura já existente (pré-existente), apesar de não ser restritiva, relacionando o tipo com um produto industrial.

Na verdade, o tipo não passa de uma adaptação da produção em série de uma mercadoria qualquer, utilizado, principalmente, na reconstrução da Europa do período pós-guerra (2ª Guerra Mundial). Segundo Panerai (ibidem, p.127), “Um tipo é um objeto abstrato, construído pela análise, que reúne as propriedades essenciais de uma categoria de objetos reais e permite explicá-los com economia”. Se por um lado o tipo permite a reprodução de moradias em série, pode trazer consigo uma falta de identidade com a sua localização, podendo ser um elemento intensificador do processo de alienação do indivíduo. Independente do grau de alienação a ser provocado pela falsa idéia de homogeneização da paisagem, é importante salientar a tipologia como instrumento de análise na medida em que representa a compreensão de um saber arquitetônico e, consequentemente, da forma urbana.

Deve-se evidenciar que o estudo do tipo não deve recair na simples descrição e comparação de cunho fisionômico de elementos arquitetônicos. Esta análise deve ser expandida para além dos aspectos materiais/ geométricos, percebidos visualmente, envolvendo a análise de aspectos sociais (aqui inserido o conceito de cultura), de elementos que amarrem o concreto com o abstrato, com as “forças invisíveis” que os conectam com o cotidiano, com o dia-a-dia do cidadão comum. Estas forças invisíveis, apesar de não se concretizarem na paisagem, influenciam na produção do espaço e também devem ser consideradas para efeito desta pesquisa, notadamente por trabalhar com padrão arquitetônico e representatividade social à beira mar de Balneário Camboriú.

Apesar de focar a análise da paisagem como resultado de um processo social, faz-se importante citar uma corrente de estudo da paisagem que vem tomando força nos últimos 30 anos, denominada de movimento ambiental ou ecológico. Conforme Leite (1992), a noção de ecológico pode ter validade questionável em um ambiente urbano (antropocêntrico), em uma paisagem urbana, já que os aspectos sociais e a paisagem construída são considerados secundários na análise em detrimento dos seus aspectos naturais. Este movimento tem uma maior aceitação por parte dos arquitetos e urbanistas devido à forte influência do referencial teórico de Lynch (1990) sobre o conceito arquitetônico de paisagismo. Apesar da crítica ao movimento ambiental ou ecológico, que pode ser evidenciada na relevância dos aspectos naturais em detrimento dos sociais, fixando a sua atuação na percepção visual e no lançamento de uma proposta, é interessante evidenciar o papel da cultura dentro da percepção visual, do mesmo modo que Cauquelin (2007) e Santos (1994). Ou seja, até mesmo os aspectos naturais podem ser analisados dentro de um processo social, como a beira mar de Balneário Camboriú.

No que se refere à ocupação restrita apenas a um lado da Avenida Atlântica (o outro lado configura uma faixa de areia/ praia), sua disposição ao longo de duas curvas levemente côncavas propiciou a inserção parcial do foco formalista na análise da paisagem à beira mar de Balneário Camboriú. Devido às grandes perspectivas e a não existência de barreiras visuais a partir do mar, praticamente todo patrimônio construído, notadamente evidenciado pelas fachadas frontais dos edifícios residenciais multifamiliares, possui amplo campo de visualização, limitado

apenas pela acuidade visual do observador e pela noção de cultura (você vê aquilo que é educado a ver). No campo simbólico, os edifícios cada vez mais altos e com acabamentos diferenciados, de consumo dirigido a uma restrita parcela da sociedade, evidenciam o último resquício de ambiente antropomórfico antes do ambiente natural (o mar), concretizando um mundo de signos na moradia de frente para o mar.

2. CARACTERIZAÇÃO DO OBJETO DE ESTUDO

2.1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Apesar do objeto de pesquisa ser a beira mar, antes é preciso caracterizar o município de Balneário Camboriú como um todo, evitando que se cometa uma análise fragmentada, como se a beira mar estivesse isolada do seu entorno, do contexto urbano em que ela se encontra. Dentro desta condição urbana, que engloba toda a extensão territorial do município, interessa ao estudo a sua sede, a cidade, localizada ao longo da Praia Central. É nesta área que ocorre a concentração da população, das edificações e das atividades não ligadas diretamente à agricultura, além de proporcionar a maximização das interações sociais e da relação entre a necessidade e o prazer do indivíduo, este último ligado ao campo das significações e dos simbolismos.

Deste modo, é preciso relacionar a extensão e forma da cidade de Balneário Camboriú às suas condicionantes físico-naturais, mais precisamente à sua posição ou situação, em escala regional, e a seu sítio, em escala local[4].

O município de Balneário Camboriú localiza-se no litoral norte de Santa Catarina, a 92 km de Florianópolis, a 58 de Blumenau, e a 10 de Itajaí (Fig. 01 e 02). Atualmente possui uma área de 46,4 Km², toda ela pertencente ao perímetro urbano (área urbana). Limita-se com os municípios de Itajaí (norte), Camboriú (oeste), Itapema (sul) e com o Oceano Atlântico (leste) [Fig. 03].

[4] Enquanto a posição se relaciona com sua localização em função dos aspectos físico-naturais e às facilidades de circulação (transporte) de homens e mercadorias, o sítio se relaciona com a topografia do seu local de origem e com a evolução propiciada pelas técnicas de uso e ocupação do solo (GEORGE, 1983).

FIGURA 01 – Localização de Balneário Camboriú/ SC.
Sem escala
Fonte: CIASC, a partir da Base Cartográfica Integrada do Brasil ao Milionésimo Digital – IBGE/DGC/CCAR (2003)

FIGURA 02 – Rodovias federais (BR) e estaduais (SC) de acesso a Balneário Camboriú/ SC.
Sem escala
Fonte: CIASC, a partir da Base Cartográfica Integrada do Brasil ao Milionésimo Digital – IBGE/DGC/CCAR (2003)

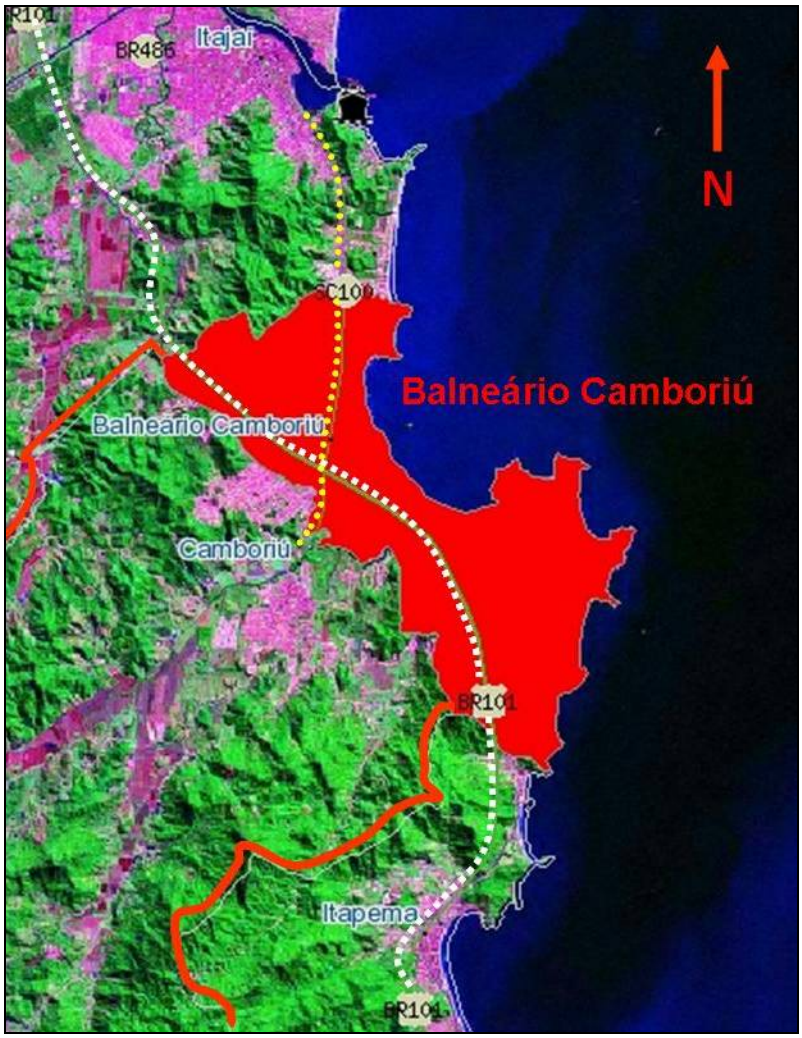


FIGURA 03 – Limites do município de Balneário Camboriú/ SC.
Sem escala
Fonte: CIASC, a partir de base (Digital Chart of the World/ DCW) disponibilizada no site <www.mapability.com> pela National Imagery and Mapping Agency (NIMA)

Devido à localização litorânea, sua expansão urbana, em nível horizontal, ocorreu a partir da linha costeira em direção ao "interior". Os limites norte e sul da sede – cidade – e, ao mesmo tempo, da Praia Central, são marcados por topografia acidentada, por morros, estendendo-se na direção leste → oeste até o limite do seu território. A este sítio, uma planície "espremida" entre o mar (leste), morros (norte) e o Rio Camboriú (sul), devem ser adicionados os aspectos político-institucionais, como o limite com o município de Camboriú (oeste) devido à "continuidade" urbana (conurbação) entre os mesmos. Os vários cursos d'água e lagoas que originalmente marcavam a paisagem à beira mar foram tubulados e/ ou aterrados, eliminando barreiras naturais e propiciando um *continuum* na sua ocupação (Fig. 04).

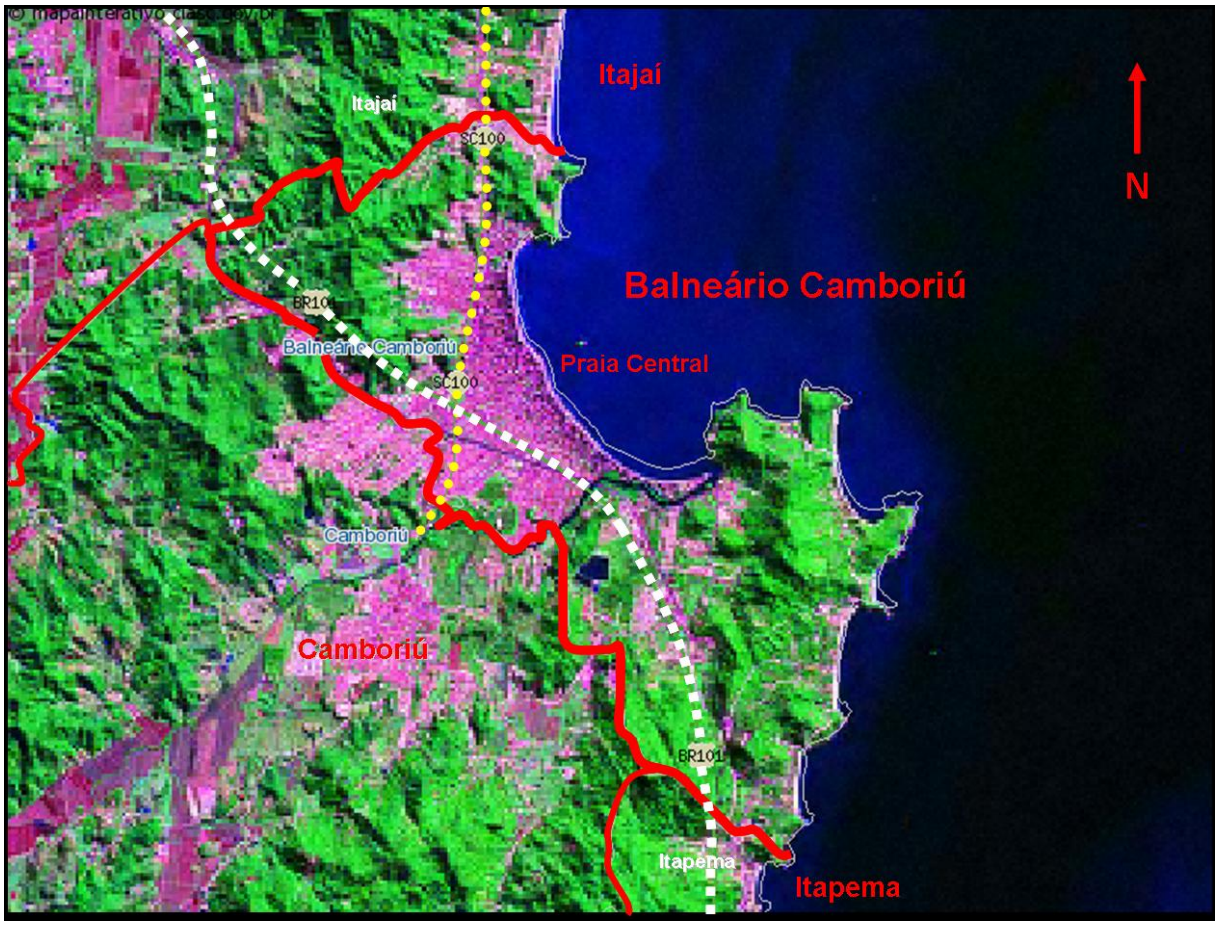


FIGURA 04 – Ocupação em Balneário Camboriú/ SC. Em rosa, área urbanizada. Em verde, área com cobertura vegetal.
Sem escala
Fonte: Fonte: CIASC, a partir de base (Digital Chart of the World/ DCW) disponibilizada no site <www.mapability.com> pela National Imagery and Mapping Agency (NIMA)

Apesar da localização não só do município mas da sede – cidade – junto ao mar, nunca possuiu um porto que ultrapassasse o suprimento das necessidades locais. A própria proximidade com o vizinho porto de Itajaí, localizado cerca de 10 quilômetros ao norte, supriu a carência de cunho comercial e de transporte de passageiros antes da ascendência do transporte terrestre.

Diante deste contexto, pode-se afirmar que a gênese de Balneário Camboriú está relacionada, conforme o já referenciado conceitual teórico de George (1983), a uma posição costeira fechada, a um sítio de isolamento, mesmo com a possibilidade de circulação via mar. Esta noção de isolamento começou a ser quebrada somente a partir das melhorias dos acessos terrestres, principalmente com Itajaí, nas primeiras décadas do século XX. Mas foi somente com a implantação da rodovia federal BR-101, na década de 1970, que corta o território de Balneário Camboriú

(sentido norte-sul) nas proximidades do limite com o município de Camboriú, que este isolamento foi superado, intensificando-se o processo de turistificação do lugar, de lugar de consumo e, por último, de consumo do lugar.

2.2. A NOÇÃO DE PERIODIZAÇÃO

Uma questão metodológica ainda não abordada é a que diz respeito à noção de periodização, "(...) que autoriza a empiricização do tempo e do espaço, em conjunto" (SANTOS, 1994, p.83), de fundamental importância para agregar a cidade (o particular, o concreto, o interno) e o urbano (o abstrato, o geral, o externo), ambos normalmente reduzidos a um denominador comum (idem, 1998). É a cidade e o urbano como espaço-tempo, como "(...) significado particular, específico, de cada segmento de tempo, que apreendemos o valor de cada coisa num dado momento" (idem, 1994, p.83). Ainda segundo Santos (1998, p.71),

> É desse modo que poderemos tentar ultrapassar o mistério das formas, e buscar a construção do método, através da escolha da fenomenologia a adotar, a aproximação da contextualização, a reconstrução dos cenários de uma realidade que em parte se esvaiu, a busca do significado e da memória, uma memória que, através desse enfoque histórico, vamos encontrar expungida ao máximo dos filtros. Assim, nos é permitido dirigir perguntas à cidade, indagando a respeito de sua formação, já que a história da cidade é a história de sua produção continuada. A história de uma dada cidade se produz através do urbano que ela incorpora ou deixa de incorporar (...)

Este enfoque vai do encontro com a própria definição de Santos (1991, p.05), em que "o espaço é acumulação desigual de tempos", e de sua unidade de medida (ou dimensão espacial), a paisagem. É importante dizer que a noção de espaço-tempo e seus desdobramentos evidenciam outros encaminhamentos metodológicos da pesquisa, como o já citado procedimento de análise evidenciado por Santos (1991, p.37), "Da sociedade à paisagem", que é convergente aos princípios da análise da economia política de Marx (1982), onde a sociedade materializa-se visualmente a partir de seus diferentes momentos históricos (SANTOS, 1994).

Para facilitar o levantamento de dados relacionados à história de Balneário Camboriú, periodizou-se a noção de tempo, de modo constante, a partir da

emancipação político-administrativa de Balneário Camboriú (1964), estabelecendo como limite de cada período o início da década subseqüente (1970, 1980, 1990, 2000), chegando até a atualidade (2008)[5]. Além dos fatos históricos ligados à região (Vale do Itajaí) e ao lugar (Balneário Camboriú e Camboriú, antes de 1964), deve-se inferir à evolução urbana de Balneário Camboriú as mudanças econômicas em nível nacional que, concomitantemente, provocaram alterações no mercado imobiliário e adaptações na legislação urbana municipal (MOURA, 1997).

2.3. COMENTÁRIOS SOBRE A HISTÓRIA DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ/ SC

Conforme Corrêa (1985), responsável por um dos históricos mais completos de Balneário Camboriú, parte do material levantado é fruto de extensa pesquisa documental na imprensa escrita, principalmente oriunda de jornais e de entrevistas realizadas com antigos moradores que presenciaram sua evolução urbana. Ou seja, sob forma até então não escrita. Vale lembrar que mesmo o material escrito não se encontrava condensado em forma de manual ou livro, já que muitas das informações estavam dispersas sob a forma de relatos jornalísticos[6].

Um dos primeiros estudiosos a preocupar-se com a organização de relatos jornalísticos foi Silveira Júnior (1952), colhendo informações dispersas (ainda não escritas) a respeito de Balneário Camboriú. Diante deste quadro, baseados em pesquisas documentais e no risco iminente de informações se perderem junto com os moradores mais antigos ainda vivos, é que a sua memória chegou até o presente.

Apesar de ser um município novo, fruto da emancipação político-administrativa de Camboriú em 1964, grande parte de sua história está ligada a informações e arquivos históricos oriundos de outros municípios, já que antes da autonomia fez parte de São Francisco do Sul, Itajaí e de Porto Belo, sede do então distrito de Itajaí (REBELO, 1997). Informações de cunho histórico devem ser relacionadas a este contexto de não autonomia, de dependência político-

[5] Em pesquisa sobre Balneário Camboriú, Castro (2005) utilizou periodização semelhante.
[6] Acervo Histórico de Balneário Camboriú.

administrativa, daí a importância em conectar a sua história com as destes municípios.

De maior importância é a dinâmica da evolução dos municípios de Camboriú e Balneário Camboriú, estes dois envolvidos no processo de desmembramento mais recente. É importante frisar que as duas histórias seguem paralelas e que o contexto de Camboriú é uma espécie de introdução a Balneário Camboriú (CORRÊA, 1985). Ou seja, até certo ponto houve uma relação de dependência na evolução urbana, onde um município não se explicaria sem o outro. Ao longo da pesquisa é possível perceber que muitos dos fatos históricos ligados à criação do município de Camboriú ocorreram em áreas hoje pertencentes à Balneário Camboriú e que o atual "Centro" de Balneário Camboriú não abrange o antigo "Centro" (núcleo histórico da Barra), que antes pertencia a Camboriú[7].

Antes de uma explicação restrita a fatores internos, as respostas à ocupação e evolução de Balneário Camboriú extrapolam o território da até então Camboriú, necessitando ampliar a busca de respostas em fatores externos oriundos de um território maior chamado Vale do Itajaí. Para uma melhor compreensão de todo este processo, faz-se necessário retroceder no tempo e buscar explicações comuns a ambos os municípios, a partir de sua gênese.

2.4. UM POUCO DE HISTÓRIA

Para o entendimento da gênese dos hoje municípios de Camboriú e Balneário Camboriú, faz-se necessário entender a posição estratégica do até então povoamento do Rio Camboriú. Este era a divisa das duas vilas que então formavam a Capitania de Santa Catarina. O norte do rio pertencia à Vila de São Francisco do Sul (1658) e o sul era composto pela Vila de Nossa Senhora do Desterro (1672), atual Florianópolis (REBELO, 1997).

Além da posição "limite" do povoamento, é necessário entender a questão da autonomia político-administrativa da época, diretamente relacionada à questão

[7] Para maiores detalhes a respeito do núcleo histórico da Barra, consultar Santos Júnior (2000).

religiosa, sob tutela da Igreja. Até o final do século XIX a emancipação de um determinado território ocorria somente quando da construção de uma igreja em seus domínios, consolidando uma freguesia.

Deste modo, Baltasar Pinto Corrêa requereu no ano de 1826 uma sesmaria ao norte do Rio Camboriú, em uma área denominada Canto da Praia (atual limite norte da Praia Central de Balneário Camboriú), por ser mais propícia à agricultura (ANEXO 01). Alguns anos depois, em 1836, Tomaz Francisco Garcia, oriundo da localidade do Ribeirão da Ilha (Florianópolis), ocupou a sesmaria de seu irmão, na margem ao sul do rio, que mais tarde viria a ser conhecida como Arraial dos Garcia (REBELO, 1997).

Poucos anos depois, em 1840, estes dois povoamentos já almejavam o *status* de paróquia, o que acabou por acontecer em 1849 (CORRÊA, 1985). Este povoamento dava seu primeiro passo rumo à autonomia, com sua elevação à categoria de freguesia (sede de distrito) através da liberação da construção da igreja matriz nas proximidades da desembocadura do Rio Camboriú, em uma área denominada Barra, sob o nome de Freguesia de Nossa Senhora do Bom Sucesso de Camboriú (ANEXO 01). Mas é somente em 1884 que o governo provincial oficializou a emancipação da Vila de Camboriú da de Itajaí, com a instalação da sede na Barra (CORRÊA, 1985). É bom lembrar que neste momento o então município de Camboriú possuía uma área maior que a atual (englobava em seu território o hoje Município de Balneário Camboriú), tendo como limites Tijucas (ao sul), Brusque (ao oeste), Itajaí (ao norte) e o Oceano Atlântico (a leste) [REBELO, 1997].

Apesar da aparente tranqüilidade quando da instalação da sede na Barra, os primeiros sinais de ruptura começaram a surgir a partir do momento em que o chamado Arraial dos Garcia, localizado Rio Camboriú acima, começou a rivalizar com a então sede. Muito deste processo é devido à forte influência do movimento republicano em Camboriú, capaz de unir o eleitorado local em torno deste ideal, tanto que aí se instalou o primeiro clube republicano de Santa Catarina, em 1887 (CORRÊA, 1985). Ao contrário dos outros clubes que se instalaram no Estado, este não teve participação efêmera, foi atuante, tanto que uma vez consolidada a República (1889), seus “sócios” obtiveram poder político e *status* perante o novo

governo estadual. Este fato foi preponderante para o processo de cisão do então município de Camboriú, já que o novo governo municipal, dando uma prova de ousadia para a época, transferiu o arquivo da municipalidade da então sede da Barra, que apoiava o regime monárquico, para o Arraial dos Garcia, que apoiava o regime republicano, apesar de ainda não possuir o *status* de freguesia. Diante desta ousadia, em desvincular a noção político-administrativa da noção religiosa (foi somente no início do século XX que a sede no Garcia passou a ter uma igreja), é que a Barra deixou de ser a sede de Camboriú no ano de 1890, sendo subjugada por uma ação política proveniente da ascensão da República.

Após a emancipação de Camboriú em 1884, o território do atual município de Camboriú começou a ser definido somente com a transferência da sede da Barra para o Garcia (1890), permanecendo neste sítio até os dias atuais. Alguns anos após, em 1894, a ex-sede da Barra foi elevada à categoria de distrito de Camboriú[8]. Apesar da proximidade da praia, a transferência da sede para uma área mais afastada do mar foi preponderante para o ostracismo da área litorânea, apesar do rio ser o principal acesso à nova sede no Garcia. Após esta mudança, o crescimento da nova sede no "interior" contrastava com o esquecimento da faixa litorânea (Barra), caindo em descrédito pela própria população de Camboriú devido, principalmente, à qualidade do solo da orla (arenoso), tornando-o impraticável para a agricultura. Conforme Christoffoli (1997, p.14),

> [...] o distanciamento produzido por Camboriú em relação à praia refletiu-se nas ações de seus habitantes em relação a ela, ou seja, a de a negar (ipsis literis) completamente enquanto componente tanto econômico quanto cultural da população local.

Relatos extraídos de Silveira Júnior (1952) *apud* Corrêa (1985) mostram que por volta de 1910 não havia mais do que 5 galpões de pescadores em toda a orla da então praia de Camboriú, uma situação contrastante com o crescimento econômico verificado no interior (Garcia) devido, principalmente, ao cultivo de café, até então considerado um dos principais produtores de Santa Catarina.

Vale lembrar que até o final do século XIX Camboriú estava praticamente isolada do contexto regional, já que seus aspectos físico-naturais de características

[8] Foi devido a estes fatos, a esta inversão de valores político-jurídicos, que Corrêa (1985) denominou seu livro de "História de duas cidades: Camboriú e Balneário Camboriú".

acidentadas ao norte, sul e oeste dificultavam a comunicação com outras cidades. Esta situação começou a ser modificada apenas no início do século XX, com a abertura de uma estrada de rodagem ligando a sede de Camboriú (Garcia) com Itajaí, principal centro comercial da região, abertura esta fruto da “lealdade” dos políticos locais com a causa republicana (ANEXO 01). Os antes caminhos que margeavam as praias entre os dois municípios, abertos por particulares e chamados de “picões de cargueiro”, tiveram as obras iniciadas em 1909 e finalizadas somente em 1920, impulsionando o crescimento econômico pelas atuais Avenidas Santa Catarina e dos Estados e Rodovia Oswaldo Reis, leito da então estrada de rodagem (CORRÊA, 1985).

No decorrer desta pesquisa foi possível perceber a grande importância que teve esta ligação no processo de urbanização e de turistificação da praia de Camboriú, lembrando que foi a partir desta estrada que os acessos à praia começaram a receber melhorias. Estes “caminhos” que ligavam a praia à estrada eram conhecidos por “saídas da praia” e até então não possuíam estrutura que permitisse o acesso de automóveis à beira mar, dificultando a chegada das primeiras excursões de fim de semana que vinham de Itajaí. Estas “saídas de praia” acabaram originando algumas das principais vias de Balneário Camboriú e que antigamente eram conhecidas como Caminho do Arame (berço da atividade comercial na praia de Camboriú em 1929, atual Avenida Central) e Caminho do Telégrafo (atual Avenida Brasil) [CORRÊA, 1985]. As informações não são precisas, mas as “saídas da praia” começaram a receber melhorias no final da década de 1920 e início da de 1930 (ANEXO 01).

Além de servir de acesso a Itajaí, deixando de lado o isolamento proporcionado pelos aspectos físico-naturais, esta ligação também foi responsável por estruturar a vinda dos descendentes de alemães oriundos de cidades mais afastadas do Vale do Itajaí, como Blumenau e Brusque, ou daqueles já instalados em Itajaí, evidenciando a então praia de Camboriú como “praia com status de lazer” (CHRISTOFFOLI, 1997, p.3).

Desta forma é possível perceber que as causas do processo de urbanização e de turistificação da praia de Camboriú estavam além dos seus limites territoriais e que a abertura da estrada de acesso a Itajaí não ocorreu por necessidade ou

vontade dos moradores locais, de “dentro para fora” (ligado a fatores internos), mas sim ao contrário, de “fora para dentro” do município, envolvendo fatores externos à comunidade local. Mas por quê?

Aqui é preciso eliminar a idéia romântica, como se fosse um processo natural, de que a ocupação da praia de Camboriú ocorreu apenas devido às suas águas límpidas e quentes e à natureza exuberante das praias agrestes e bucólicas, já que estas características eram intrínsecas a praticamente toda orla no final do século XIX e início do XX. A noção de degradação ambiental derivada do descontrolado processo de urbanização ainda não estava em voga, não cabendo a esta pesquisa aprofundar a questão.

2.4.1. A busca de respostas além dos limites da praia de Camboriú

No item anterior foram conhecidos os fatos da ocupação da praia de Camboriú pelos descendentes alemães, mas não seus reais motivos. O que mais ocorreu de peculiar para que isto ocorresse? Será que apenas os aspectos naturais são suficientes o bastante para um deslocamento além dos limites de Itajaí, principalmente em uma época sem as facilidades de transporte e sem os problemas de balneabilidade de hoje em dia?

Os estudiosos Isaque de Borba Corrêa (1985) e Norberto Silveira Júnior (1952) deixam claro o fato de que a ocupação da praia de Camboriú ocorreu sob influência dos descendentes de alemães do Vale do Itajaí. Desta forma faz-se necessário recorrer a outros municípios para tentar explicar este fenômeno. Do ponto de vista histórico, Christoffoli (1997) desenvolveu um estudo sob o nome de “A presença dos alemães na origem dos destinos da praia de Camboriú”, discorrendo sobre a importância da participação dos mesmos, já inseridos na sociedade de Itajaí, para a ocupação da praia de Camboriú. Como no final do século XIX e início do XX a melhor via de circulação ainda era a fluvial, percebe-se que os alemães, para alcançar o litoral, deveriam obrigatoriamente circular pelo Rio Itajaí-Açu até o porto de Itajaí, principal entreposto de transporte de mercadorias para o crescente avanço

da industrialização das colônias do Vale do Itajaí, principalmente de Blumenau e Brusque.

A antes pontual busca de respostas à evolução urbana de Balneário Camboriú dentro do seu próprio território já estava inserida em um contexto regional, envolvendo ações ocorridas nos municípios de Camboriú, Itajaí, Blumenau e Brusque.

2.4.2. A colônia alemã de Blumenau (1850)

Apesar da fundação no ano de 1850, foi só com a chegada de ex-operários da Alemanha no ano de 1880, com uma mentalidade urbana e industrial, que o processo de industrialização começou a se intensificar, substituindo a manufatura centrada na produção artesanal e familiar, de base comercial, por maquinários de nova base tecnológica, importados, aumentando a produção e solidificando de forma gradual a ascendente burguesia industrial que começava a se formar em Blumenau (CHRISTOFFOLI, 1997). Esta expansão do meio técnico-científico, objetivando a lógica capitalista da acumulação, começava a dissociar geograficamente as quatro instâncias da produção – a produção em si, a circulação, a distribuição e o consumo (MARX, 1982) – e a relação entre o investidor e o local onde o investimento ocorre (SANTOS, 1992).

Além da desenvoltura desta parcela da colônia alemã na área industrial, uma característica intrínseca a estes descendentes é a introversão, que adicionada às dificuldades de comunicação, clima e cultura completamente diferentes das da Europa, ajudaram a formar um grupo social com características peculiares e fechadas às influências externas. Deste modo, com a mentalidade centrada no empreendedorismo dos preceitos capitalistas de produção, este grupo social ultrapassou os limites baseados em aspectos econômicos, procurando solidificar no campo da psicosfera as suas idéias e pensamentos, consolidando junto ao binômio técnica-tecnologia valores sociais, evidenciados em seus aspectos culturais.

Christoffoli (1997) segue esta linha de raciocínio, discorrendo sobre a expansão dos ideais dos descendentes alemães para além do campo econômico, manifestando no campo simbólico (festas, banquetes, homenagens políticas, sociedades de atiradores e atividades de vanguardas como artes, dança, teatro e esportes) seus valores culturais e sociais, extrapolando suas ações para o campo ideológico. Assim, o controle não era mais apenas dos meios de produção e da força de trabalho, baseado na relação assalariada, era também social e mental, extrapolando a produção de bens materiais (BRAVERMAN, 1987).

Pimenta (1998) desenvolveu estudos sobre a colônia alemã de Blumenau, evidenciando não somente as formas associativas que alavancaram o desenvolvimento econômico da ascendente cidade industrial, mas também "[...] a criação de relações interpessoais que permitiram a valorização das diferentes formas de expressão artística ou cultural, ou seja, da vida cotidiana como totalidade" (idem, ibidem, p.63). Além do aspecto econômico, centrado na produção material, o senso de coletividade e de valores sociais e culturais também foram transferidos da Europa e readaptados em solo da colônia alemã, evidenciando um paralelismo entre a expansão da economia e das relações sociais sob a égide da cultura urbana. Conforme Pimenta (ibidem, p.64),

> Combinando relações econômicas e pessoais, os imigrantes alemães desenvolveram processos específicos de acumulação e construíram uma sociedade local particular, incorporando fatos e ritos à história.

Mais do que uma simples importação de modelos europeus, a noção de solidariedade e de cooperação desenvolvidas em Blumenau agregaram ao território não apenas a função econômica, voltada à exploração de recursos naturais, mas trouxeram uma noção de identidade e de criação de laços afetivos com a paisagem. Uma noção de identidade é evidenciada naquilo que Pimenta (ibidem) chamou de paternalismo funcional entre os valores pessoais e os profissionais, agregando no âmbito da cultura urbana atividades festivas entre patrões e empregados, construção de residências operárias, cooperativas de consumo e de crédito, assistência médica, instalações recreativas e esportivas, apresentações culturais (teatro, dança, canto), agremiações literárias, etc. Em resumo, foram criados laços de responsabilidade social em um capitalismo com mais trocas sociais do que nos dias atuais.

Esta noção de unidade da colônia alemã de Blumenau e, por extensão, do Vale do Itajaí, esta idéia de uma sociedade solidária e cooperativa, centrada em valores sociais e culturais, é importante para compreender a evolução urbana de Balneário Camboriú, conforme o andamento da pesquisa.

2.4.3. A “expansão” da colônia alemã até o mar

A obrigatoriedade de transitar pelo porto de Itajaí fez dele o único meio de entrada e saída de mercadorias das colônias do Rio Itajaí-Açu acima, já que as estradas de rodagem eram escassas e precárias e a Estrada de Ferro Santa Catarina (EFSC) somente ligaria Blumenau a Itajaí no ano de 1954 (ESTAÇÕES FERROVIÁRIAS..., 2007). Este fato fez com que as colônias, principalmente de Blumenau e de Brusque, tivessem um entreposto comercial de distribuição de mercadorias no Município de Itajaí, iniciando assim uma trajetória marcante dentro desta sociedade.

Além da produção em si, a distribuição de mercadorias tornava-se imprescindível para a prosperidade do negócio, já que o produto se torna produto apenas com o ato do consumo (a produção é consumo e o consumo é produção), vindo daí a necessidade do domínio desta instância da produção. Como o consumo representa um momento da produção e a distribuição é um produto da produção, cada uma destas instâncias é um elemento de um todo, que é a própria produção (MARX, 1982).

Partindo deste princípio, da não fragmentação do todo, Santos (1992) vai além da dissociação geográfica da produção (a produção em si, circulação, distribuição e consumo), enumerando 4 conseqüências básicas deste processo, todas elas observáveis em Itajaí e já referenciadas nesta pesquisa: comando da atividade desvinculado do local de produção, migrações forçadas, desculturização e mudanças de organização e relações urbanas. Fazendo uma relevância à tendência de “desculturização”, pelo fato da colonização em Itajaí ser de ascendência açoriana (PEREIRA, 2003), Santos (1992, p.46) comenta que

> [...] na medida em que a substituição das pessoas, a alteração dos equilíbrios sociais de poder, a introdução de novas formas de lazer, geram desequilíbrios dos quais resultam, de um lado, a migração das lideranças locais tradicionais e a quebra de hábitos e tradições, e, de outro lado, a mudança de formas de relacionamento produzidas lentamente durante largo tempo e que se vêem, de chofre, substituídas por novas formas de relações cuja raiz estranha e cuja adaptação ao lugar tem um fundamento puramente mercantil. Isso significa que há um duplo *processo de alienação* (grifo nosso), talvez menos sensível para os que chegam, em virtude dos seus objetivos, ou pelo fato de que já estão habituados a um estilo de vida menos vinculado a um só lugar.

O duplo processo de alienação acima exposto tem origem na crescente especialização e fragmentação do processo de produção, contribuindo para tornar o homem estranho ao seu trabalho e ao próprio lugar, com conseqüências espaciais. O espaço também se transforma em mercadoria, da mesma forma que o homem no momento em que vende a sua força de trabalho – homem-fetiche (MARX, 1985). Como o espaço é a “soma dos resultados da intervenção humana sobre a terra” (SANTOS, 1991, p.19), a fragmentação do processo de produção também se cristaliza no espaço.

É dentro deste contexto de relações capitalistas de produção que os descendentes de alemães começaram a introduzir novos valores sociais sob a forma de signos e símbolos de poder (BAUDRILLARD, 1995; VEBLEN, 1987). Como alienígenas dentro da sociedade itajaiense, apenas uma pequena parcela aceitou estes novos valores, notadamente vinculada aos moradores da mesma etnia, externos aos valores da colonização açoriana de Itajaí. Um exemplo disso foi a criação de uma entidade de origem alemã (sociedade de atiradores) em Itajaí no ano de 1895 (CHRISTOFFOLI, 1997).

Apesar da resistência inicial, a assimilação destes valores ocorreu de forma gradual e constante, mas que com o passar dos anos começaram a ser adotadas pelas elites de Itajaí e da região do Vale do Itajaí. Além de valores culturais, novos padrões e valores de conduta social e de *status* também demonstravam que a ascendente burguesia industrial do Vale do Itajaí ultrapassara os aspectos econômicos, avançando a passos largos sob o campo das aparências, da ostentação (BAUDRILLARD, 1985; VEBLEN, 1987). Signos como a valorização do contato com a natureza, a curiosidade em busca do desconhecido, viagens à Europa, o banho de mar como tratamento medicinal (CORBAIN, 1989) e como forma de lazer e superação das neuroses típicas da crescente urbanização e

modernização capitalistas (MADRUGA, 1992) representaram valores emergentes na sociedade capitalista da Europa, sendo trazidos por seus imigrantes para os trópicos, já que até então o banho de mar não fazia parte do cotidiano da sociedade itajaiense. Frisa-se que até então a praia era considerada apenas um local de sobrevivência para o pescador. À exceção das áreas portuárias, que desde a colonização eram o canal de ligação entre as “ilhas de urbanização” do Brasil e deste com o mundo (OLIVEIRA, 1982), a beira mar sempre esteve à margem do sistema produtivo. Antes de sua inserção, ocorrida no início do século XX, a beira mar tinha conotação de refúgio de fugitivos do sistema colonial, local de atividades clandestinas ligadas ao contrabando, “[...] terra de ninguém, território sem dono” (MADRUGA, 1992, p.57).

Referindo-se à região do Vale do Itajaí, foi somente a partir da ocupação da orla pelos descendentes de alemães que esta passou a ser considerada símbolo de *status* para o bem sucedido financeiramente, através do consumo da paisagem à beira mar, consumo este proveniente do próprio capitalismo e que mais tarde se massificaria sob a forma do turismo. A temporada de veraneio, a casa de praia, o lazer e o tempo livre (antes de conotação negativa, ócio improdutivo, sinônimo de vagabundagem) proporcionados à ascendente burguesia industrial começavam a funcionar como mais um diferenciador e identidade de classe social, praticamente um modelo, um código a ser seguido por quem dispusesse de prosperidade econômica.

2.4.4. A “expansão” da colônia alemã até a praia de Cabeçudas (Itajaí/ SC)

Corrêa (1985, p.X) já evidenciava, em poucas linhas, que “A vizinha e próspera Cabeçudas absorvia a demanda turística do Vale do Itajaí” e que a praia de Camboriú foi “descoberta” por turistas oriundos da primeira. Seria a “naturalização” da descoberta, a partir de caminhadas e passeios despropositais ao longo da costa, uma resposta adequada para a ocupação da praia de Camboriú?

Em um estudo mais específico, Christoffoli (2000) evidenciou a importância da ocupação da praia de Cabeçudas como fator preponderante para a posterior

ocupação da praia de Camboriú pelos descendentes de alemães oriundos, principalmente, de Blumenau e Brusque. Neste trabalho o autor pesquisou sobre a inserção de Cabeçudas no cotidiano de Itajaí, sem conseguir dados suficientes para explicar o fato. Dentre as hipóteses plausíveis, a mais provável ocorreu quando um comerciante e industrial de Brusque, de nome João Bauer, primeiro a construir uma residência na praia de Cabeçudas no ano de 1905, abriu uma estrada ligando o seu terreno a Itajaí, nas proximidades das obras do então molhe do porto. Aliado a isto, em 1912 surgiu o primeiro hotel da praia, o Hotel Herbst, de proprietários de Blumenau. Registros fotográficos de construções com a técnica enxaimel comprovam uma ocupação tipicamente alemã em Cabeçudas.

As informações não são precisas, mas consta que a própria condição natural da praia, de topografia acidentada, difícil acesso e de pequena extensão proporcionara a possibilidade de poucos proprietários, evidenciando um ambiente diferenciado (CHRISTOFFOLI, 1997). Não é de se estranhar que parte da ascendente burguesia do Vale do Itajaí tenha visto nesta área a possibilidade de cristalizar os ideais emergentes da sociedade capitalista da Europa. O aparente isolamento e a presença de uma residência de propriedade de um empresário com as mesmas aspirações capitalistas de uma pequena parcela da classe abastada pode ter sido um chamariz para as outras famílias burguesas do seleto grupo social ligado ao dito empresário.

O fato é que no fim da década de 1920 Cabeçudas entrou para o circuito social da classe burguesa do Vale do Itajaí, principalmente com a apropriação do Hotel Cabeçudas, inaugurado em 1928, como referência de encontros políticos e econômicos, além de satisfazer as necessidades da burguesia (equipamentos e hospitalidade semelhantes aos da Europa), introduzindo de forma gradual o ambiente litorâneo no cotidiano da sociedade. O mesmo Christoffoli (2000, p.111) vai além, discorrendo que foi com Cabeçudas e o hotel de mesmo nome que o litoral norte de Santa Catarina desvinculou o mar da questão única do sustento (pesca), possibilitando a

> [...] incorporação de valores que se cristalizaram na transposição dos lazeres que antes ocorriam em sociedades fechadas, limitadas a seus sócios apenas, e que, a partir daquele momento desenvolveu-se em locais públicos. Locais estes onde os burgueses demonstravam ao público seus valores privados.

É desta mesma década, a de 1920, os primeiros investimentos públicos em projetos de urbanização, como o alargamento de ruas, abertura da avenida beira mar e instalação de energia elétrica em Cabeçudas. Importante frisar a relação do Estado dentro deste contexto, já que é este quem exerce o papel de regulador social através do planejamento urbano e da execução de obras de infra-estrutura, as modernizações intrínsecas à evolução urbana. É dentro desta lógica capitalista que o Estado exerce um conceito antagônico agindo ora em favor da coletividade, ora em favor da classe dominante. Notadamente quando esta ação é em favor da classe dominante, este mesmo Estado, aliado à ideologia (dominante), são peças fundamentais para a definição do consumo (SANTOS, 1991), seja ele do lugar ou como elemento do processo produtivo, sempre com conseqüências espaciais.

Apesar da evolução urbana e das mudanças provocadas pelo avanço da tecnologia, como facilidades de comunicação e de provimento de infra-estrutura, é importante frisar que a praia de Cabeçudas ainda hoje tem o *status* de praia exclusiva da classe abastada, nos mesmos moldes das décadas de 1920 e 1930, conforme informações de cunho turístico do município de Itajaí:

> Esta é a praia mais urbanizada e movimentada de Itajaí, que oferece a melhor infra-estrutura turística com hotéis, pousadas e restaurantes. O calçadão de Cabeçudas já foi um dos mais charmosos de Santa Catarina (GUIA SANTA CATARINA, 2007).
>
> Uma das praias mais elegantes do sul do país. Toda urbanizada com suas alamedas cercadas de suntuosas mansões (RADARSUL, 2007).

2.4.5. A “expansão” da colônia alemã até a praia de Camboriú

Parece estranho ampliar a área de estudo ao Vale do Itajaí para argumentar em favor da ocupação da praia de Camboriú, mas é imprescindível compreender o contexto regional e, principalmente, da vizinha praia de Cabeçudas para entender o porquê do atual *status* de Balneário Camboriú. Após a consolidação de Cabeçudas como indutor do processo de ocupação do litoral norte catarinense e do domínio da psicosfera (SANTOS, 1993) pelos descendentes de alemães, o campo da aparência

extrapolou as chamadas classes abastadas e começou a subjugar toda a sociedade, tanto do litoral como do interior.

Melhorias de comunicação e inovações tecnológicas como abertura de estradas de rodagem e de infra-estrutura na rede de distribuição de água e energia (e outras comodidades que trouxeram comportamentos urbanos à praia) começaram a intensificar este processo de ocupação. Dentre estes itens, a melhoria de acessos foi imprescindível para que as classes menos abastadas, sob bombardeio da ideologia, da psicosfera da classe dominante, fossem à praia para usufruir dos mesmos hábitos da elite, sob a forma inicial de um modismo. Aliado às conquistas históricas da classe trabalhadora no que se refere ao descanso semanal e às férias remuneradas, este processo se intensificou e começou a envolver um contingente cada vez maior de pessoas, primeiramente através de excursões e passeios.

Uma das explicações mais plausíveis quanto à “expansão” da colônia alemã para a praia de Camboriú é que esta foi apropriada como “forma alternativa para combater a distribuição destes espaços em Cabeçudas, pois [...] limites haviam sido colocados” (CHRISTOFFOLI, 1997, p.47). Ao que tudo indica, percebe-se que os “limites colocados” são relativos a limites sociais, notadamente de ordem econômica, já que para entrar no “clube” de Cabeçudas era necessário possuir prosperidade econômica. Fato desconsiderado e relevante é a questão dos condicionantes físico-naturais deste “clube”, já que a praia está espremida ao norte, sul e oeste por relevo de topografia acidentada. Para onde crescer se não há espaço para isso? Ou seja, a questão espacial foi deixada de lado nesta análise.

Contudo, como já citado na pesquisa, foi na década de 1920 que a estrada entre Camboriú e Itajaí foi aberta, mesmo período em que Cabeçudas ascendia como indutor da ocupação do litoral norte de Santa Catarina. Não é difícil relacionar que a ascensão social de Cabeçudas, principalmente com a instalação de um hotel voltado à burguesia no ano de 1928 (Hotel Cabeçudas) e a falta de área para expansão (restrição espacial), impulsionaram o turismo e lazer de fim de semana para outra área. É neste momento que a praia de Camboriú aparece como rota de escape, como alternativa à exeqüibilidade de terras e à estratificação social impostas pela elite, que intensificava a ocupação ligada à prosperidade econômica do então “clube” de Cabeçudas.

Um fato determinante foi o advento da 2ª Guerra Mundial (1939-1945), que estagnou a ocupação da orla pelos descendentes de alemães em decorrência da ordem e segurança nacional. Apesar deste frear, a praia de Camboriú surgiu como uma alternativa popular para a época, adaptando em sua orla um tipo de turismo e lazer baseado nas excursões de fim de semana, diferente do de Cabeçudas, baseado no *status* social (símbolo de prosperidade). Fator imprescindível para a intensificação do turismo de fim de semana foi a ampliação da Estrada de Ferro Santa Catarina (EFSC) de Blumenau até Itajaí, no ano de 1954 (ESTAÇÕES FERROVIÁRIAS..., 2007) e, em menor escala, a conclusão da primeira rodovia estadual asfaltada (SC-470), ligando Blumenau a Itajaí, durante o governo de Jorge Lacerda (1956-1958).

Com o conseqüente processo de capitalização devido ao avanço das atividades complementares à industrial, os trabalhadores do setor terciário, principalmente profissionais liberais, também começaram a investir em residências na orla, as chamadas casas de verão ou segundas residências (COSTA, 2006; PEREIRA, 2003). É a partir deste momento que se inicia o processo de massificação do consumo do lugar ou, em outras palavras, de turistificação, sendo apropriada pelos excursionistas de fim de semana, pela elite excluída do "clube" de Cabeçudas e por aqueles que adquiriram prosperidade econômica sem possuir os meios de produção, principalmente de Blumenau e de Brusque.

2.4.6. Da praia de Camboriú à autonomia político-administrativa de Balneário Camboriú/ SC (1964)

É importante evidenciar datas para uma melhor compreensão da passagem "praia de Cabeçudas → praia de Camboriú". Até 1926, dois anos antes da abertura do Hotel Cabeçudas na praia de mesmo nome, a praia de Camboriú era praticamente deserta (CORRÊA, 1985). Relato importante foi extraído de Silveira Júnior (1952) *apud* Corrêa (1985), mais precisamente da entrevista concedida por Manoel Germano Corrêa, antigo morador da praia de Camboriú. Este comenta que até a implantação dos primeiros hotéis à beira mar o preço da terra era muito barato

e que, desde então, os pescadores começaram a vender seus terrenos para os banhistas e os preços dos terrenos começaram a crescer. A implantação do 1º hotel (Hotel do “Jacó”, construído em madeira, depois renomeado de Strand Hotel) em 1928, do 1º hotel construído em alvenaria (Hotel Balneário, depois demolido e substituído pelo Hotel Miramar) em 1934, e de mais 3 hotéis (Hotel da Alice, depois denominado Praia Hotel; Hotel Silva; Hotel do Baturité, depois renomeado de Hotel Benthiem e Hotel Central) na década de 1940, todos de proprietários de origem alemã, alteraram o uso da orla, antes voltada apenas ao sustento/ pesca (CORRÊA, 1985) [Fig. 05 e 06].

Vale citar, apesar da abertura do acesso entre Camboriú e Itajaí ter ocorrido em 1920, que somente em 1928 foi implantado o primeiro hotel da então praia de Camboriú (Hotel do “Jacó”). Também foi neste mesmo ano, 1928, que ocorreu a implantação do Hotel Cabeçudas, na vizinha Itajaí. Apesar da coincidência dos fatos, é relatado que uma grande enchente ocorrida em Blumenau, no ano de 1927 (A MORADA..., 2007), fez com que descendentes de alemães viessem em direção ao litoral em busca de novas chances de prosperidade econômica, podendo ter sido o impulso para a implantação destes dois hotéis e para o processo de acumulação primitiva de capital ao longo da praia.

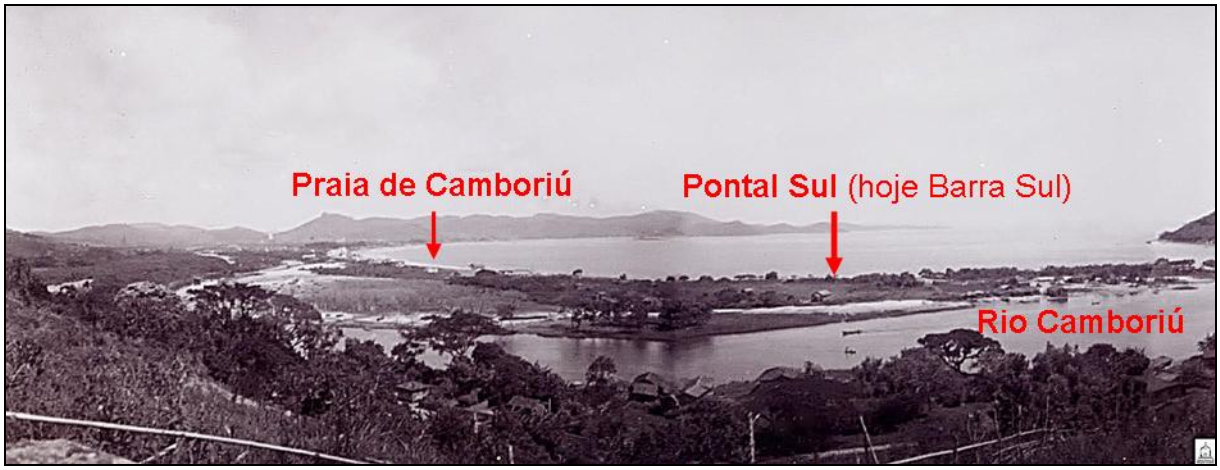


FIGURA 05 – Vista da praia de Camboriú na década de 1940, com o Pontal Sul praticamente inabitado.
Fonte: Acervo Histórico da Fundação Cultural de Balneário Camboriú/ SC

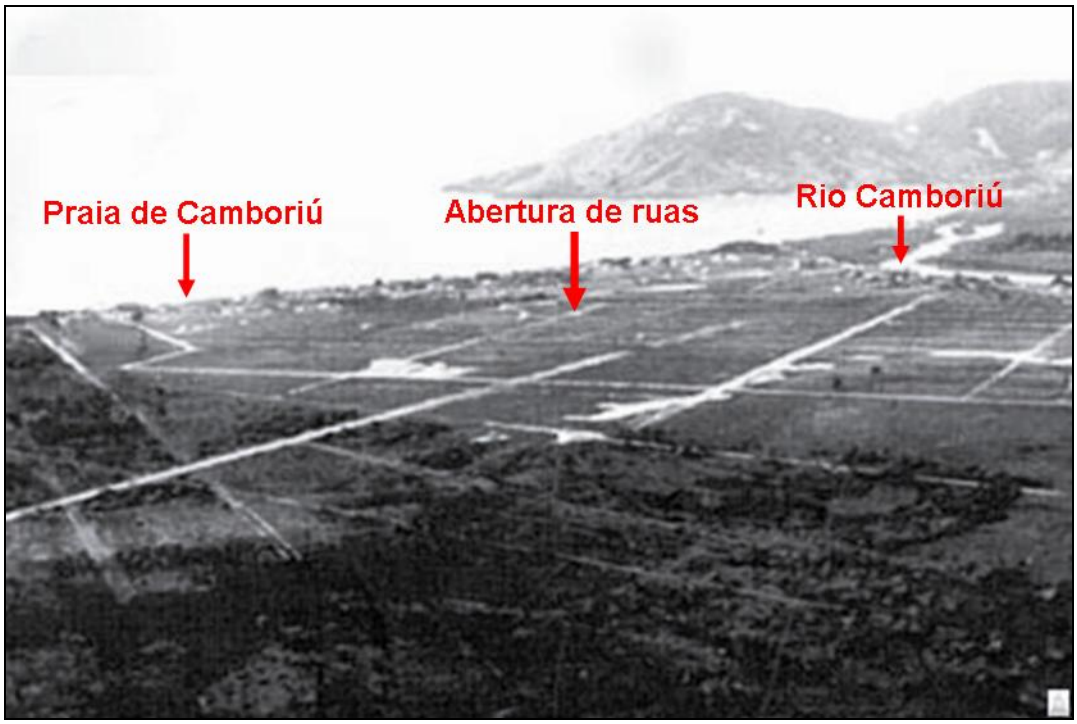


FIGURA 06 – Vista da praia de Camboriú na década de 1940, com a implantação dos primeiros loteamentos.
Fonte: Acervo Histórico da Fundação Cultural de Balneário Camboriú/ SC

Conforme Corrêa (1985), os descendentes de alemães do Vale do Itajaí, principalmente de Blumenau, foram os principais responsáveis pelo processo de acumulação primitiva, incluindo também alguns comerciantes de origem açoriana que já estavam localizados na sede (Arraial dos Garcia) do então Município de Camboriú. Estes começaram a estabelecer seus comércios varejistas, dos mais diversos ramos (alimentação, vestuário, farmacêutico, etc.), principalmente no entorno da principal "saída de praia" de Camboriú (hoje Avenida Central). Vale lembrar que junto à atividade comercial também crescia a prestação de serviço, principalmente de hotelaria e afins (ligados à hospitalidade), já que os turistas de fim de semana começavam a freqüentar a praia. Foi desta forma, atendendo simultaneamente moradores e turistas, que ocorreu o processo de acumulação de capital, em alguns casos ocorrendo a união de atividades (comércio e hotelaria) sob um único proprietário.

É neste estágio inicial, com a economia centrada no comércio e na prestação de serviço, que a infra-estrutura começava a chegar à praia de Camboriú, com a instalação da rede elétrica no ano de 1936 (idem, ibidem). Somente mais tarde, em 1954, é que a rede de distribuição de água começava a ser implantada, atraso este

evidenciado pelos vários cursos de água e lagoas (cerca de 10) que margeavam a orla e abasteciam esta área. No que se refere à hidrografia, vale lembrar que hoje não existe remanescente algum destas lagoas (todas foram aterradas) e apenas parte dos cursos d'água permanecem não tubulados, demonstrando a grande transformação da paisagem desde então. Neste quesito, também vale evidenciar a condição da foz do Rio Camboriú, que em conseqüência das cheias do início do século XX, possuía duas desembocaduras para o mar (CORRÊA, 1985), transformando a área do Pontal Sul (hoje Barra Sul) em ilha (ANEXO 01).

Ainda fazendo referência a Silveira Júnior (1952), este era o trabalho mais valioso da praia de Camboriú até então. Apesar do teor de divulgação turística, este trabalho é de grande importância para a análise urbana, principalmente no que se refere ao levantamento esquemático de ruas, apresentado em forma de mapa, mostrando a concentração de edificações e de hotéis no entorno da estrada que fazia a ligação entre Itajaí e Camboriú, mais precisamente na primeira "saída de praia" (hoje Avenida Central), de forma ligeiramente perpendicular à praia (Fig. 07). Além desta via, já era notório a importância do então Caminho do Telégrafo, primeira via paralela ao mar, hoje conhecida como Avenida Brasil (atualmente a segunda via paralela ao mar). A hoje Avenida Atlântica (beira mar) constava como rua projetada no referido levantamento.

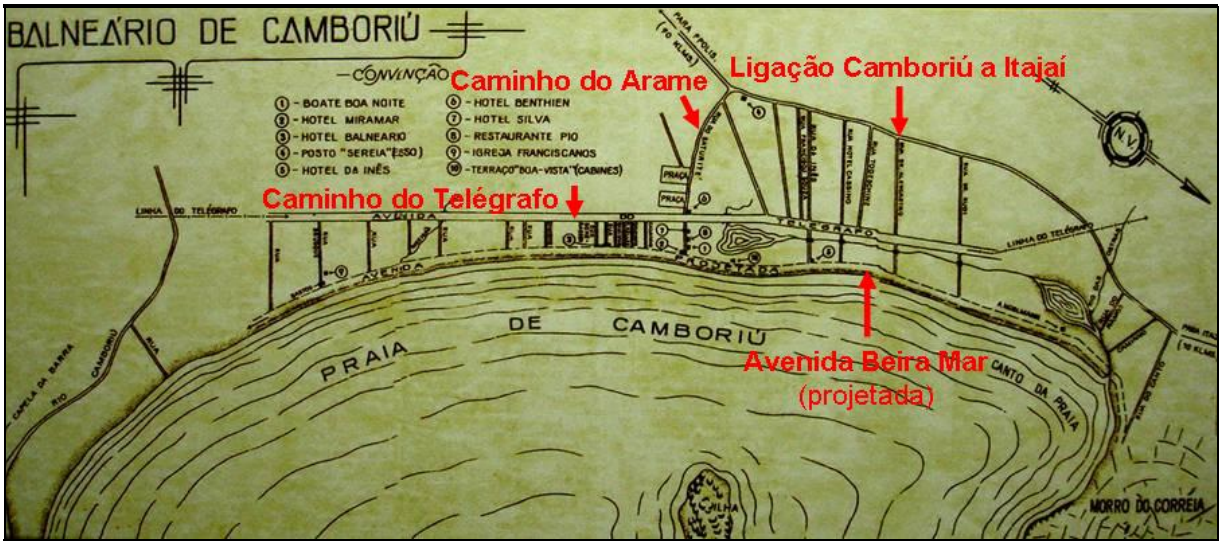


FIGURA 07 – Praia de Camboriú no início da década de 1950. A atual Avenida Atlântica constava como "Avenida Projetada".
Fonte: Silveira Júnior (1952)

Outro dado, também extraído de Silveira Júnior (1952) *apud* Corrêa (1985, p.82), diz respeito às “construções requeridas nos últimos anos”, conforme o quadro abaixo:

TABELA 01 – Número de construções requeridas na praia de Camboriú

Ano	Construções requeridas
1948	41
1949	59
1950	62
1951	71
1952	620

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

O quadro evidencia um grande crescimento – 620 (seiscentos e vinte) – no ano de 1952, tão extremo que a sua veracidade é colocada em dúvida. Ainda segundo o mesmo relato, até a década de 1960 “[...] a praia apresentava uma formosa vista arquitetônica composta por casas em estilo alemão” (CORRÊA, 1985, pág. 83)**,** ano no qual foi construído o primeiro edifício na praia de Camboriú (Edifício Eliane), com 4 pavimentos.

Como a evolução urbana da praia de Camboriú praticamente acompanhava o processo de turistificação do lugar, os ramos ligados à construção civil, notadamente nas mãos dos descendentes de alemães, logo passaram a desempenhar um papel relevante neste processo. Grandes áreas de terra foram compradas com o intuito de parcelamento do solo (loteamento) e de construção das segundas residências ou casas de veraneio. Este fato tomou impulso nas décadas de 1950 e 1960 com a implantação de loteamentos perpendiculares à praia (Fig. 06 e 08), sendo um dos principais loteadores o Sr. Leopoldo Zarling, de Blumenau. Estes loteamentos começavam na segunda quadra (a partir da Avenida Brasil) até encontrar algum acidente natural (rio, lagoa, morro, etc.), com poucas ruas transversais entre loteamentos, no clássico esquema de “espinha de peixe” (MOURA, 1997) [ANEXO 02]. O lançamento em massa de loteamentos é a hipótese mais plausível para o aumento abrupto do número de construções requeridas em 1952 (TABELA 01).

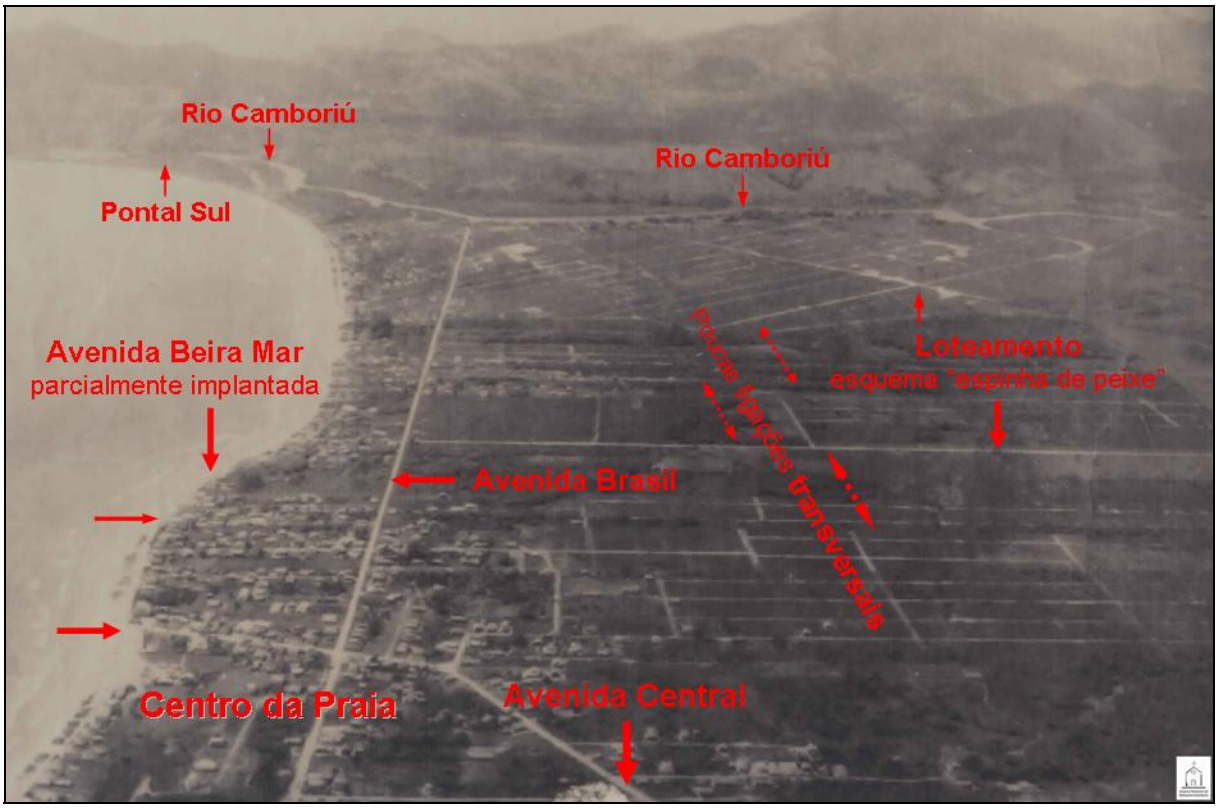


FIGURA 08 – Vista da praia de Camboriú na década de 1950. Em primeiro plano, cruzamento do "Caminho do Arame" (atual Avenida Central) com o "Caminho do Telégrafo" (atual Avenida Brasil), em frente à Ilha das Cabras.
Fonte: Acervo Histórico da Fundação Cultural de Balneário Camboriú/ SC

Com relação à expansão urbana, destacam-se dois empreendimentos ousados para a época, do ramo hoteleiro, que impulsionaram o seu crescimento, cada qual situado nos extremos da beira mar (ANEXO 02). A construção do Hotel Fischer no ano de 1958 (Fig. 09), por ter sido implantado em uma área muito afastada do Centro da Praia, nas proximidades da desembocadura do Rio Camboriú (não distante do núcleo histórico da Barra), e a construção de um dos mais famosos hotéis ainda em operação, no ano de 1967, o Marambaia Cassino Hotel (Fig. 10), nas proximidades do limite norte da praia (CORRÊA, 1985). Este último empreendimento, inclusive, merece destaque no processo de turistificação da praia, como será visto mais adiante.

Aqui vale uma ressalva, um paralelo entre a estagnada sede (Arraial dos Garcia) e a ascendente área da orla (entorno da primeira "saída de praia", atual Avenida Central) do até então município de Camboriú. A antes decadente praia começou a subjugar a sede em termos econômicos. Enquanto a produção agrícola, principalmente de café, entrava em decadência no "interior", o "litoral" emergia como

centro de prosperidade econômica. Não demorou muito para o aspecto econômico refletir-se na política, com o incipiente movimento, a partir da década de 1950, que pregava a autonomia político-administrativa. A praia de Camboriú, antes o cartão de visita da outrora Camboriú, separava-se desta com o nome de Balneário Camboriú no ano de 1964.

FIGURA 09 – Hotel Fischer (1958).
Fonte: Marcelo Danielski (dezembro de 2008)

FIGURA 10 – Marambaia Cassino Hotel (1967).
Fonte: Marcelo Danielski (dezembro de 2008)

2.4.7. Da emancipação político-administrativa à estabilidade política (1964-1970)

É importante salientar a fragilidade política de Balneário Camboriú nos primeiros anos de existência[9]. Entre a sanção da resolução que criava o município, em 08 de abril de 1964, e outubro de 1965, data da primeira eleição para prefeito, uma junta e dois prefeitos interinos governaram o município.

O primeiro prefeito eleito por voto direto foi Higino João Pio (1965-1969), sendo considerado um dos administradores que mais contribuíram para o crescimento do município. Dentre as suas principais obras, vale citar aquelas que tiveram um maior impacto na área de planejamento urbano. Foi durante a sua administração que ficou acertado um convênio com a Companhia de Águas e Saneamento de Santa Catarina (CASAN) para melhorias na distribuição de água potável, apesar de parte do município ser atendido pela iniciativa privada desde 1954 (CORRÊA, 1985). Outra obra relevante foi a implantação de um muro de arrimo (contenção) em toda a extensão (6.300 metros) daquilo que viria a ser a Avenida Atlântica (beira mar), além da arborização e iluminação da mesma. Ainda sem política de ordenamento territorial, consta que em 1966 foi adotado como Código de Posturas de Balneário Camboriú uma adaptação do código de Pomerode, município localizado ao lado de Blumenau (CASTRO, 2005).

Na área de equipamentos urbanos, a construção de escolas e bibliotecas, de um novo cemitério e a aquisição de áreas para a implantação de futuras obras de interesse social também marcaram o período. Com relação ao sistema viário, foi durante este período que ocorreu a pavimentação das Avenidas Brasil e do Estado, além da organização de ruas e bairros quanto à nomenclatura (utilização de números em ordem crescente em relação à Avenida Central, nos mesmos moldes de Nova York (EUA), conforme sugestão do jornalista Silveira Júnior (MOURA, 1997).

[9] Não cabe aqui transformar este trabalho em um apanhado de obras e benfeitorias relacionadas com as respectivas administrações municipais. Baseando-se nos trabalhos de Castro (2005), Corrêa (1985), Lee (1998) e Moura (1997), serão utilizados dados que contextualize a evolução urbana de Balneário Camboriú, situando o leitor dentro da pesquisa.

Após o suicídio de Higino João Pio, em 03 de setembro de 1969, assumiu o governo, durante 6 meses, o então presidente da Câmara de Vereadores, Álvaro Antonio da Silva. Após este período, o governo federal nomeou o engenheiro civil Egon Alberto Stein (1969-1970), que residia em Blumenau, como interventor federal, mandato este inferior a um ano (RESUMO..., s/d).

FIGURA 11 – Vista da praia de Camboriú, em frente à Ilha das Cabras, na década de 1960, evidenciando a baixa altura (gabarito) das edificações.
Fonte: Acervo Histórico da Fundação Cultural de Balneário Camboriú/ SC

Apesar dos poucos meses de intervenção, Moura (2007) discorreu sobre a grande importância do mandato do engenheiro Stein para o planejamento urbano de Balneário Camboriú. A mesma comenta que durante este período foram elaborados os anteprojetos das 3ª e 4ª Avenidas, além da proposta de abertura da Avenida Atlântica para o tráfego de automóveis. Moura (idem) também comenta sobre a importância do então funcionário público Gilberto Américo Meirinho, natural de Camboriú, para Balneário Camboriú. Disse ser um homem de visão, que levou adiante a idéia do engenheiro Stein no que se referia à abertura de grandes vias.

Conforme suas palavras, Meirinho, que mais tarde viria a ser prefeito, abriu “à força” a totalidade da Avenida Atlântica por volta de 1970/ 1971, sem um projeto prévio, indo contra os interesses dos moradores com terrenos de frente para o mar, inclusive com cobertura da mídia televisiva nacional. Apesar deste esforço, não obteve o mesmo êxito na abertura (total) da Avenida Brasil. Aliada à ampliação da malha viária municipal, foi aproximadamente em 1969 que uma importante obra do governo federal começava a ser implantada, acelerando o processo de ocupação de Balneário Camboriú – a abertura da rodovia BR-101, trecho Itajaí-Itapema.

Dentro deste contexto particular, é preciso relacionar o crescimento econômico do vindouro município de Balneário Camboriú dentro do cenário nacional. A sua emancipação coincidiu com o chamado período “desenvolvimentista” brasileiro, sendo o seu ápice observado no governo de Juscelino Kubitschek (1956-1961). Foi este quem estabeleceu um plano de metas para a economia brasileira, baseado em investimentos nos setores de alimentação, energia, educação, indústria de base e transportes. Este plano ficou marcado por pretender um crescimento de 50 anos em 5 anos de governo, fruto de uma situação internacional favorável à atração de capital estrangeiro em que o governo brasileiro obteve empréstimos e incentivou empresas internacionais a se instalarem no país, notadamente dos Estados Unidos.

No entanto, esta política apresentou efeitos indesejáveis na área econômica, como aumento da dívida externa e desvalorização da moeda brasileira, e na área social, como a concentração de renda e o desenfreado processo de urbanização, com evidentes reflexos em escala local, como na paisagem de Balneário Camboriú. Não é objetivo deste trabalho esmiuçar o assunto, mas o fato é que com o Golpe Militar de 1964, em plena fase “desenvolvimentista”, que a integração do território nacional se consolidou. As novas materialidades proporcionadas pelos novos sistemas de engenharia viabilizaram o processo de substituição de importações em “um movimento de internacionalização que aparecia como irresistível, em escala mundial” (SANTOS, 1993, p.36). A implantação da rodovia BR-101 foi reflexo deste processo.

Dentro desta realidade, o então Ministério do Interior criou o Serviço Nacional de Habitação e Urbanismo (SERFHAU) e o Banco Nacional de Habitação (BNH). O

primeiro teve como meta apoiar os estados e municípios em questões urbanas, descentralizando a sua gestão, e o segundo teve como meta induzir e financiar a construção de habitações, mais tarde também englobando obras nas áreas de saneamento e transporte devido o aumento da capacidade de financiamento do banco. Da mesma forma que o governo federal, o então governador Ivo Silveira implantou o Plano de Metas do Governo (PLAMEG) em nível estadual, com a criação da Companhia de Habitação (COHAB) no ano de 1966 (CASTRO, 2005). Resultante desta política, em 1968 ocorreu a inauguração do núcleo residencial "Dea César Couffal" em Balneário Camboriú. Além da área de habitação, houve um grande esforço para o mapeamento de todo o estado de Santa Catarina, a começar pelas áreas de interesse turístico, como o levantamento aerofotogramétrico do município de Balneário Camboriú, de 1968 (idem, ibidem). Estes esforços, relacionados às políticas de planejamento e ordenamento urbano, culminaram na aprovação da Lei Municipal nº 128, de 15/04/70, que em sua ementa "Institui a plano de urbanização de Balneário Camboriú e suas normas ordenadoras e disciplinadoras, e dá outras providências"[10].

Este processo de descentralização de gestão, aliado ao rápido processo de urbanização, fez com que problemas estruturais fossem evidenciados nas cidades brasileiras, não deixando de ser diferente em Balneário Camboriú, principalmente nas áreas de saneamento e de sistema viário. Além da infra-estrutura, que foram sendo implantadas no mesmo ritmo de seu crescimento, faz-se necessário destacar a importância de um empreendimento particular que fez repercutir nacional e internacionalmente o nome de Balneário Camboriú, sendo essencial no processo de turistificação do lugar.

A abertura do Marambaia Cassino Hotel no ano de 1967, localizado no extremo norte da Praia Central (antes Praia de Camboriú) e à beira mar, foi regada por uma grandiosa festa, com a presença de personalidades políticas e artísticas, fazendo com que o nome do município fosse colocado em evidência no cenário nacional e, inclusive, na Argentina. Moura (2007) comentou que a atriz Lolita Rodrigues, então na Rede Tupi de Televisão, falava constantemente em seu programa de alcance nacional sobre o hotel, já que ela era uma das personalidades

[10] Para maiores detalhes, ver item 3.1.2. A evolução da legislação urbana de Balneário Camboriú.

da festa, funcionando como um verdadeiro *marketing* do lugar. Esta idéia de que personalidades foram divulgadoras da ”cidade do Hotel Marambaia” também pode ser evidenciada na pessoa do Presidente João Goulart, que durante um período teve participação nos negócios do hotel e depois comprou residência na praia (A MORADA..., 2007).

A título de curiosidade, é interessante observar como Balneário Camboriú, poucos anos após a emancipação político-administrativa de Camboriú, já demonstrava sinais de que o adensamento e a verticalização à beira mar era um processo irreversível, que se intensificaria com o passar dos anos. Moura (1997) comenta sobre um almanaque de turismo de Santa Catarina do ano de 1968/ 1969, chamado “Guia Azul Indicadores de Santa Catarina”, que considerava o município como um dos balneários de maior projeção e prestígio no Brasil. Além disto, evidenciava que, apesar dos cerca de 12.000 habitantes, durante a temporada de veraneio a população flutuante chegava a 110.000. No ramo da construção civil, destacava-se com cerca de 25 edifícios, 3 deles com mais de 16 pavimentos e 1 edifício com 116 apartamentos, além da construção de outro, considerado luxuoso para a época, com cerca de 12.300,00 m² de área construída[11].

2.4.8. Da estabilidade política ao milagre econômico brasileiro (1970-1980)

Apesar da implantação de uma política de desenvolvimento urbano na década de 1960, o governo nacional lançou no final da mesma década o chamado Plano Estratégico de Desenvolvimento, intensificando a implantação de políticas de organização territorial a nível municipal. Aliado a isto, em 1971 foi lançado o I Plano Nacional de Desenvolvimento, modelo de desenvolvimento econômico baseado na implantação de novas indústrias e na ampliação de infra-estrutura (LEITE, 1986). Uma crítica que se faz a este período é relacionada à desvinculação entre o plano social e o plano econômico, com a idéia do crescimento a qualquer custo: o milagre econômico não necessariamente se transformaria em milagre social. Em 1974 foi

[11] Após pesquisa junto à Prefeitura, Moura (1997) constatou ser este o Edifício Itamarati, com 17 pavimentos, localizado na Avenida Atlântica.

lançado o II Plano Nacional de Desenvolvimento com o intuito de ampliar a infra-estrutura industrial e otimizar a base energética do país. Apesar da tentativa de organização do território nacional através de aspectos econômicos, o resultado não foi o esperado. Independente disto, foi no início desta década que o Serviço Nacional de Habitação e Urbanismo (SERFHAU) começou a agir como agente indutor de planos diretores, promovendo capacitação nos estados e municípios. Em Balneário Camboriú os avanços estavam mais relacionados ao suprimento de infra-estrutura, como pavimentação, iluminação e redes de água e drenagem pluvial, do que com propriamente uma política de planejamento urbano.

É a partir desta década que o município adquiriu estabilidade política, depois do seu conturbado período inicial (relativo à constante troca de prefeitos). É também neste período, mais precisamente no ano de 1971, que a rodovia BR-101 (trecho Itajaí-Itapema) foi inaugurada. Adicionada à abertura das 3ª e 4ª Avenidas (e princípio da 5ª Avenida, ao sul da rodovia BR-101) é que o atual sistema viário começou a ser estruturado, estendendo a malha até esta rodovia, preparando terreno para a intensificação da ocupação (ANEXO 03; Fig. 12, 13 e 14).

Avanços nas obras de saneamento e infra-estrutura inerentes à abertura de novas vias ou melhoramento das já existentes (calçamento, drenagem, água potável, energia elétrica, etc.) eram constantes: iluminação (parcial) e alargamento dos passeios da Avenida Atlântica para 6,00 metros (esta medida ocasionou uma ação judicial dos proprietários de terrenos com frente para o mar contra a Prefeitura), alargamento da Avenida do Estado, implantação de vários trevos, urbanização de praças, início da abertura da Estrada Panorâmica Costa Brava (acesso às praias “agrestes” ao sul do Rio Camboriú), etc. (MOURA, 1997) [ANEXO 03]. Obras de interesse social também foram inauguradas, como o Hospital Santa Inês.

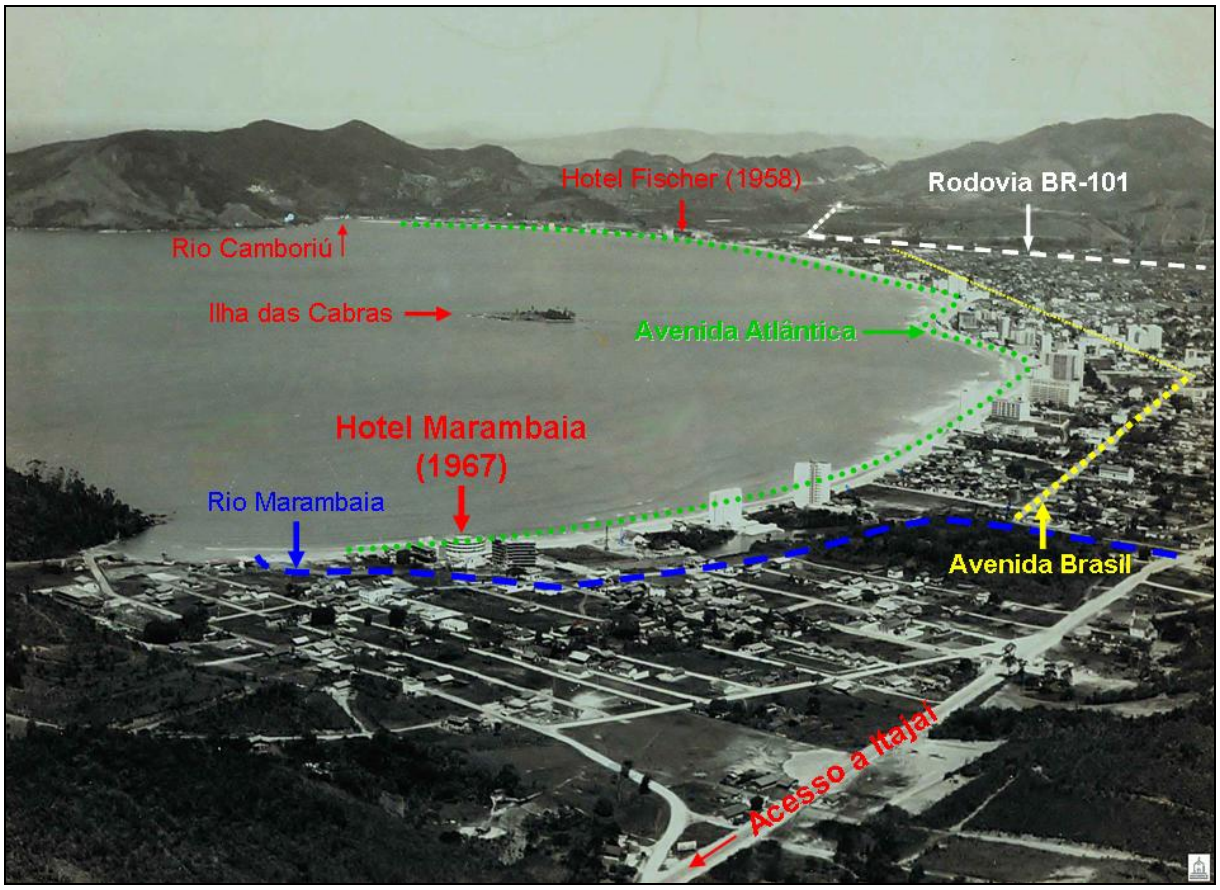


FIGURA 12 – Vista da Praia Central, a partir do Norte, na década de 1970, evidenciando o reduzido número de residências multifamiliares à beira mar.
Fonte: Acervo Histórico da Fundação Cultural de Balneário Camboriú/ SC

FIGURA 13 – Vista da Praia Central na década de 1970, com a predominância do uso residencial unifamiliar à beira mar.
Fonte: Acervo Histórico da Fundação Cultural de Balneário Camboriú/ SC

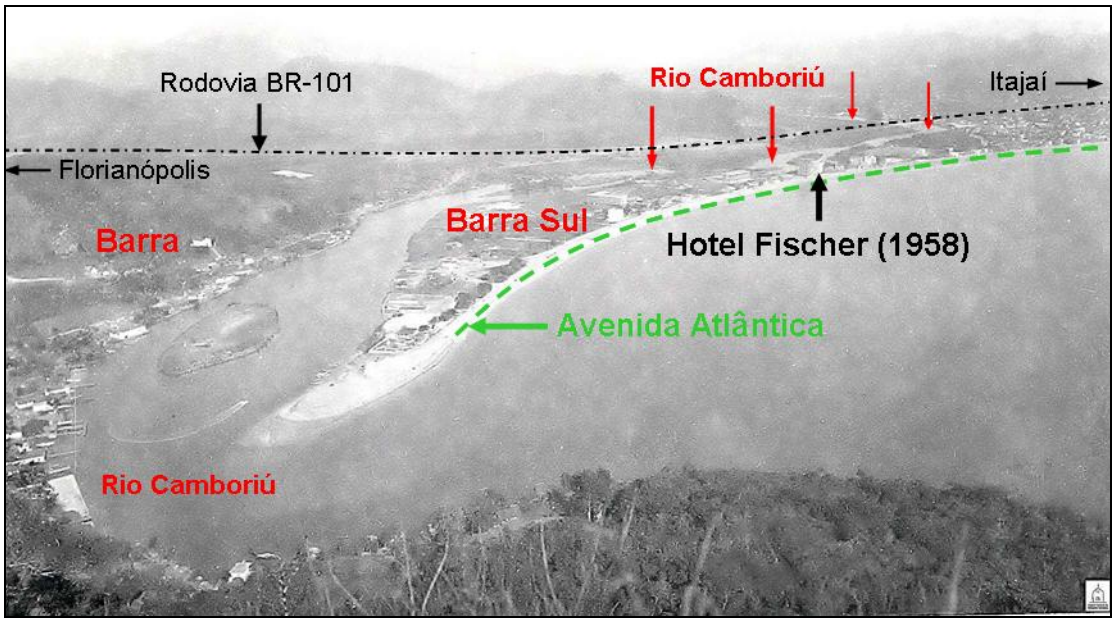


FIGURA 14 – Vista da Praia Central, a partir do Sul, na década de 1970, evidenciando baixa ocupação e "isolamento" da Barra Sul.
Fonte: Acervo Histórico da Fundação Cultural de Balneário Camboriú/ SC

Lembra-se que com a priorização do sistema rodoviário, a rodovia federal BR-101 subjugou o principal meio de transporte da região até então, centrado no sistema ferroviário. Com isto, a Estrada de Ferro de Santa Catarina (EFSC), que fazia a ligação das cidades do Vale do Itajaí com o litoral (Itajaí) desde 1954, deixou de funcionar no mesmo ano de 1971, ano de inauguração da rodovia (ESTAÇÕES FERROVIÁRIAS..., 2007). Se por um lado a ferrovia era um dos principais meios de transporte para os turistas oriundos do Vale do Itajaí, juntamente com a Rodovia Estadual SC-470 (asfaltada durante o governo de Jorge Lacerda, entre 1956 e 1958), a ligação de Balneário Camboriú com o "mundo" através da rodovia BR-101, que praticamente corta o Brasil de norte ao sul em sua linha costeira, possibilitou uma visibilidade ainda maior em termos de acessibilidade. Esta facilidade de deslocamento proporcionou melhorias entre a nova rodovia e o deficiente sistema viário municipal, além das obras de infra-estrutura e saneamento, convergindo para a elaboração de um plano diretor.

Todo este "desenvolvimento" culminou com a aprovação da Lei Municipal nº 299, de 13/12/1974, instituindo o plano diretor do município, que na verdade resumia-se ao ordenamento de uso e ocupação do solo, zoneamento e diretrizes ligadas ao sistema viário. Completando esta primeira instrumentalização legal, foram

aprovadas as Leis nº 300 (Código de Normas e Instalações) e nº 301 (Código de Edificações), ambas de 13/12/1974[12].

Também é neste período que foram aprovados os projetos dos edifícios Imperador, Ane Mary (Animaria), Miramar, sem vagas de garagem no seu corpo, com as mesmas sendo vinculadas a outros edifícios. O edifício Imperatriz, um dos mais altos de Santa Catarina na década de 1980, foi aprovado com 25 pavimentos, sendo 20 pavimentos residenciais e 5 de embasamento (térreo, 3 pavimentos com garagens, 1 pavimento com garagens e piscinas). Ainda com relação ao edifício Imperatriz, o mesmo foi inaugurado com 30 pavimentos, 5 pavimentos a mais do que a sua aprovação. No seu último pavimento possuía um restaurante que atraía toda a sociedade catarinense, marcando época (MOURA, 1997).

2.4.9. Do milagre econômico brasileiro ao "boom" da construção civil (1980-1990)

Este período foi marcado pelo grande crescimento do setor da construção civil de Balneário Camboriú, além de reformas, ampliações e novas obras no setor da hotelaria, fruto da implantação do Plano Cruzado (março de 1986) durante o mandato do Presidente José Sarney.

Foi neste período que a vinda de argentinos tornou-se relevante no processo de turistificação de Balneário Camboriú. Devido à desvalorização da então moeda brasileira (o cruzeiro) em relação ao dólar e com a economia argentina "dolarizada", o afluxo de argentinos possibilitou mais investimentos no crescente mercado imobiliário local (Fig. 15, 16 e 17). Além disto, para o investidor brasileiro a construção civil funcionava como uma verdadeira caderneta de poupança. Enquanto a inflação e os juros galopantes minimizavam cada vez mais o poder de compra do indivíduo, os imóveis eram garantia de poder de compra (CASTRO, 2005).

No que se refere à legislação urbana, com a aprovação da Lei Municipal nº 579, de 27/12/1982, faz-se normatizado o uso e ocupação do solo das praias ao sul

[12] Para maiores detalhes, ver item 3.1.2. A evolução da legislação urbana de Balneário Camboriú.

do município, incluindo também o bairro da Barra, núcleo histórico do município. Conforme Moura (1997), esta complementação do plano físico territorial do município foi realizado através de convênio entre a Prefeitura e o Governo do Estado, executado pelo Gabinete de Planejamento (GAPLAN). Já no ano de 1989, com o intuito de aprimorar a legislação urbana, houve uma paralisação de 6 meses na aprovação de projetos, resultando na Lei nº 885, de 1989. Conforme a ementa da lei, "Cria e delimita zonas especiais para ocupação e uso do solo urbano, para efeito de edificações; dispõe sobre a regularização de edificações em situação irregular e serviços e obras que causem danos à natureza e bens públicos, e dá outras providências"[13].

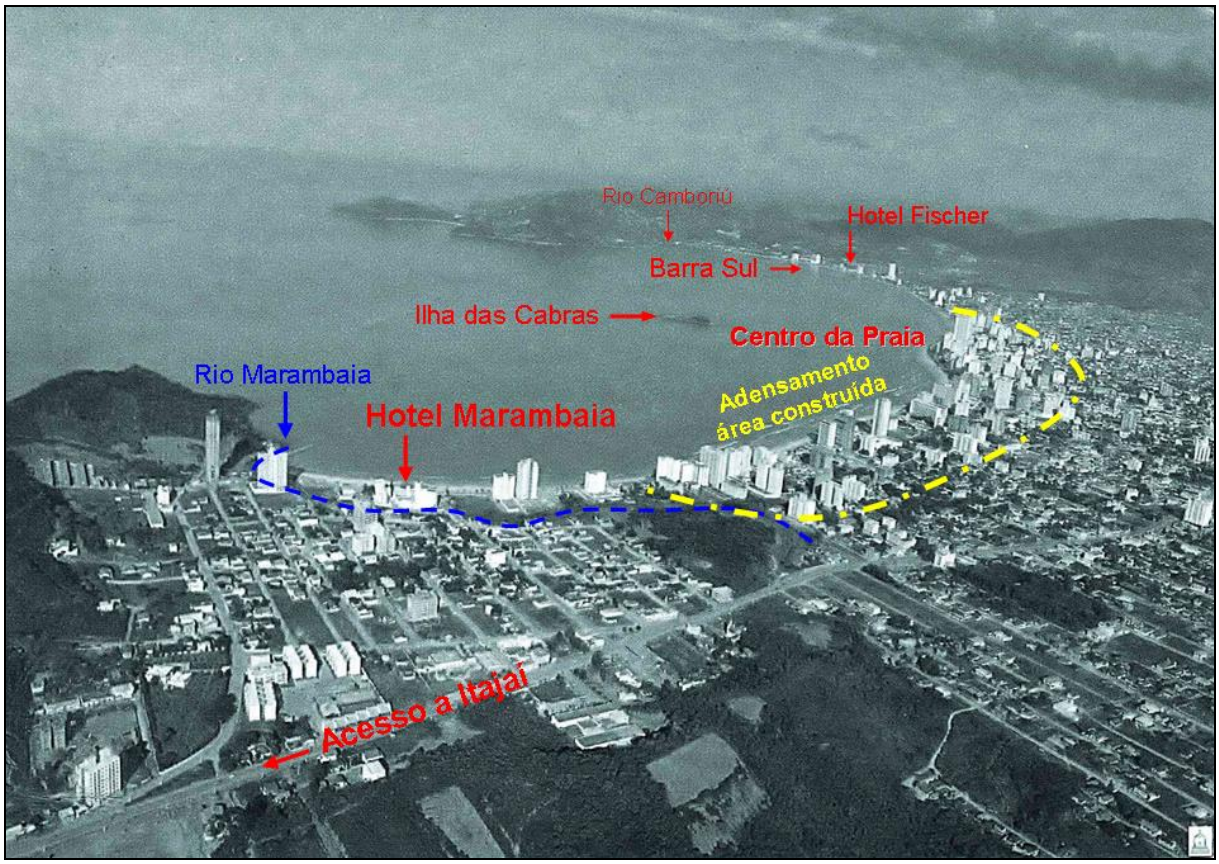


FIGURA 15 – Vista da Praia Central, a partir do Norte, na década de 1980, com concentração de área construída no entorno do Centro da Praia.
Fonte: Acervo Histórico da Fundação Cultural de Balneário Camboriú/ SC

Apesar de não constar em sua ementa, é importante frisar uma alteração na mesma Lei nº 885, com grande repercussão na área de construção civil do município: a instituição do cone de sombreamento de 70° para os terrenos com testada (limite) para a Avenida Atlântica (beira mar). Este dispositivo ampliou o

[13] Para maiores detalhes, ver item 3.1.2. A evolução da legislação urbana de Balneário Camboriú.

gabarito (altura máxima) até então estipulado em 20 pavimentos pela Lei Municipal nº 299, em vigor desde 1974, passando a prevalecer apenas o coeficiente de aproveitamento e a taxa de ocupação como limites de área construída (além do cone de 70º).

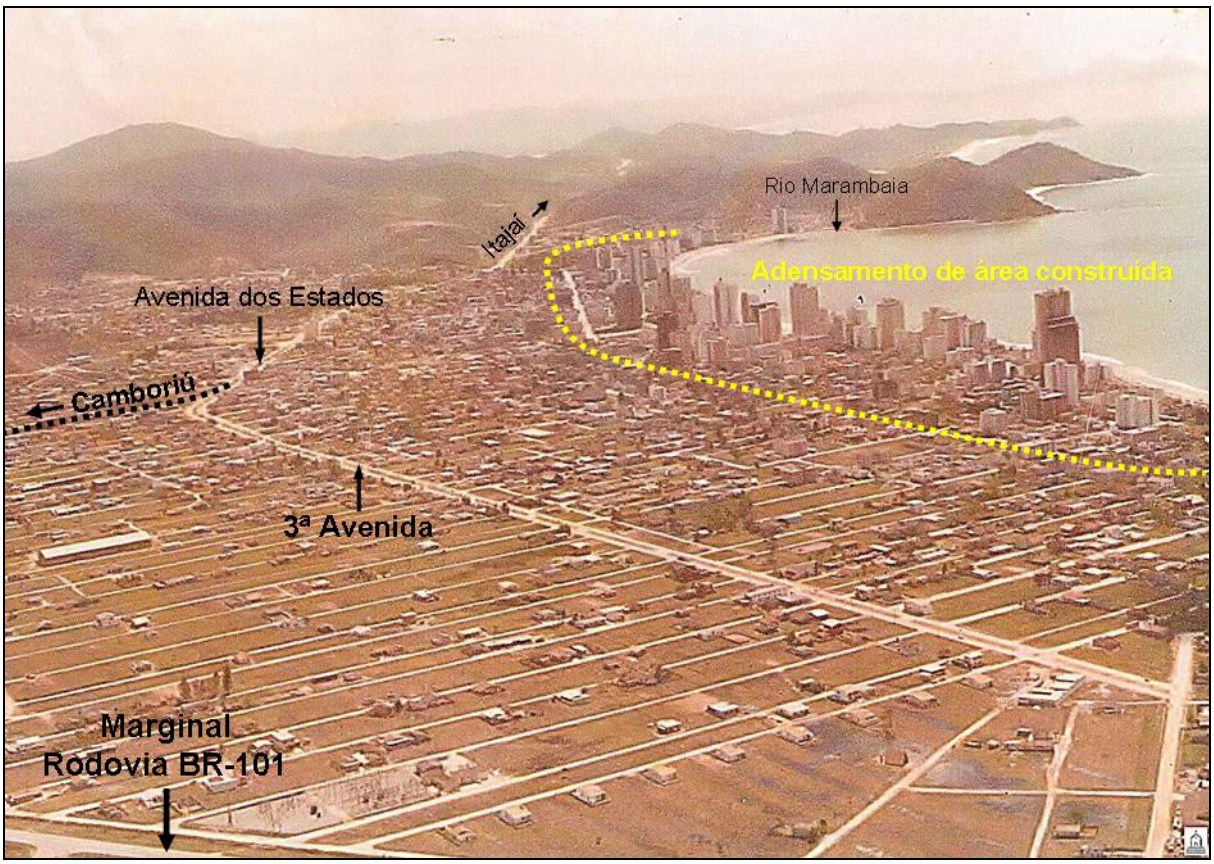


FIGURA 16 – Vista da Praia Central, no ano de 1984, com baixa ocupação no "interior" do município.
Fonte: Acervo Histórico da Fundação Cultural de Balneário Camboriú/ SC

Outras obras que merecem destaque: início da implantação da rede de esgotamento doméstico na área mais adensada do município, abertura de trecho e asfaltamento de toda a Avenida Brasil, retificação e alargamento da Estrada Panorâmica Costa Brava (acesso às praias ao sul de Balneário Camboriú), implantação de vários equipamentos urbanos, inauguração do Complexo Turístico da CITUR (atual SANTUR), alargamento da Estrada da Rainha, etc. Com relação ao alargamento da Estrada da Rainha (acesso às praias ao norte de Balneário

Camboriú, na extensão da Avenida Atlântica), Moura (1997) discorre que isto ocorreu por pressão da então CEVAL (Cereais do Vale Ltda.) Alimentos[14],

> que desejava um acesso por terra à praia do Buraco (...) uma propriedade particular transformada em associação de funcionários, que não permite o acesso de munícipes ou turistas a não ser pela areia da praia através dos costões. A obra é estendida até o loteamento da praia dos Amores, permitindo desta forma o circuito entre praia Brava e praia de Camboriú [ipsis literis]

É neste período que foram aprovados e/ ou regularizados o Edifício Cosmos (com 34 pavimentos), o até então Hotel Internacional (25 pavimentos, situado nas proximidades da foz do Rio Marambaia, até hoje em construção e sem uso definido) e o Conjunto Residencial 2.020, que era formado por 18 torres de 24 pavimentos cada. Conforme Moura (1997, p.16), estas torres seriam

> implantadas em blocos uns atrás do outro em uma faixa de terreno que ia da Avenida Atlântica até a Rua 1.922, próxima a 3ª Avenida. A ousadia do projeto era tanta que havia uma passarela sobre os prédios ligando os blocos (este projeto divulgou Balneário Camboriú para o sul do país, pois durante vários anos, havia propaganda deste empreendimento na contra capa das listas telefônicas). Hoje o projeto foi abandonado em função da desativação da empresa construtora, e encontra-se executado apenas um bloco composto pelos edifícios Aldebarã e Arturus.

FIGURA 17 – Vista da Praia Central, na década de 1980, evidenciando o adensamento de área construída à beira mar.
Fonte: Acervo Histórico da Fundação Cultural de Balneário Camboriú/ SC

[14] Quando incorporada pela Bunge Alimentos, no ano de 1997, a Ceval era líder nacional no processamento de soja e produção de farelo e óleos. Outrora braço agrícola da Cia. Hering (indústria têxtil de Blumenau/ SC), tinha em Balneário Camboriú sua associação de funcionários por distar apenas 45 quilômetros da sede, em Gaspar/ SC.

2.4.10. Do “boom” da construção civil à verticalização “sem limites” (1990-2000)

Com a eleição do Presidente Fernando Collor de Melo (1990-1992) e a implantação do Plano Collor (extinção do cruzado novo e a volta do cruzeiro), o intuito era acabar com a inflação e modernizar a economia. Apesar da intenção, este plano foi marcado pelo bloqueio de cadernetas de poupança por 18 meses.

Com o *impeachment* do Presidente Collor (1992), assume o poder o então vice Itamar Franco (1992-1994). Os problemas do mandato anterior persistiram, uma nova moeda foi criada – o cruzeiro real – e a economia foi indexada até que o real entrasse em vigor. Com o lançamento do Plano Real pelo então Ministro da Fazenda Fernando Henrique Cardoso, em junho de 1994, a construção civil retraiu-se mais ainda, principalmente devido à equiparação entre dólar e o real (US$ 1 = R$ 1). Aliado à baixa nos juros da caderneta de poupança e aos contratos feitos em dólar, principalmente com os argentinos, os reflexos deste plano atingiram as construtoras de Balneário Camboriú. A partir de 1999, ainda sob o mandato do Presidente Fernando Henrique Cardoso (1995-2002), houve uma desvalorização do real e o abandono do regime cambial atrelado ao dólar.

No que se refere à legislação urbana, a Lei Municipal nº 1436, de 31/12/1994, ampliou a vigência do cone de sombreamento de 70° para todo o Município de Balneário Camboriú, antes restrito apenas à Avenida Atlântica. Esta ampliação de vigência provocou uma corrida desenfreada em busca de terrenos e na aprovação de projetos, já que a partir da data de promulgação da lei haveria um tempo limite de 3 meses para o protocolo (Prefeitura) dos projetos ainda sob efeito da lei antiga e mais 8 (oito) meses para as fundações dos mesmos estarem executadas. Aqui vale ressaltar as palavras de Moura (1997, p.22):

> Esta lei fez com que houvesse uma corrida desenfreada para viabilizar terrenos, muitos dos quais os proprietários nem pensavam em construir. Os projetos foram feitos a jato, sabe-se lá com que qualidade! A cidade inteira passou a ser um canteiro de obras, com bate estacas por todos os lados.

A implantação do Plano Real (1994), a vigência do cone de 70º para todo o município e a conseqüente diminuição do potencial construtivo fizeram com que

muitas construtoras continuassem recebendo em dólar, então enfraquecido, e tivessem suas dívidas incorporadas ao valorizado real. Mais uma vez recorrendo às palavras de Moura (1997, p. 23),

> Os incorporadores, acostumados com os altos e baixos do mercado, não acreditando na tão falada estabilidade da moeda, arriscaram a aprovar o maior número possível de empreendimentos, apostando em uma reviravolta da economia. E a cidade mergulhou em um caos, de um lado os incorporadores no ímpeto de cumprir a lei, iniciavam as obras mesmo sem terem os devidos alvarás de execução em mãos, muitas sem ter nem mesmo a aprovação pela análise, outros embora com alvarás em mãos, não tinham recursos para executá-las. Faltou bate estaca na região. Muitas empresas até hoje não receberam pelo serviço de estaqueamento.

Deste modo, o ano de 1994 foi importante para a construção civil de Balneário Camboriú, pois várias construtoras tradicionais acumularam dívidas oriundas, principalmente, das mudanças econômicas implantadas pelo governo federal (Plano Real), e foram à bancarrota (falência). Por outro lado o mercado imobiliário, após o choque inicial, viu a ascensão de novas construtoras ou o restabelecimento daquelas que sobreviveram a este período de turbulência.

Outras obras que merecem destaque neste período são as seguintes: reurbanização da Avenida Atlântica (com asfaltamento, nova paginação de pisos, arborização, iluminação, construção de quiosques com sanitários), da Avenida Central (calçadão) e de outras vias, reurbanização de praças, abertura da Avenida Normando Tedesco (também conhecida Beira Rio) na Barra Sul, pavimentação da 5ª Avenida, alargamento de trecho da 6ª Avenida, início da construção do campus da Universidade do Vale do Itajaí (UNIVALI) [ANEXO 04; Fig. 18 e 19].

Além das obras comumente realizadas pelo poder público municipal, frisa-se a participação da iniciativa privada em algumas delas como forma de regularizar empreendimentos executados sem a anuência da Prefeitura. Isto é, foram criados mecanismos legais que permitiram ao empreendedor regularizar obras em desacordo com a legislação municipal, geralmente vinculadas ao excesso de área construída. Deste modo praças, edifícios públicos, reurbanização de vias, etc., foram executadas pela iniciativa privada[15].

[15] Para maiores detalhes, ver item 3.1.2. A evolução da legislação urbana de Balneário Camboriú.

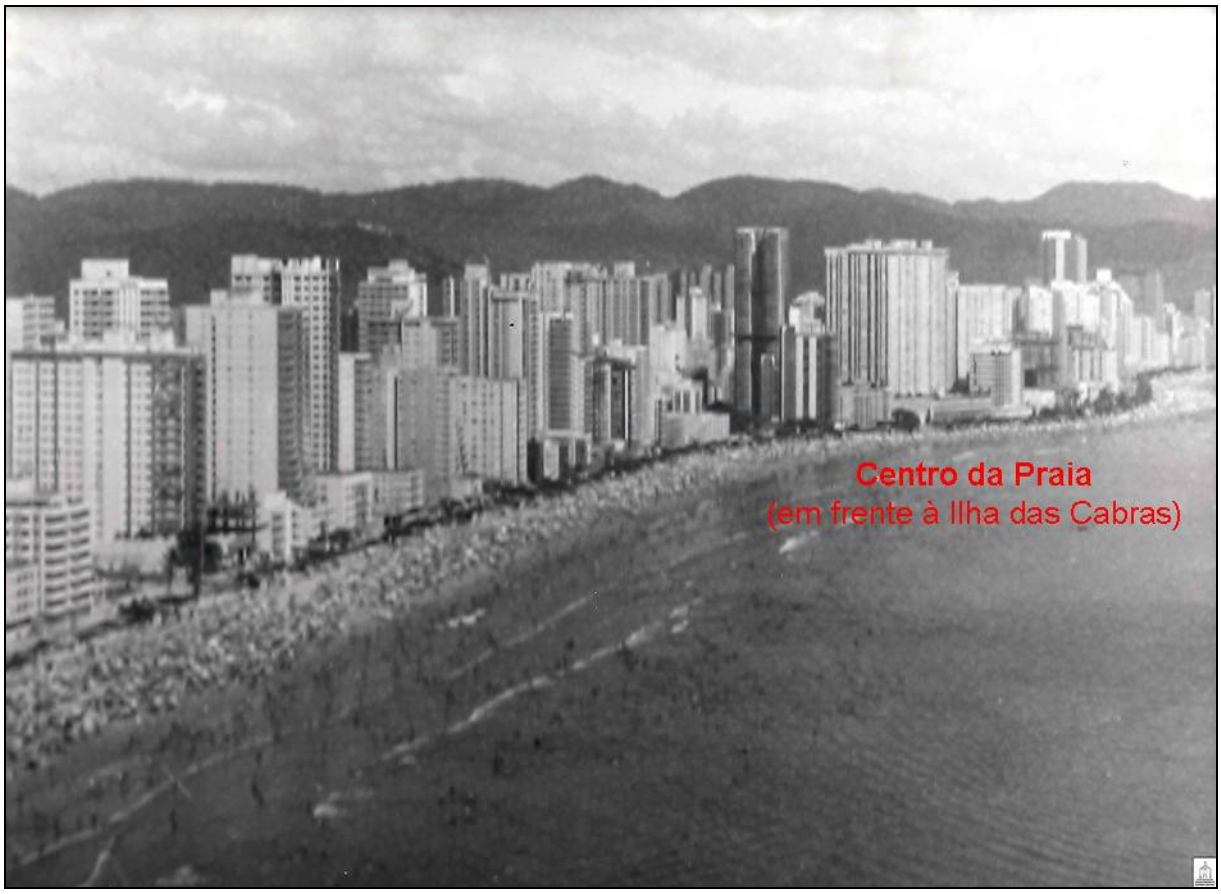


FIGURA 18 – Vista da Praia Central, em frente à Ilha das Cabras, na década de 1990, evidenciando a verticalidade das edificações à beira mar.
Fonte: Acervo Histórico da Fundação Cultural de Balneário Camboriú/ SC

Após o Plano Real, em 1994, e com o restabelecimento da economia no final da década de 1990, houve um maior investimento no setor turístico não ligado diretamente à rede hoteleira. Destacam-se as inaugurações do Camboriú Praia Shopping (primeiro do município) e do Atlântico Shopping, ambos em meados da década de 1990, do Complexo Turístico Cristo Luz (complexo localizado no topo do Morro da Cruz, formado por bares, lojas e similares e o monumento Cristo Luz) em 1997 e o Parque Unipraias (complexo localizado na Barra Sul, nas proximidades do Rio Camboriú, fazendo a ligação via bondinhos aéreos com a praia de Laranjeiras) em 1999 (CASTRO, 2005) [ANEXO 04].

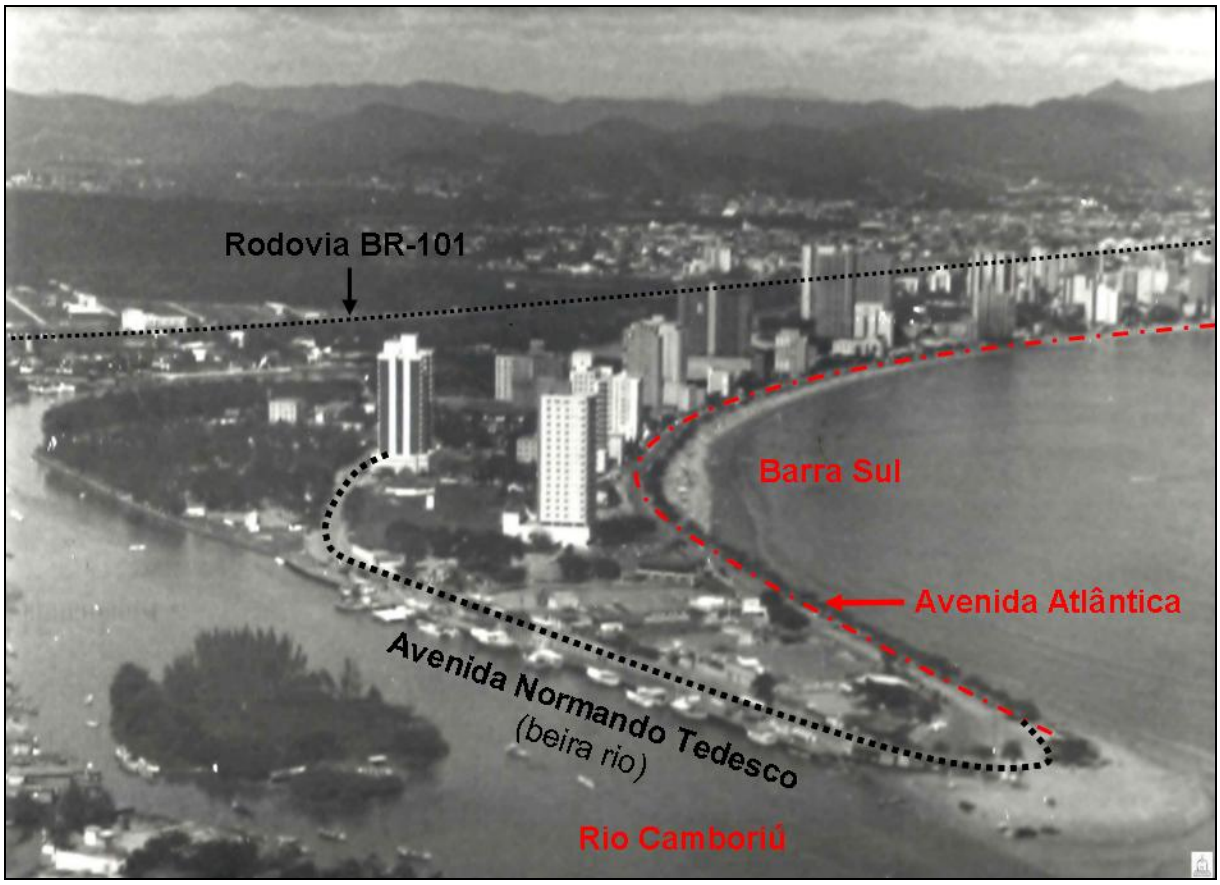


FIGURA 19 – Vista da Barra Sul, na década de 1990, com a abertura da Avenida Normando Tedesco e o adensamento de área construída na Barra Sul.
Fonte: Acervo Histórico da Fundação Cultural de Balneário Camboriú/ SC

2.4.11. Da verticalização “sem limites” aos dias atuais (2000-2008)

Após a desaceleração dos investimentos de capital privado devido ao Plano Real e da desvalorização do real em relação ao dólar no ano de 1999, a economia brasileira não sofreu grandes variações desde então. Apesar das melhorias não serem substanciais, há uma maior disponibilidade de crédito e prazos longos de financiamento. A inflação está “sob controle” e as taxas de juros têm apresentado uma branda mas constante queda, descartando a necessidade de forte interferência por parte do governo federal (conseqüências do neoliberalismo). A partir deste contexto houve uma melhora na velocidade de vendas de imóveis, aliado à queda de custos, impulsionando o mercado imobiliário de Balneário Camboriú. Além do incremento na construção civil, também foram observadas melhorias nas parcerias

do tipo público-privado, principalmente daquelas voltadas ao setor turístico (CASTRO, 2005) [Fig. 20].

FIGURA 20 – Vista da Praia Central, a partir do Sul, no ano de 2002, com o Parque Unipraias (teleférico) em primeiro plano.
Fonte: Acervo Histórico da Fundação Cultural de Balneário Camboriú/ SC

Entre as obras marcantes deste período, talvez a mais polêmica, ainda em fase de estudos preliminares, é a que diz respeito ao alargamento da faixa de areia da Praia Central de Balneário Camboriú. Apesar de ter sido aprovado em plebiscito popular, o projeto é alvo de críticas devido ao grande montante financeiro a ser investido e às questões de ordem ambiental. Apesar disto, encontra-se ainda na fase de captação de recursos e de estudos de licenciamento e impacto ambiental, necessitando do projeto executivo de aterro hidráulico e de macrodrenagem junto à linha costeira para o início do processo de contratação da empresa executora do serviço, sem prazos definidos pela municipalidade para o início das obras. Quanto ao projeto urbanístico e afins, apesar de já existir proposta a respeito, o mesmo ainda será alvo de amplo debate entre o poder público e a sociedade organizada (O ATLÂNTICO, 2007).

FIGURA 21 – Vista da Praia Central, a partir do Norte, na década de 2000, com intenso adensamento de área construída nas proximidades do Centro da Praia.
Fonte: Acervo Histórico da Fundação Cultural de Balneário Camboriú/ SC

Ainda com relação aos projetos norteadores deste período, destacam-se os ligados às melhorias do sistema viário. O acesso às praias ao sul do Rio Camboriú (Estrada Panorâmica Costa Brava) recebeu obras de urbanização (alargamento, sinalização e asfaltamento), ligando o bairro da Barra até a divisa com o município de Itapema. Além disto, a implantação do Anel Viário de Balneário Camboriú (parcialmente executado) possibilitaria um novo acesso entre a rodovia BR-101 e a Avenida Carlos Drummond de Andrade (acesso principal à Praia dos Amores, localizada na divisa com o município de Itajaí) [CASTRO, 2005]. A primeira fase desta obra contemplou a urbanização da Estrada da Rainha (continuação da Avenida Atlântica, acessando a Praia dos Amores, na divisa com Itajaí), inaugurada em julho de 2003. Atualmente a obra se encontra na segunda fase, ligando a rodovia BR-101 à Avenida dos Estados (via Avenida das Flores), incluindo nesta reestruturação da malha urbana as obras de infra-estrutura do Balneário Camboriú Shopping, inaugurado em outubro de 2007 (ANEXO 05).

Além desta obra, merece destaque a execução de um molhe de 452 metros (investimento público) na foz do Rio Camboriú, inaugurado no final de 2006, o que

possibilitou a implantação de uma marina rio adentro, na Barra Sul. Esta marina, inaugurada em 2007, ocupa uma área de 33.000 m² e tem capacidade para 500 barcos, sendo uma das maiores do sul do país (ÁREA, 2006).

FIGURA 22 – Vista da Praia Central, década de 2000, com o calçadão (passeio público) da Avenida Atlântica em primeiro plano.
Fonte: Acervo Histórico da Fundação Cultural de Balneário Camboriú/ SC

Com relação à legislação urbana do município, vale ressaltar a Lei nº 2686, de 19/12/2006, que em sua ementa "Dispõe sobre a revisão do plano diretor do município de Balneário Camboriú". Esta lei discorre sobre os princípios e instrumentos de política e gestão urbana do município, além de deliberações a respeito de sua divisão territorial (macrozoneamento). Dispositivos mais polêmicos, como alterações de zoneamento e índices urbanísticos (microzoneamento), foram aprovados pela Lei nº 2794, de 14/01/2008[16].

[16] Para maiores detalhes, ver item 3.1.2. A evolução da legislação urbana de Balneário Camboriú.

2.5. ESPECIFICIDADES SOBRE A DINÂMICA URBANA DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ/ SC

Após a caracterização do município de Balneário Camboriú como um todo, evidenciando, dentre os aspectos históricos, a inserção do seu processo de urbanização dentro de uma escala regional (Vale do Itajaí), aspectos gerais de política urbana (legislação e planejamento) e da construção civil, é preciso avançar em direção do objeto de estudo, que é uma área específica, uma das peças do quebra cabeça urbano: a beira mar.

Deste modo, faz-se necessário uma análise de caráter geral e em nível urbano, de aspectos que condicionem e instrumentalizem o estudo específico da beira mar de Balneário Camboriú.

2.5.1. Do consumo do lugar ao lugar de consumo

São vários os fatores levantados nesta pesquisa que influenciaram no processo de turistificação ou, em outras palavras, de massificação do consumo do lugar. Dentre eles, citam-se os seguintes:

a) participação dos descendentes de alemães do Vale de Itajaí no processo de acumulação e na produção do espaço (economia, construção civil e loteamentos);

b) capitalização dos trabalhadores do setor terciário do Vale do Itajaí, principalmente profissionais liberais, que começaram a investir em casas de verão ou segundas residências;

c) avanços tecnológicos nas áreas de comunicação e transporte, com a implantação da Estrada de Ferro Santa Catarina (trecho Blumenau-Itajaí) no ano de 1954 e, posteriormente, com a rodovia federal BR-101 (trecho Itajaí-Itapema) no ano de 1971;

d) autonomia político-administrativa quando da emancipação de Camboriú, em 1964;

e) intensificação do processo de urbanização, principalmente com as obras de ampliação de infra-estrutura (sistema viário, energia, abastecimento de água, etc.), a partir da década de 1960;

f) *marketing* do lugar, principalmente através de ações da iniciativa privada, como a inauguração do Hotel Fischer, em 1958, e do Marambaia Cassino Hotel, em 1967.

Assim, o processo de consumo do lugar concretizou-se com o advento das residências secundárias, que num primeiro momento eram utilizadas como suporte ao lazer e descanso à beira mar. Com a intensificação do turismo de fim de semana, adicionado às temporadas de veraneio proporcionadas pela legislação trabalhista brasileira (férias), avançou-se além do consumo do lugar, extrapolando a ótica do lazer e do descanso. O aumento da procura por uma vaga (moradia) à beira mar, fruto do *marketing* do lugar, evidenciou a propriedade como fonte de renda, como um investimento, na mesma proporção em que a cidade se verticalizava. É a partir deste momento que Balneário Camboriú deixa de ser evidenciada apenas com o consumo do lugar, passando também a exercer o papel de lugar de consumo (LEFEBVRE, 1991). A especificidade dentro de uma hierarquia funcional, iniciada com a turistificação do lugar, evidenciou as atividades terciárias (prestação de serviço e comércio, além do próprio turismo) como economicamente dominantes, com a ascensão do consumo em detrimento da produção em si.

Com o processo de ocupação do litoral catarinense, intensificado a partir da década de 1970, as melhorias de acessibilidade influenciaram decisivamente no turismo de veraneio (dezembro, janeiro, fevereiro), principalmente com a vinda de argentinos na década de 1980. A tendência a não sazonalidade começou a ser alterada a partir da década de 1990, quando do início de parcerias público-privado, principalmente no setor turístico, em que os envolvidos alcançaram proveito mútuo através da reciprocidade de ações, como se estivessem convivendo em simbiose (CASTRO, 2005). É a partir deste momento que a noção de solidariedade, de cooperação, do chamado senso de coletividade (LINS, 2000), começou a tomar força em Balneário Camboriú. Apesar destas ações estarem voltadas ao ponto de vista mercadológico – turismo é uma atividade essencialmente de consumo e, portanto, intrínseca ao capitalismo – é evidente que este processo demandou de consentimento e coordenação por parte do poder público, demonstrando por si só

um sentido de organização e avanço por parte do mesmo na política urbana, mesmo com a histórica fragilidade evidenciada na quase totalidade dos municípios brasileiros.

Um dos exemplos desta relação em busca da não sazonalidade está relacionado ao turismo de eventos. Balneário Camboriú possui uma rede hoteleira com cerca de 110 hotéis e disponibilidade de 20.000 leitos (REVISTA DE HOTÉIS, 2007). Se a rede hoteleira possui um número de leitos condizentes com o contexto turístico de Balneário Camboriú, o mesmo não pode ser dito com relação aos eventos. Apesar de oferecer áreas para convenções em parte dos hotéis e nos auditórios do Centro de Eventos de Balneário Camboriú, discute-se sobre a necessidade de um centro de convenções de maiores dimensões para receber eventos de maior porte.

Além do turismo de eventos, outro exemplo em busca da não sazonalidade, senão o principal, está relacionado à implantação do campi da Universidade do Vale do Itajaí (UNIVALI) no município no início da década de 1990. Esta ação fez com que uma parte dos alunos fixasse residência em Balneário Camboriú, impulsionando o mercado de venda e aluguel de imóveis não só na temporada de veraneio. Não é fato isolado proprietários alugarem seus imóveis para veranistas durante a alta temporada (dezembro, janeiro e fevereiro) por um determinado preço e, durante o restante do ano (fevereiro a dezembro), direcionar a locação para os universitários por um preço inferior. Deste modo, o imóvel fica ocupado ao longo de todo o ano, evidenciando “vida própria” à cidade (FONSECA e SIMÕES, 2008). Sua localização a 90 quilômetros de Florianópolis, a 80 de Joinville, a 58 de Blumenau, a 10 quilômetros de Itajaí e a pouco mais de 200 quilômetros de Curitiba também fez de Balneário Camboriú uma opção de residência para alunos de outras universidades da região, como a do vizinho município de Itajaí. Também não é fato isolado os pais de universitários investirem em imóveis como forma de garantir a moradia de seus filhos. Segundo Sérgio Santos, vice-presidente do Secovi/ SC (Sindicato da Habitação), com sede em Balneário Camboriú, cerca de “[...] 10% do que vendemos para a classe média são para famílias cujos filhos passaram no vestibular” (ÁREA, 2006, p.57).

Apesar da ascendência de Balneário Camboriú como lugar de consumo, ainda é relevante a participação do turismo de veraneio, relacionado ao lazer e descanso, para a economia local. Segundo pesquisa mercadológica referente à temporada de verão 2007-2008 (delimitada oficialmente entre os dias 01º de dezembro de 2007 e 31 de março de 2008), realizada pela Secretaria Municipal de Turismo e Comércio, o número de turistas chegou a 970.471, dos quais 73,35% tinham como procedência municípios brasileiros (em ordem decrescente: paranaenses, catarinenses, gaúchos, paulistas, mineiros e outros) e 26,65% eram estrangeiros (em ordem decrescente: argentinos, paraguaios, chilenos, uruguaios e outros), garantindo o 6º melhor destino turístico do Brasil no quesito praia e o 6º lugar entre as cidades mais visitadas por estrangeiros em 2006 (PREFEITURA..., Turismo, 2008).

Outro ponto diz respeito ao contexto regional em que Balneário Camboriú se encontra. O Aeroporto Internacional de Navegantes, distante 20 quilômetros, e os portos de Itajaí e Navegantes impulsionaram a economia da região. Com a instalação de novos escritórios ou empresas das áreas de logística e comércio exterior nas proximidades dos portos, funcionários e executivos com alto poder de consumo passaram a morar em Balneário Camboriú (FONSECA e SIMÕES, 2008). Além de ser destino relacionado à educação, turismo receptivo e trabalho, são muitos os aposentados que hoje estão procurando por apartamentos de frente para o mar e casas em condomínios fechados, também evidenciando o alto poder aquisitivo deste segmento de mercado.

Índices estatísticos de diferentes fontes evidenciam uma qualidade de vida que, independente das dúvidas que pairam sobre os critérios de levantamento de dados e de avaliação (quantitativo e qualitativo), está em situação mais favorável se comparado a outros municípios de Santa Catarina e do Brasil. Conforme o Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento (PNUD)[17], o município ocupa o 2º lugar em qualidade de vida no Estado e o 7º em todo o Brasil. Além disso, O PIB (Produto

[17] A classificação se dá pelo Índice de Desenvolvimento Humano (IDH), incorporando indicadores de educação (alfabetização e taxa de matrícula), longevidade (esperança de vida ao nascer) e renda (PIB *per capita*), com o objetivo de oferecer um contraponto a outro indicador muito utilizado, o Produto Interno Bruto (PIB) per capita, que considera apenas a dimensão econômica do desenvolvimento (PNUD, 2007).

Interno Bruto) *per capita* é um dos mais altos de Santa Catarina – R$ 4.827,41 (ÁREA, 2006).

Outro indicativo que pode ser relacionado ao elevado poder aquisitivo daqueles que investem no mercado imobiliário local são as lojas de decoração e de móveis sob medida, que surgem em número crescente, concomitantemente aos lançamentos de novos empreendimentos imobiliários. Projetos de automação residencial, envolvendo alta tecnologia e níveis de acabamento cada vez mais exigentes, acompanham o ritmo de expansão e de concorrência entre construtoras e empresas/ profissionais do ramo da construção civil. Conforme reportagem da revista Área (2006), as lojas de decoração e similares estão crescendo a uma taxa de cerca de 30% ao ano.

Todas as ações acima citadas são reflexos da concentração cada vez maior de renda e, concomitantemente, do crescimento populacional em Balneário Camboriú, conforme o quadro abaixo:

TABELA 02 – População de Balneário Camboriú/ SC

Ano	Habitantes
1970	10.839
1980	21.858
1991	40.233
1996	58.188
2000	73.266
2007	94.344

Fonte: IBGE/ 2007

No período atual (2000-2007), apesar de ocupar a 11ª posição entre os municípios mais populosos de Santa Catarina, Balneário Camboriú foi o que apresentou o maior aumento percentual no número de habitantes, 28,7% (JORNAL DE SANTA CATARINA, 2007). Na seqüência aparecem Brusque (24,9%), Jaraguá do Sul (19,9%) e os municípios litorâneos de Palhoça (19,2%), Florianópolis (16%) e São José (13,6%). O que deve ser evidenciado é que não só Balneário Camboriú mas outros municípios no seu entorno, principalmente do Vale do Itajaí e da não distante Grande Florianópolis, tiveram altos índices de crescimento, demonstrando a necessidade de considerar a região e não o município (de forma isolada) nesta análise. Além do aumento de população, pode-se afirmar que o mercado consumidor aumentou na mesma proporção, evidenciando ainda mais o potencial de Balneário Camboriú como lugar de consumo.

Avançando na potencialidade de Balneário Camboriú como lugar de consumo, um *ranking* divulgado no Atlas do Mercado Brasileiro 2008, resultado de uma parceria do jornal Gazeta Mercantil e a agência de estudos e pesquisas de mercado Florenzano Marketing, elegeu, pelo segundo ano consecutivo, Balneário Camboriú como o município mais dinâmico de Santa Catarina. Este atlas traz informações detalhadas sobre os hábitos de consumo de produtos e serviços, particularizando a análise das populações dos principais municípios brasileiros. Além disto, mapeia o poder de compra, observando a renda da população, informações bancárias, bens de consumo, materiais de construção, aquisição e reforma de imóveis, veículos, cultura, serviços de saúde e turismo e o Índice de Desenvolvimento Humano (IDH).

Dos 5.561 municípios do Brasil, foram pesquisados os 300 maiores mercados do país, que são definidos pelas rendas de suas famílias, ou seja, aqueles que têm os 300 maiores potenciais de consumo (FLORENZANO, 2008). Em outras palavras, os 300 municípios mais dinâmicos do Brasil. O conceito “dinâmico” está relacionado aos municípios que estão crescendo mais que a média nacional, tanto no aspecto econômico como no social. Deste modo, um município, para ser o mais dinâmico, não precisa ser o primeiro ou o segundo que mais se destacou em todos os itens pesquisados. Ele precisa ter um comportamento consistente em todos, ou pelo menos em alguns dos quesitos analisados. Nem sempre a primeira posição em um item analisado garante uma posição de destaque ao município, se ele não apresentar um comportamento consistente nos outros aspectos (idem, ibidem). Os critérios de avaliação (indicadores de dinamismo) dos municípios são o aumento do Índice de Potencial de Consumo (IPC), variação do Produto Interno Bruto (PIB) em relação ao Brasil, abertura de empresas, licenciamento de veículos, operações bancárias por habitante e gastos sociais em saúde, educação, saneamento e ciência e tecnologia (idem, ibidem). Este ranking surgiu como uma alternativa aos dados econômicos que mostravam sempre “quem é o maior”, permitindo mapear onde “as coisas estavam acontecendo”, onde o progresso era maior, onde valia a pena investir, em que municípios havia a melhor administração, etc. (idem, ibidem).

Assim, Balneário Camboriú, 5º colocado no ranking nacional de 2008 (dados relativos ao ano de 2007), apresentou destaques nas despesas municipais (crescimento de 45%) e nos depósitos bancários (crescimento de 47%),

evidenciando que a dita qualidade de vida da cidade está relacionada, em grande parte, a aspectos inerentes à concentração de renda.

Segue, abaixo, uma tabela com a classificação dos 10 municípios mais dinâmicos do país, de todas as capitais e dos 15 municípios catarinenses mais bem colocados.

TABELA 03 – Classificação dos municípios mais dinâmicos do Brasil, conforme critérios da Florenzano Marketing

Brasil – os 10 primeiros			
UF	**Município**	**Posição final 2007**	**Posição final 2006**
PA	Ananindeua	1	73
RJ	Macaé	2	1
GO	Aparecida de Goiânia	3	10
SP	Sumaré	4	2
SC	**Balneário Camboriú**	**5**	**22**
SP	Vinhedo	6	87
SP	Indaiatuba	7	54
SP	Hortolândia	8	12
GO	Valparaíso de Goiás	9	13
BA	Vitória da Conquista	10	252
Capitais			
UF	**Município**	**Posição final 2007**	**Posição final 2006**
AP	Macapá	16	19
ES	Vitória	23	211
AC	Rio Branco	29	143
AM	Manaus	36	63
RR	Boa Vista	39	129
RN	Natal	41	40
PB	João Pessoa	47	76
PA	Belém	72	222
RO	Porto Velho	78	57
MA	São Luís	79	277
BA	Salvador	80	257
TO	Palmas	101	185
PR	Curitiba	123	190
GO	Goiânia	130	247
SP	São Paulo	134	109
MS	Campo Grande	135	233
SC	**Florianópolis**	**144**	**145**
AL	Maceió	151	99
SE	Aracajú	161	232
CE	Fortaleza	165	205
MG	Belo Horizonte	174	94
PE	Recife	182	175
PI	Teresina	195	75
RS	Porto Alegre	227	213
DF	Brasília	235	46
MT	Cuiabá	241	177
RJ	Rio de Janeiro	292	298

Fonte: Florenzano Marketing. Esclarecimentos do Atlas do Mercado Brasileiro 2008

TABELA 04 – Classificação dos municípios mais dinâmicos de Santa Catarina, conforme critérios da Florenzano Marketing

Santa Catarina – municípios inclusos nos 300 mais dinâmicos

Em SC	Município	Posição final 2007	Posição final 2006
1	**Balneário Camboriú**	**5**	**22**
2	São José	14	36
3	Itajaí	65	44
4	Lages	74	234
5	Palhoça	81	25
6	Jaraguá do Sul	104	113
7	Brusque	106	173
8	Chapecó	114	50
9	Joinville	129	42
10	Florianópolis	144	145
11	Criciúma	178	155
12	Blumenau	189	159
13	São Bento do Sul	197	21
14	Concórdia	210	253
15	Tubarão	280	150

Fonte: Florenzano Marketing. Esclarecimentos do Atlas do Mercado Brasileiro 2008.

Apesar dos números expressivos, ainda são muitas as deficiências a serem suprimidas em Balneário Camboriú, principalmente no âmbito social, já que dados qualitativos (como a concentração de renda, por exemplo) não foram levados em consideração (apenas dados quantitativos, em termos de média).

Assim, o Município de Balneário Camboriú está estabelecido dentro de uma rede urbana condicionada pelo capitalismo (economia-mundo). Para se ter uma idéia da amplitude desta relação, basta dizer que o metro quadrado de um apartamento à beira mar, como ao longo da Avenida Atlântica, é um dos mais caros do Brasil, podendo alcançar entre R$ 7.000,00 e R$ 8.000,00 (FONSECA e SIMÕES, 2008). Nem os bairros mais valorizados de cidades mais ricas como São Paulo (R$ 8.000,00/ m²), Salvador e Belo Horizonte e Salvador (R$ 5.000,00/ m²), Manaus (R$ 4.000,00/ m²) e Curitiba (R$ 2.200,00/ m²) ultrapassam estes valores (ECONOMIA..., 2008). Segundo informações junto ao Sindicato de Habitação (Secovi) de Santa Catarina, com sede em Balneário Camboriú, somente o Rio de Janeiro tem valores superiores. O bairro do Leblon, por exemplo, tem o metro quadrado mais caro do país, com média de R$ 12.000,00, podendo chegar a R$ 20.000,00 em áreas próximas ao mar (ECONOMIA..., 2008).

2.5.2. Malha viária e acessibilidade

Pode-se afirmar que a disposição básica da planta de Balneário Camboriú é quadriculada. À exceção das principais vias estruturadoras, a malha viária obedece a um padrão regular de implantação. Os ângulos de cruzamento de cerca de 90° (noventa graus) evidenciam o crescimento da cidade pela implantação de loteamentos quase sempre perpendiculares à linha costeira.

Talvez seja este tema, relacionado à circulação, um dos principais problemas urbanos de Balneário Camboriú, já que são de praxe as adaptações *a posteriori*, após a concentração e consolidação humana sobre uma determinada área, envolvendo a circulação de automóveis e a organização de estacionamento (GEORGE, 1983). Esta apologia ao automóvel, evidenciada em grandes obras públicas que visam melhorias no sistema viário, como a desapropriação de imóveis para a sua ampliação, prioriza o tempo de deslocamento do indivíduo em detrimento da distância percorrida. Esta ação também pode ser observada a partir da análise da implantação de loteamentos, evidenciados pela clássica disposição em “espinha de peixe” e pela quantidade insuficiente de ligações entre os mesmos.

Apesar de garantida a livre circulação de pessoas pelo sistema viário de domínio público (acessibilidade física), isto não evidencia, necessariamente, uma acessibilidade social. O preponderante traçado em xadrez (quadriculado) da malha viária de Balneário Camboriú, que na verdade é uma tentativa (consciente ou não) de unificar a cidade através da continuidade do sistema viário, evidencia que a circulação *intra* urbana está mais próxima da gestão dos meios de circulação, da dicotomia entre o transporte individual e coletivo, do que na estrutura física em si (vias), evidenciando o papel decisivo do Estado (Prefeitura) no direito à cidade. Deste modo, a própria circulação evidencia um dos conceitos antagônicos da cidade, do espaço que une e separa os homens, da proximidade física e do distanciamento social (SANTOS, 1991). Em seu aspecto econômico/ produtivo, como meio e instrumento de trabalho, a cidade é o espaço que une os homens. Em seu aspecto social, a cidade é o espaço que separa os homens, com a formação de guetos residenciais, com a setorização exógena (de “fora para dentro”), implantada pelo Estado através do zoneamento, e/ ou endógena (de “dentro para fora”), fruto da

estratificação social (estratificação urbana) e da distância social como expressão espacial (segregação urbana) evidenciados pela própria prática social (*práxis*), tema desenvolvido por Castells (1983).

2.5.3. A tênue linha entre o artificial e o natural

Apesar de garantido o direito de ir e vir proporcionado pela continuidade do sistema viário, é importante evidenciar seus resquícios de privatização, consagrado pelo "[...] papel decisivo do Estado na criação de condições de rentabilidade necessárias ao desenvolvimento da indústria privada da construção" (CASTELLS, 1983, p.204), notadamente através de legislação urbana específica (plano diretor). Dentro destas condições de rentabilidade, é interessante refletir sobre as próprias ações publicitárias do Estado que evidenciam a cidade como um objeto – Balneário Camboriú é a Copacabana do Sul, a Mônaco brasileira, a Capital Catarinense do Turismo –, fabricando uma demanda psicológica (consciente ou inconsciente) que ultrapassa a questão turística, criando o consumo do lugar através de uma mercadoria chamada moradia, mais especificamente na forma de edifícios residenciais multifamiliares.

Funcionando como um ícone, como uma imagem-símbolo de Balneário Camboriú, os custos de manutenção dos serviços públicos à beira mar são maiores do que os benefícios sociais (socialização do ônus e privatização do bônus), já que atendem com eficiência os turistas e os privilegiados moradores da Avenida Atlântica[18]. Ou seja, os benefícios sociais estão espacialmente concentrados, há uma otimização de infra-estrutura na beira mar de Balneário Camboriú. Além das acessibilidades física e social da beira mar, o conceitual teórico de George (1983, p.68) evidencia

> [...] a importância do espaço construído e organizado para ser um espaço propriamente urbano (construção, vias e praças) e das superfícies livres,

[18] Com duas pistas de rolamento e calçadão (via exclusiva para pedestres) à beira mar, além de equipamentos urbanos para o lazer e prática esportiva, esta linha limite entre o artificial (urbano) e natural (praia) é demarcada por uma massa construída de edifícios residenciais multifamiliares – muralha – com até 40 pavimentos de altura.

> águas, parques e jardins; a localização destas “áreas verdes” em relação ao conjunto da cidade.

À exceção das vias, dos edifícios públicos e das praças, que na verdade são, em sua grande maioria, “sobras” do sistema viário, a principal “área verde” de Balneário Camboriú é a faixa de areia à beira mar. A partir da naturalização da prática esportiva e de lazer à beira mar, eximindo o poder público de investimentos neste campo em troca da ideologia dos benefícios do contato junto à natureza, a faixa de areia é considerada um equipamento urbano, como se fosse uma grande praça linear ao longo da orla. Utilizada de forma consciente (ou não), esta ideologia de contato com a natureza, esta “[...] ideologia do ambiente é, no que concerne à Natureza, o equivalente da ideologia da alienação em relação ao Homem” (CASTELLS, 1983, p.230). Além disto, “[...] a ideologia do ambiente transforma a desigualdade social em empecilhos físicos e funde as classes sociais num exército único de escoteiros” (idem, ibidem, p.231), naturalizando as contradições sociais. Ou seja, esta praça linear serve como um apaziguador das contradições sociais existentes em Balneário Camboriú, já que a manutenção deste equipamento de lazer e de prática esportiva sobre a areia é menor do que a manutenção da infra-estrutura em bairros mais afastados do mar, criando um ambiente propício à (re) produção da prática social. Deste modo, evidencia-se uma relação entre o espaço social e o meio natural em Balneário Camboriú por sua sede estar localizada no limite entre o artificial (cidade) e o natural (mar), sobre dimensões que vão além da ideológica (CASTELLS, 1983).

Quanto à dimensão ecológica, aproxima-se da discussão entre o chamado movimento ambiental ou ecológico, conforme estudos desenvolvidos por Leite (1992) e Pellegrino (1989), apesar do questionável uso do termo ecológico dentro de um ambiente urbano (antropocêntrico) à beira mar. A crítica que se faz é que este tipo de análise baseia-se mais na questão visual do que na questão sócio-econômica, mais na forma (aparência) em si do que no conteúdo (essência).

Quanto à dimensão biológica e à dimensão psíquica, que não excluem a dimensão ecológica, referem-se à clássica noção de conservação da biosfera (água, terra, ar) e aos efeitos da poluição, além da noção de degradação do ambiente construído, da cidade em si.

Um exemplo envolvendo as dimensões acima citadas pode ser observado no que se refere ao substantivo próprio “Balneário Camboriú”. Conforme FERREIRA (1995, p.83), a palavra “balneário” é “[...] Recinto público destinado a banhos [...] Estabelecimento ou edifício especialmente organizado e equipado para banhos; termas [...] Estância balnear de águas medicinais”. Apesar desta definição, os boletins de balneabilidade do litoral catarinense emitidos semanalmente pela Fundação do Meio Ambiente de Santa Catarina (FATMA) ainda lançam dúvidas quanto à balneabilidade da Praia Central, em frente à Avenida Atlântica, principalmente nos pontos de captação de amostras localizados na foz do Rio Marambaia (ao norte) e do Rio Camboriú (ao sul) [FATMA, 2007]. O fato é que a rede coletora de esgoto sanitário de Balneário Camboriú atende 85% dos moradores (EMASA, 2007), abrangendo todo o Centro, bairro das Nações e Pioneiros, com níveis de coliformes fecais em pontos da Praia Central acima dos permitidos em lei. Com o questionável indicativo de balneabilidade (própria ou imprópria), é fato que o papel do banho de mar como indutor turístico há muito tempo deixou de ser relevante em Balneário Camboriú, já que o modo de vida, o estilo de vida reproduzido à beira mar é o mesmo de cidades não litorâneas. A idéia de natureza-natural foi renegada a um segundo plano, ascendendo a idéia de natureza-artifical, do ambiente construído pelo próprio homem, da chamada natureza construída.

2.5.4. Identidade cultural e patrimônio histórico

É importante evidenciar, mais uma vez, que a urbanização e o processo de turistificação de Balneário Camboriú praticamente surgiram ao mesmo tempo, ou seja, a cidade cresceu ao mesmo tempo em que as casas de veraneio e hotéis ocupavam a beira mar. Não existia um núcleo urbano consolidado na praia de Camboriú (hoje Praia Central) quando da chegada dos primeiros comerciantes, donos de hotel e turistas, de origem alemã, na década de 1930, oriundos do acesso terrestre entre Camboriú e Itajaí. Sendo assim, não é possível relacionar a questão da fisionomia do núcleo urbano da então praia de Camboriú com a mesma noção de patrimônio histórico de outros países como, por exemplo, os europeus, onde os traços do passado são mais visíveis. Não é possível evidenciar uma concepção de

urbanismo de museu (GEORGE, 1983; PANERAI, 2006) porque a história de Balneário Camboriú é muito recente.

Esta história recente é fruto da instabilidade política e da evolução urbana dos atuais municípios de Camboriú e Balneário Camboriú, que durante um período entre os séculos XIX e XX formaram uma única unidade político-administrativa. Esta dinâmica territorial refere-se à localidade da Barra (ao sul do Rio Camboriú), que já foi sede do então município de Camboriú (fundado em 1884) e depois da Proclamação da República, com a mudança da sede para o Arraial dos Garcia (1890), virou distrito do mesmo. Depois da emancipação política de Balneário Camboriú (1964), a Barra passou a fazer parte deste território, permanecendo desde então como um bairro (localidade). Esta mudança político-institucional de sede para distrito, essa dinâmica territorial de primeiro pertencer a Camboriú e depois a Balneário Camboriú, de antes ser “centro” e agora ser “bairro” demonstra como a noção de territorialidade pode ser efêmera, variando com o tempo.

O que difere Balneário Camboriú da maioria dos outros municípios brasileiros é que seu núcleo histórico – Barra – hoje não faz parte da área central de Balneário Camboriú, evidenciando como a noção sociológica de centro (centralidade) também pode variar ao longo do tempo. Caso a Barra fosse desconsiderada como núcleo urbano de Balneário Camboriú, por sua maior “proximidade histórica” com Camboriú, este passaria a ser o entorno da Avenida Central, no primeiro acesso entre a praia e a estrada que ligava o então Arraial dos Garcia (sede de Camboriú) a Itajaí. Para se ter uma idéia da evolução urbana diferenciada de Balneário Camboriú, o Edifício Elaine – construído em 1960, com 4 andares e 32 apartamentos, localizado na Avenida Brasil, nº 1090, esquina com a Rua 1470 – já é considerado um marco arquitetônico por ter sido o primeiro edifício de alvenaria do município. Há, inclusive, uma discussão sobre a validade do mesmo ser tombado como patrimônio histórico (A MORADA..., 2007). Deste modo, a quase ausência de monumentos históricos na área central de Balneário Camboriú faz com que qualquer alteração em sua paisagem, fruto de operações de capital imobiliário, torne-se mais acessível, conforme referencial de George (1983).

Esta falta de identidade com o lugar, calcada pelas constantes operações de capital mobiliário, é evidenciada pela própria evolução urbana de Balneário

Camboriú, que não ocorre de forma linear, mas sim em saltos, encurtando, queimando etapas, compactando em um curto espaço de tempo o processo de urbanização. Sua história é tão recente que a noção de velho praticamente não existe. Daí vem a dificuldade em evidenciar formas-objetos de diferentes temporalidades, já que as rupturas espaços-temporais não podem ser atribuídas apenas à sua aparência, aos aspectos formais do patrimônio construído. Ou seja: para a realidade, para a especificidade de Balneário Camboriú, perdeu-se a noção do velho e do novo e a sua paisagem passou a evidenciar uma tendência à homogeneidade de temporalidades.

Enquanto na heterogeneidade as diferenças são perceptíveis já na aparência, na face visível impregnada de ideologia, na tendência à homogeneidade elas devem ser buscadas na sua essência, no seu conteúdo, na face verdadeira que não é evidenciada diretamente ao observador e que por isto é mais susceptível a erros de análise (SANTOS, 1991). Evidencia-se, sim, apenas quando a face visível do objeto (imagem) está ligada a uma prática social, já que esta não existe fora das relações sociais (CASTELLS, 1983).

Por definição, a paisagem é sempre heterogênea (SANTOS, 1994), o que não impede de distinguir seus graus de heterogeneidade. George (1983, p.75) diz que “A paisagem urbana é mais heterogênea quando dois períodos de desenvolvimento dinâmico são separados por um período de desenvolvimento fraco”. Diante disto, a pergunta que se faz é a seguinte: será que houve a ruptura expressa por George (1983) em Balneário Camboriú? Será que os planos econômicos brasileiros das últimas décadas e sua repercussão na construção civil foram suficientes para proporcionar esta ruptura? Ou será que, apesar da ruptura, a paisagem tem-se mantido inalterada pelo menos em sua aparência? Novamente George (ibidem, p.118) coloca que “A aparente uniformidade dos exteriores esconde geralmente condições de habitabilidade profundamente diferentes”, evidenciando a relação entre aparência e essência expressa por Santos (1991). É certo que os planos econômicos brasileiros sempre tiveram influência no mercado imobiliário, não deixando de ser diferente em Balneário Camboriú, já que a segunda residência era (é) considerada moeda de troca ou até mesmo com efeito de caderneta de poupança em períodos de recessão.

Devido às operações de capital imobiliário, evidencia-se a falta de uma relação espaço-temporal de Balneário Camboriú com a história do próprio lugar, já que a maioria dos objetos sociais que compõem sua paisagem poderiam ser vistos em um número sem fim de outras cidades brasileiras. Parte da explicação cabe à expansão do capitalismo para toda a sociedade, subjugando os aspectos puramente econômicos, políticos e ideológicos, agregando valores mercadológicos à educação e à cultura, alterando a formação dos valores morais e do caráter dos indivíduos, além da própria prática social (*práxis*).

2.5.5. A paisagem construída

Ao analisar Balneário Camboriú, percebe-se que quanto mais se aproxima, quanto mais se avança em direção ao mar (sentido interior $\rightarrow$ litoral), maior é a ocupação (nível horizontal) e a concentração de massa construída (nível vertical) e maior é a homogeneidade do patrimônio construído, notadamente centrado na tipologia residencial multifamiliar. Assim como na padronização da edificação em si, nota-se que existe, concomitantemente, uma padronização do proprietário, uma relação entre o produto (o apartamento) e o consumidor (o proprietário, o investidor). Deste modo, os freqüentes lançamentos imobiliários à beira mar, cada vez mais luxuosos, evidenciam um estilo de consumo com demanda constante no mercado imobiliário local. Este tipo de lançamento tem sua concentração ao longo da 1ª quadra à beira mar, mas principalmente ao longo da Avenida Atlântica, diminuindo gradativamente em direção ao interior de Balneário Camboriú.

Com efeito marcante sobre a paisagem, formada por duas curvas levemente côncavas e que se encontram em frente à Ilha das Cabras, esta característica natural e intrínseca ao sítio faz com que a beira mar seja apreendida genericamente, a partir de um único ponto fixo (foco), sem aquilo que se denominou de despertar da imaginação, da produção visual de suspense, da sobreposição de planos que enriqueceriam a paisagem urbana (PANERAI, 2006). Além disto, a própria falta ou reduzida presença de marcos visuais, de monumentos de origem pública à beira mar (em outras palavras, a omissão da regência dos valores simbólicos do microcosmo

urbano pela autoridade pública), foram (e continuam sendo) repassados à iniciativa privada (HUET, 1986), evidenciando uma seqüência sem efeito pitoresco, sem a acumulação de planos diferentes, sem rupturas na paisagem (LYNCH, 1990; PANERAI, 2006). Mesmo com a não existência do efeito pitoresco, frisa-se que o fato da ocupação edilícia ser restrita apenas a um lado da Avenida Atlântica ressalta um amplo campo visual, sem barreiras, proporcionando um efeito de caráter monumental, que Huet (1986) denominou de “monumentalidade sem referências” (idem, ibidem, p. 83).

Apesar de Lynch (1990) e Panerai (2006) recorrerem a uma análise formalista, baseada na morfologia urbana como ponto de partida (que inclusive foge às pretensões desta pesquisa), ressalta-se como a organização da circulação é essencial para a análise da paisagem. A acessibilidade física proporcionada pelo sistema viário até a beira mar (no caso, a Avenida Atlântica) está diretamente relacionada ao incremento das trocas sociais e à concretização das ações e objetos delas decorrentes na paisagem.

Além da relação entre paisagem e circulação, faz-se importante evidenciar o papel da construção civil (iniciativa privada) neste processo, na produção da paisagem de Balneário Camboriú. A produção em série de edifícios residenciais multifamiliares e o emprego de materiais em escala industrial reduziram as alternativas, as possibilidades de variações. As alturas são praticamente estipuladas pelo máximo potencial construtivo do terreno e pelo cone de sombreamento de 70°, enquanto o caráter exclusivo de cada edifício é mantido, *a priori*, pela disposição das aberturas (janelas) e das sacadas, além do recurso do uso das cores e dos diferentes tipos de revestimento. A própria estruturação dos edifícios, comumente baseada no uso artesanal do concreto armado, possibilita um menor aproveitamento do recurso dos elementos pré-fabricados, restringindo ainda mais as variações edilícias na paisagem (GEORGE, 1983).

2.5.6. A evolução do padrão arquitetônico na paisagem à beira mar

Junto à beira mar é notório o elevado padrão e os níveis de acabamento das novas edificações, de tipologia diferenciada daquela do início do processo de urbanização, formada notadamente por residências unifamiliares. Ao freqüentador que atualmente circula pela Avenida Atlântica, percebe-se que a tipologia edilícia dominante é marcada por edifícios residenciais multifamiliares, alguns deles com cerca de 40 pavimentos de altura. Edifícios mais antigos, de pouca altura, e residências unifamiliares que não atendem mais um programa de necessidades e um público-alvo específico, fruto da evolução das relações sociais e de sua concretização na paisagem, estão cedendo lugar a empreendimentos imobiliários de alto padrão.

FIGURA 23 – Vista da Praia Central, na década de 2000, evidenciando a verticalização à beira mar.
Fonte: R. Teixeira (2008)

Aqui é importante frisar que o programa de necessidades, que relacionada o projeto arquitetônico do apartamento ao público-alvo, e o próprio público-alvo sofreram alterações com o passar do tempo. O que era considerado alto padrão há décadas hoje em dia não possui o mesmo conceito, principalmente devido aos novos “modismos”, ao culto da novidade a qualquer preço, às tendências do atual mercado imobiliário em importar padrões de habitabilidade e devido às constantes inovações tecnológicas na área da construção civil (novas técnicas construtivas, novos materiais, acabamentos, etc.). Um exemplo são as obras de reforma e de

conservação de edifícios residenciais multifamiliares, sejam elas relativas à vida útil ou à questão meramente visual, adequando o patrimônio construído aos atuais padrões estético-funcionais (Fig. 24, 25, 26, 27). É bom lembrar que muitas destas obras de reforma e de conservação ocorrem com o interesse único e exclusivo de manter a localização, o prestígio, o *status* de ter uma propriedade à beira mar, ao longo da Avenida Atlântica. Castells (1983) definiu este privilégio do consumo da paisagem litorânea como uma apropriação de elementos simbólicos.

FIGURA 24 – Obra de reforma no Edifício Caravela (Avenida Atlântica, nº 430), adequando o patrimônio construído aos atuais padrões estético-funcionais.
Fonte: Marcelo Danielski (dezembro de 2008)

FIGURA 25 – Obra de reforma no Edifício Atobá (Avenida Atlântica, nº 450), adequando o patrimônio construído aos atuais padrões estético-funcionais.
Fonte: Marcelo Danielski (dezembro de 2008)

FIGURA 26 – Obra de reforma no Edifício Iguaçu (Avenida Atlântica, nº 1.620), adequando o patrimônio construído aos atuais padrões estético-funcionais.
Fonte: Marcelo Danielski (dezembro de 2008)

FIGURA 27 – Obra de reforma no Edifício Bahia Blanca (Avenida Atlântica, nº 1.670), adequando o patrimônio construído aos atuais padrões estético-funcionais.
Fonte: Marcelo Danielski (dezembro de 2008)

Exemplos da evolução dos programas de necessidades não faltam, devendo os mesmos ser relacionados com as exigências expressas em lei. O caso do compartimento garagem marca bem a relação público-privado na paisagem da Avenida Atlântica. São marcantes os exemplos de edifícios residenciais multifamiliares sem vagas de garagem ou casos em que todo o limite de determinado terreno (testada) com o logradouro público é utilizado como acesso à garagem, trazendo problemas de diminuição de vagas de estacionamento junto ao meio-fio de vias públicas (Fig. 28). Situação esta que se agrava se considerado que muitas vias perpendiculares à beira mar não possuem largura suficiente para suprir esta necessidade (Fig. 29 e 30). Ou seja, a própria legislação municipal subjugava o espaço público em detrimento do espaço privado. Apenas com a evolução da legislação urbana municipal é que este problema acabou sendo solucionado, com acessos de entrada/ saída de garagem e suas dimensões definidas em lei.

FIGURA 28 – Acesso às vagas de garagem ocupando toda a divisa com a Avenida Atlântica (Edifício Panorama, nº 1.900).
Fonte: Marcelo Danielski (dezembro de 2008)

FIGURA 29 – Exemplo de via estreita e sem estacionamento junto ao meio fio, perpendicular à Avenida Atlântica (Rua 1.200).
Fonte: Marcelo Danielski (dezembro de 2008)

FIGURA 30 – Exemplo de via estreita e sem estacionamento junto ao meio fio, perpendicular à Avenida Atlântica (Rua 1.700).
Fonte: Marcelo Danielski (dezembro de 2008)

Outras situações de tensão entre o público e privado, de submissão do público em relação ao privado, são evidenciadas em edifícios com taxas expressivas de ocupação do terreno, em alguns casos próximo dos 100% (cem por cento). Ou seja, o alinhamento da edificação foi estabelecido no limite do domínio público, sem afastamento (afastamento igual a zero), trazendo conseqüências como o adensamento de área construída e populacional (Fig. 31, 32, 33 e 34).

FIGURA 31 – Exemplo de edifício com afastamento frontal, inexistente na Avenida Atlântica (Punta del Este, nº 1.200).
Fonte: Marcelo Danielski (dezembro de 2008)

FIGURA 32 – Exemplo de edifício com afastamento frontal, inexistente na Avenida Atlântica (Itapoã, nº 1.310).
Fonte: Marcelo Danielski (dezembro de 2008)

FIGURA 33 – Exemplo de edifício com afastamento frontal, inexistente na Avenida Atlântica (Albatroz, nº 1.480).
Fonte: Marcelo Danielski (dezembro de 2008)

FIGURA 34 – Exemplo de edifício com afastamento frontal, inexistente na Avenida Atlântica (Maresol, nº 3.030).
Fonte: Marcelo Danielski (dezembro de 2008)

Ainda com relação aos edifícios residenciais multifamiliares mais antigos, é possível distinguir a priorização da parte privativa (o apartamento em si) em detrimento da parte comum (os ambientes de “condomínio” ou área de uso coletivo). Compartimentos como o salão de festa e a área de lazer não eram freqüentes devido à falta de exigência em lei e/ ou pela falta de conscientização e interesse da iniciativa privada. Muitas vezes a área de uso coletivo era reduzida apenas aos acessos e à circulação interna.

Ao contrário desta condição, as atuais edificações residenciais multifamiliares estão priorizando cada vez mais a parte de uso comum (condomínio). O edifício não é mais considerado um objeto isolado dentro do terreno, principalmente pela obrigatoriedade dos afastamentos previstos em lei, existindo uma zona de transição entre o edifício em si e o domínio público, a partir do alinhamento predial. Um exemplo notório é a mudança do programa de necessidades dos empreendimentos imobiliários mais recentes, trazendo a antes área de lazer situada nos pavimentos superiores (às vezes no último pavimento, no topo do edifício) [Fig. 35, 36, 37 e 38], para o nível térreo, ao mesmo nível da rua, geralmente com piscina, churrasqueiras,

salão de festas, salão de jogos e projeto paisagístico (ajardinamento) em conformidade com o padrão do edifício (Fig. 39, 40, 41 e 42). Foi a partir de meados da década de 1990 que uma ação da iniciativa privada, restrita a um único empreendimento imobiliário, provocou a última ruptura espaço-temporal significante e que, desde então, tem induzido as relações sociais, o modo como os freqüentadores se apropriam da beira mar, como se fosse um prolongamento da habitação, um quintal à beira mar, com conseqüências na paisagem (notadamente ao longo de toda a Avenida Atlântica). A partir desta ação pontual, aliado à "contrapartida" do poder público municipal – reurbanização da Avenida Atlântica na mesma década de 1990 – que praticamente todos os lançamentos imobiliários de alto padrão começaram a evidenciar um estilo de consumo e de vida, na tênue linha entre o desejo e a necessidade, evidenciando o consumo de signos e lugar de prestígio. Isto também pode ser observado nas obras de arte incorporadas às fachadas dos edifícios de frente para o mar, agregando um "valor adicional" ao empreendimento.

FIGURA 35 – Tipologia dominante na Avenida Atlântica, no final da década de 1980/ início de 1990, com área de lazer não localizada no térreo (Edifício Monte Paschoal, nº 1.300).
Fonte: Marcelo Danielski (dezembro de 2008)

FIGURA 36 – Tipologia dominante na Avenida Atlântica, no final da década de 1980/ início de 1990, com área de lazer não localizada no térreo (Edifício Cosmos, nº2.130).
Fonte: Marcelo Danielski (dezembro de 2008)

FIGURA 37 – Tipologia dominante na Avenida Atlântica, no final da década de 1980/ início de 1990, com área de lazer não localizada no térreo (Edifício Aldebaran, nº 2.554).
Fonte: Marcelo Danielski (dezembro de 2008)

FIGURA 38 – Tipologia dominante na Avenida Atlântica, no final da década de 1980/ início de 1990, com área de lazer não localizada no térreo (Edifício Jacques Costeau, nº 3.200).
Fonte: Marcelo Danielski (dezembro de 2008)

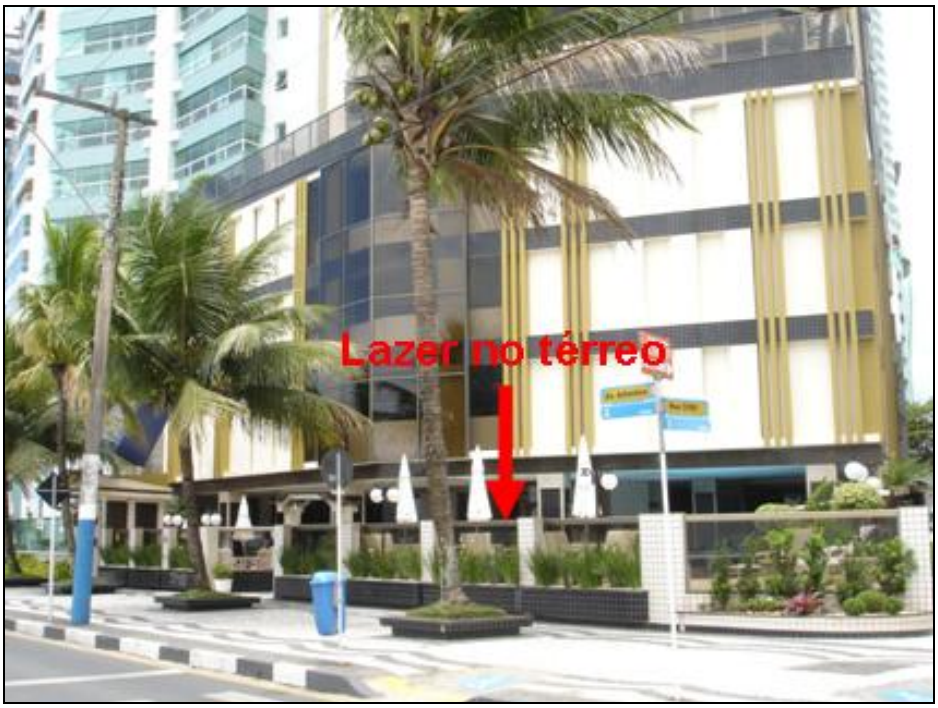


FIGURA 39 – Tipologia dominante na Avenida Atlântica, a partir da década de 1990, com área de lazer no térreo (Edifício Golden Star, nº 3.510).
Fonte: Marcelo Danielski (dezembro de 2008)

FIGURA 40 – Tipologia dominante na Avenida Atlântica, a partir da década de 1990, com área de lazer no térreo (Edifício Viña del Mar, nº 1.020).
Fonte: Marcelo Danielski (dezembro de 2008)

FIGURA 41 – Tipologia dominante na Avenida Atlântica, a partir da década de 1990, com área de lazer no térreo (Edifício Tropical Summer, nº 3.120).
Fonte: Marcelo Danielski (dezembro de 2008)

FIGURA 42 – Tipologia dominante na Avenida Atlântica, a partir da década de 1990, com área de lazer no térreo (Edifício Beach Tower, nº 1.000).
Fonte: Marcelo Danielski (dezembro de 2008)

Da mesma forma que uma pintura ou uma escultura de um artista famoso garante ao proprietário uma posição de prestígio (*status*) perante seus iguais, a posse de um apartamento à beira mar, evidenciada pela obra de arte ao nível da rua, ostenta a mesma lógica (CASTELLS, 1983). Edificação e obra de arte se fundem, exaltando a própria moradia como uma obra de arte, como um objeto de consumo único e exclusivo. O que se questiona é se esta ação, a da obra de arte anexada ao corpo do edifício, exerce um papel integrador, evidenciando uma zona de transição entre o público e o privado, algo como um museu de arte a céu aberto, ou repressor, evidenciando a ostentação como uma barreira sócio-econômica intransponível, como um limite psicológico entre o público e o privado.

2.5.7. A prática social à beira mar

Da mesma forma que um produto de necessidade básica, como um alimento qualquer, é interessante notar como o consumo de bens não materiais, como o prazer e a satisfação, foram elevados a este mesmo patamar. A própria paisagem

litorânea, o prazer do consumo da natureza, da moradia à beira mar, transformou-se em produto (valor de troca), fruto da mercantilização do espaço (espaço = mercadoria). É neste ponto que vale a reflexão dos conflitos e antagonismos da cidade sob a ótica de uma obra, com valor de uso, ou sob a ótica de um produto, com valor de troca (LEFEBVRE, 1991). Enquanto a cidade como obra é centro da vida social e política, lugar de relações sociais – prática social (*práxis*) – e de acúmulo da riqueza, técnicas, conhecimentos, monumentos, obras de arte, a cidade como produto tem uma orientação irreversível na direção do dinheiro, do comércio, da troca, na direção dos produtos. Este dado é de grande valia para o estudo da paisagem à beira mar porque é aí que se encontra a principal praça de Balneário Camboriú – a faixa de areia (praia). Conforme LEFEBVRE (1991, p.4),

> O uso principal da cidade, isto é, das ruas e das praças, dos edifícios e dos monumentos, é a Festa (que consome improdutivamente, sem nenhuma vantagem além do prazer e do prestígio, enormes riquezas em objetos e em dinheiro).

Independente da relação já debatida entre as acessibilidades física (malha viária) e social (segregação sócio-espacial) à beira mar, levando em consideração não apenas a distância a ser percorrida mas o tempo de deslocamento (a pé ou via automóvel), é fato que, apesar dos pesares, a faixa de areia e o calçadão à beira mar, ao longo da Avenida Atlântica, tem sido utilizados pela população como local de reunião, de encontro da vida cotidiana, de convivência, do lazer e prática esportiva, de festas, de relações (trocas) sociais, evidenciando aí uma das centralidades da cidade, a centralidade simbólica. Mas Lefebvre (1991, p.116) deixa claro que “A reivindicação da natureza, o desejo de aproveitar dela são desvios do direito à cidade”, evidenciando que a beira mar por si só não é garantia de direito à cidade, à vida urbana, mesmo com centralidade e urbanidade definidas.

No que diz respeito à Avenida Atlântica, é preciso fazer algumas ressalvas à problemática da centralidade descrita por Castells (1983). A noção de patrimônio histórico não é evidenciada em sua paisagem. O monumento, o casarão antigo cedeu lugar a um novo “[...] sistema de signos espaciais [...]” (idem, ibidem, p.280). O antes ato de olhar para o céu em busca de um marco, de uma torre de catedral no horizonte, foi substituído por vários edifícios lado a lado, como uma barreira visual, tornando banal o ato de olhar para um arranha-céu. O papel simbólico do marco visual não está concentrado espacialmente, ele difunde-se junto ao longo das

principais vias de circulação de automóveis, apesar do destaque econômico exercido pela Avenida Brasil (comércio e prestação de serviço) e do destaque simbólico exercido pela Avenida Atlântica.

Independente das discussões geradas a partir da centralidade à beira mar e de quem são os usuários desta praça linear, é fato que este é um “refúgio” com predominância de valor de uso, apesar do evidente uso comercial ao nível da rua, seja ele em edifícios residenciais multifamiliares ou edificações específicas (hotel, comércio, etc.). É neste processo, em que o valor de uso é praticamente subjugado pelo valor de troca, que o próprio modelo de urbanismo adotado em Balneário Camboriú torna-se uma mercadoria, agregando um valor adicional de origem pública e coletiva aos empreendimentos privados. Os edifícios residenciais multifamiliares ao longo da Avenida Atlântica passam a apropriar estes “refúgios” de centralidade e urbanidade, da praça linear ao longo da beira mar, como se fossem uma extensão dos apartamentos. Este modelo de urbanismo tecnocrático e sistematizado, baseado na circulação de veículos automotores e em desacordo com a escala humana, é utilizado como estratégia política (ideologia dominante) para o consumo dirigido de uma parcela da sociedade (LEFEBVRE, 1991). A prática social é então sistematizada como um produto, como um gerador de satisfações a uma determinada parcela da sociedade.

O que parece ter escapado da análise de Castells (1983) é a noção da centralidade e urbanidade localizadas à beira mar. Apesar da dicotomia natureza/ técnica, artificial (cidade)/ natural (praia), é no entorno do calçadão ao longo da Avenida Atlântica, no Centro (bairro) da atual Balneário Camboriú, que fica evidenciada sua principal centralidade em termos simbólicos – a praia, o lazer à beira mar. O que é interessante ressaltar, neste caso, é que centralidade (como conteúdo social, como lugar da prática social), Centro (urbano e bairro) e lazer (praia) estão concentrados espacialmente ao longo da Avenida Atlântica, evidenciando que a noção de natureza-natural deve estar inserida na análise da prática social. Isto não coincide com a afirmação de CASTELLS (1983, p.284) que diz que

> O centro não é então a “zona de lazer”, mas sim o espaço de ação de um lazer possível, a ser estruturado pelos “atores” segundo determinantes sociais gerais.

Independente da infra-estrutura montada sobre a areia para fins de lazer e prática esportiva, como um equipamento urbano (parque linear), a conotação de lazer não é modificada, independentemente da ação dos “atores” e da questionável balneabilidade da água do mar naquele local da cidade. Em outras palavras, o Centro (urbano e bairro) é sim a zona de lazer por excelência, devido às condicionantes físico-naturais e à urbanização de Balneário Camboriú junto à beira mar. Esta zona de lazer, aliada ao imaginário da convivência e da moradia de frente para o mar, é evidenciada na publicidade dos novos empreendimentos imobiliários, incorporando a ideologia de felicidade através do consumo dirigido. Esta capacidade de persuasão faz com que o imaginário, o desejo do indivíduo, entre em conflito com a necessidade, às vezes reduzindo estes dois elementos a um nível de igualdade (BAUDRILLARD, 1995). Dentro desta linha tênue entre desejo e necessidade, faz-se necessário relacionar a produção da moradia à lógica da produção de uma mercadoria qualquer em série, em planta de fábrica, evidenciada por Marx (1982).

Apesar de parecer óbvio, é interessante observar que o edifício residencial multifamiliar, a produção de moradias (apartamentos) em série nada mais é do que agregar o lucro (e o sobre lucro) através da concentração da infra-estrutura e da otimização da produção, com a repetição dos “pavimentos tipos” andar após andar, até o limite imposto por lei (plano diretor). Em vez de obedecer à lógica do loteamento, com vários terrenos dispostos no sentido horizontal, toda esta infra-estrutura é concentrada em um único terreno e na direção vertical. Além do produto, da mercadoria “apartamento”, evidencia-se que sua localização ao longo da Avenida Atlântica por si só já representa uma limitação devido ao número de terrenos disponíveis, gerando uma alta “natural” nos preços devido à escassez desta “matéria prima” no mercado.

Da mesma forma que a reprodução em série do pavimento tipo, a escassez (ou tendência à escassez) de terrenos à beira mar, a noção de paisagem natural como produto, a especulação imobiliária e o próprio papel do corretor de imóveis, que passou de interventor a empresário, concentraram em um único produto vários processos de lucro e sobre lucro. O resultado final, além dos altos valores dos apartamentos à beira mar, é a própria fetichização do objeto, do apartamento em si, transformando a moradia em um microcosmo do indivíduo, um mundo de signos

(CASTELLS, 1983). É a partir deste contexto que Lefebvre (1991), também citado por Castells (1983), evidenciou a importância da análise semiológica da cidade, baseada na ideologia do consumo de signos e do consumo de espetáculos.

O espetáculo por si só não está ligado à matéria, a um bem material, mas sim à própria alienação do consumo, do consumo produtivo sem necessidade, *retro* alimentando o circuito de mão dupla entre a produção e o consumo, entre o produto e o consumidor. É dentro desta lógica, dentro de uma linguagem praticamente metafísica, que vai além do objeto em si, que “O signo é comprado e vendido; a linguagem torna-se valor de troca” (LEFEBVRE, 1991, p.64), posição esta também defendida por Debord (1997, p.15): “A linguagem do espetáculo é constituída de *sinais* da produção reinante, que são ao mesmo tempo a finalidade última dessa produção”. E é esta linguagem, quando da sua concretização na paisagem, que é evidenciada nas obras de arte anexadas ao corpo dos edifícios residenciais multifamiliares à beira mar.

Considerando a dicotomia entre valor de uso e valor de troca à beira mar de Balneário Camboriú, é interessante evidenciá-la, em maior grau, como produto (valor de troca). Entretanto, é inegável o seu papel como local de encontro, de convivência, da prática social, independente, mais uma vez, de quem esteja usufruindo dos equipamentos urbanos à beira mar, sejam eles representantes da classe alta, média ou baixa e suas subdivisões. O que deve ser evidenciado é que a atual condição urbana é formada por uma dualidade antagônica. Assim como Santos (1991) discorre sobre o espaço que une e que separa, evidenciado na cidade, Lefebvre (1991) discorre sobre o efeito integrador e desintegrador da cidade. O efeito integrador está relacionado à participação efetiva dos indivíduos, à prática social em si, enquanto o efeito desintegrador está relacionado à segregação sócio-espacial em virtude do zoneamento e da própria espontaneidade da prática social, através das estratégias conscientes e inconscientes das classes sociais, algo como os iguais se atraem, preferência aos semelhantes, rejeição aos estranhos (GOBLOT, 1989).

Dentro da lógica capitalista em transformar praticamente tudo em valor de troca, a Avenida Atlântica exerceria o papel de um tipo de valor de troca “mais brando”, com resquícios consideráveis de valor de uso. Este limite entre valor de uso e valor de troca, por mais estranho que possa parecer, é evidenciado pela própria

Avenida Atlântica, que integra e reprime ao mesmo tempo. Integra na medida em que permite o livre acesso à zona de lazer (praia), reprime na medida em que faz da praia o jardim, o quintal dos moradores à beira mar.

3. O MÉTODO NA PRÁTICA: A ANÁLISE DA BEIRA MAR

Partindo do pressuposto que o espaço se define como resultante de relações sociais e que a paisagem, então, é a materialização visual da sociedade em seus diferentes momentos históricos (SANTOS, 1991 e 1994), pretende-se analisar Balneário Camboriú além dos aspectos formais, com ponto de partida nas relações sociais. Santos (1992) observa que o espaço constitui uma totalidade (método da construção das sínteses totalizadoras) e que a análise é um meio (metodologia) de desfragmentar o todo para depois fazer a viagem de volta, reconstituindo a idéia do todo (do geral para o particular e do particular para o geral). Observa-se, assim, uma via de mão dupla entre considerações gerais, de cunho urbano (Balneário Camboriú), e considerações particulares, de cunho local (a sua beira mar, mais precisamente os terrenos com testada para a Avenida Atlântica). Relendo, primeiramente, Balneário Camboriú e, depois, a sua beira mar, é possível reconstituir com aproximação, a partir do patrimônio arquitetônico, a relação entre espaços públicos e privados e seu processo de ocupação, com a evolução das práticas sociais que marcaram a paisagem de representação do espaço construído.

Com o recorte temporal evidenciado na década de 1990, houve a necessidade de reduzir este período a um ponto no tempo e caracterizar “um antes”, anterior à década de 1990, e “um depois”, relativo ao ano de desenvolvimento da pesquisa (2008).

3.1. DO GERAL PARA O PARTICULAR: BALNEÁRIO CAMBORIÚ COMO PONTO DE PARTIDA E A AVENIDA ATLÂNTICA COMO PONTO DE CHEGADA DO PROCESSO DE DESFRAGMENTAÇÃO

Para iniciar tal análise foi utilizado o artifício da sobreposição de imagens aéreas do início da década de 1990 (o “antes”) e da atualidade (o “depois”), mais precisamente dos anos de 1995 e de 2006, adaptando as datas (o “antes” com as imagens de 1995 e o “depois” com as imagens de 2006) conforme a disponibilidade

de dados para a pesquisa documental. O resultado desta sobreposição, aliado à indissociável relação entre espaço e economia e à legislação urbana vigente, evidenciou áreas com diferentes processos de ocupação do solo e com diferentes tipologias edilícias dominantes, apesar da predominância de edifícios residenciais multifamiliares.

Mas antes de utilizar o artifício das imagens aéreas (e suas respectivas considerações de caráter geral e urbano), é necessário evidenciar algumas condicionantes teórico-conceituais e legais. Primeiramente, deve-se traçar um rápido paralelo entre a urbanização capitalista/ papel do Estado e o planejamento urbano/ legislação urbana de Balneário Camboriú, discorrendo sobre a concretização das políticas urbanas na paisagem do lugar. Entretanto, estas políticas urbanas, centradas na ampliação do sistema viário e nas atualizações de legislação urbana (leis/ planos diretores), não serão analisadas exaustivamente, assim como discussões e pormenores relacionados à hierarquização do sistema viário municipal e ao zoneamento/ índices urbanísticos de aprovação de área construída. Para isto, citam-se os trabalhos desenvolvidos por Jacques (1998) e Moura (1997).

De qualquer modo, considera-se a legislação urbana como “conteúdo”, como ponto de partida, e sua concretização na paisagem como “forma” (a edificação em si, a tipologia edilícia), como ponto de chegada deste segmento de análise (do geral para o particular e do conteúdo para a forma). Depois disto, no andamento da pesquisa, será feito o caminho de volta, fragmentando as particularidades em busca da totalidade (do particular para o geral e da forma para o conteúdo).

3.1.1. O papel do Estado e a urbanização capitalista

Da mesma forma que o capitalismo, o Estado possui inegável importância dentro da urbanização (capitalista), já que planejamento urbano e planos diretores são considerados universais para o ordenamento e controle do desenvolvimento urbano. Entretanto, o Estado também possui a sua contradição, seus dois conceitos antagônicos. Além de ser o aparelho mediador na luta entre as classes, controlando

a maioria dos meios de consumo coletivo[19], é também agente de defesa dos interesses da classe dominante na produção do espaço.

À exceção da implantação de loteamentos, é o Estado quem promove infra-estrutura, subsídios, equipamentos, facilidades públicas no meio urbano no interesse do bem comum, coletivo, levando em conta custos e benefícios sociais. Mas em um segundo momento observa-se que o consumo coletivo desta produção tende a ser relegado a um segundo plano quando estes são subjugados pelos custos e benefícios de particulares, atendendo aos interesses da classe dominante. Com exceção feita ao zoneamento, o planejamento urbano no Brasil (e, por extensão, em Balneário Camboriú) tem sido fundamentalmente discurso, cumprindo a missão ideológica de ocultar os problemas das maiorias urbanas e os interesses dominantes na produção do espaço urbano, não refletindo políticas públicas, mas sim a ideologia que a classe dominante e o Estado querem difundir (VILLAÇA, 1999).

3.1.2. A evolução da legislação urbana de Balneário Camboriú

3.1.2.1. O Plano Básico de Urbanismo e de Desenvolvimento Turístico (1970)

A elaboração do Plano Básico de Urbanismo e de Desenvolvimento Turístico de Balneário Camboriú, aprovado pela Lei Municipal nº 128, de 15 de abril de 1970, envolveu técnicos do Plano de Metas do Governo do Estado (PLAMEG) e assessoria especializada da empresa SD Consultoria de Planejamento Ltda., além de técnicos da Prefeitura Municipal e da iniciativa privada de Balneário Camboriú (JACQUES,1998).

É importante salientar que este plano foi elaborado no momento em que começava a se intensificar o processo de adensamento populacional ao longo do litoral de Santa Catarina. A implantação de novas rodovias e o incremento da indústria automobilística nacional evidenciaram um fluxo ascendente de contingente

[19] Para maiores detalhes, ver item 1.2.3. A produção e a urbanização capitalista.

populacional flutuante, principalmente nos finais de semana e no período de férias, gerando uma demanda por serviços públicos e particulares que as cidades litorâneas não estavam preparadas a oferecer.

Diante disto, vale ressaltar que este plano já impunha limitações à ocupação de terrenos, estipulando uma zona de alta densidade equivalente a uma faixa paralela de 300 m (trezentos metros) em relação à praia. Além de já constar os tradicionais Índice de Aproveitamento (IA) e o Potencial de Ocupação (PO), hoje comumente chamado de Taxa de Ocupação (TO), estabelecia recuos mínimos de acordo com a área do terreno a ser edificado. Especificamente para os terrenos ao longo da Avenida Atlântica e com área superior a 800,00 m², os edifícios somente poderiam alcançar o limite máximo de 20 pavimentos se o recuo mínimo frontal fosse igual a 30 m (trinta metros).

Com relação ao zoneamento, as áreas urbana e de expansão urbana praticamente ocupavam o que hoje é considerado a sede de Balneário Camboriú. Ou seja, toda a planície demarcada pela Praia Central, que se prolonga até a divisa com o município de Camboriú, já estava sujeita à ocupação para fins urbanos. O Centro da Praia, localizado no entorno do entroncamento da Avenida Central com a Avenida Atlântica, em frente à Ilha das Cabras, era a área (Zona Central) que possibilitava os maiores índices de uso e ocupação do solo urbano. Ainda no que se refere ao perímetro urbano, alterações posteriores agregarão áreas com maiores condicionantes à ocupação devido aos aspectos físico-naturais (relevo acidentado) e de preservação ambiental (cobertura vegetal e praias “agrestes”), localizadas ao norte e ao sul da sede.

De uma maneira geral, muitos dos dispositivos do plano de 1970 poderiam ser considerados apenas como proposições em nível de recomendação, necessitando de regulamentação para a sua prática (JACQUES, 1998). Por exemplo, não constava regulamentação no que se refere às vagas de estacionamento dentro dos terrenos a serem edificados.

É bom que se diga que a grande maioria dos edifícios construídos ao longo da Avenida Atlântica, durante a vigência desta lei (início da década de 1970), não respeitou a proporcionalidade entre gabarito e recuos mínimos, determinados em lei:

quanto maior o número de pavimentos a serem construídos, maiores os recuos frontal, lateral e de fundos. Esta questão coloca em dúvida a praticidade do plano de 1970, já que a grande maioria dos edifícios construídos neste período e ao longo da Avenida Atlântica foi executada no alinhamento (sem recuo frontal). Esta diferença entre a teoria (a lei) e a prática (a concretização da edificação na paisagem) talvez explique o porquê da sua curta vigência, de apenas 4 anos.

3.1.2.2. O 1º Plano Diretor Físico-Territorial (1974)

O Plano Diretor Físico-Territorial de Balneário Camboriú, aprovado pela Lei Municipal nº 299, pode ser considerado, de um modo geral, uma regulamentação do Plano de 1970. Disposições referentes ao uso e ocupação do solo, hierarquização do sistema viário, normatização do poder de polícia administrativa da Prefeitura agregaram amparo legal às “recomendações” do primeiro plano (JACQUES, 1998). Além da Lei nº 299, também faz parte do Plano de 1974 o Código de Normas e Instalações Municipais (Lei nº 300/1974) e o Código de Obras e Edificações (Lei nº 301/1974).

Com relação ao zoneamento proposto pelo Plano de 1974, as zonas praticamente mantiveram a mesma configuração do Plano de 1970. A principal alteração ocorreu com a implantação de zonas comerciais ao longo das principais vias do município (Avenida Brasil, Avenida Central e Avenida dos Estados), resultando em uma intensificação dos índices urbanísticos, altura de até 8 pavimentos (gabarito) e potencial de ocupação de 100% no térreo a partir do recuo. No que se refere ao Centro da Praia (Zona Central 1), a altura máxima (gabarito) de edifícios residenciais multifamiliares era considerada livre para terrenos maiores de 800,00 m², além de potencial de construção de 100% no térreo a partir do recuo. Especificamente para os terrenos da Avenida Atlântica, o gabarito era o mesmo do Plano de 1970 (20 pavimentos). Para fins de cálculo, era descontado do gabarito (altura máxima) o térreo, as sobrelojas e os pavimentos de garagem. Além disto, somente eram considerados no cálculo do Índice de Aproveitamento (IA) os

pavimentos residenciais, sem circulações e sacadas (estas últimas, inclusive, não eram consideradas área construída).

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

Em comparação com o Plano de 1970, vale citar a necessidade de prever área de estacionamento dentro dos lotes. Apesar deste avanço, genérico por sinal, ficou evidente a não regulamentação dentro do lote. Esta falta de critérios gerou situações como a da vaga rotativa ou bloqueada em estacionamentos de edifícios residenciais multifamiliares, impedindo a livre circulação de automóveis sem a necessidade de "manobrista", já que estes eram verdadeiramente amontoados dentro dos limites do lote. Além disto, os acessos de entrada e saída dos estacionamentos, no limite das relações entre o espaço público e o privado, também não estavam devidamente regulamentados, gerando situações em que grande parte da testada (limite do terreno com a via pública) era utilizada para este fim. Ou seja, toda a testada poderia ter meio-fio rebaixado e portão de acesso à garagem. Esta disposição de vagas de estacionamento dentro do lote, que em um primeiro momento parece não extrapolar o âmbito privado, teve grande repercussão em termos urbanísticos, já que acarretou em uma diminuição do número de vagas de estacionamento ao longo das vias públicas. Observada em alguns poucos exemplares ao longo da Avenida Atlântica, este dispositivo foi amplamente utilizado ao longo de várias vias públicas entre a Avenida Atlântica e a Avenida Brasil, gerando situações de vias que, apesar da sua pequena largura, não proporcionam estacionamento junto ao meio-fio. Este ponto torna-se mais relevante se for levado em consideração que as citadas ligações entre a Avenida Atlântica e a Avenida Brasil delimitam quadras alongadas e estreitas, possibilitando a configuração de lotes de meio de quadra e com duas testadas, quase sempre utilizadas em todo o seu comprimento como acesso às vagas de garagem (meio-fio rebaixado e portão).

Este “parcelamento ostensivo” ao longo da primeira quadra à beira mar, principalmente nas proximidades do entroncamento da Avenida Central com a Avenida Atlântica, demonstra como o adensamento populacional ao longo de uma estreita faixa paralela ao mar é um processo histórico, que acompanha a evolução urbana de Balneário Camboriú desde sua emancipação político-administrativa de Camboriú, em 1964.

Além da inserção da área de estacionamento dentro dos limites do lote, consta no Plano de 1974 que as áreas sob *pilotis* não seriam contabilizadas como área construída. O uso deste dispositivo trouxe conseqüências para a paisagem à beira mar, a exemplo do que pode ser observado em alguns remanescentes desta década. Áreas sem uso no térreo, verdadeiros “territórios do vazio”, contrastam com os novos edifícios de alto padrão, em que os índices urbanísticos são aproveitados ao máximo.

3.1.2.3. O Plano Físico-Territorial Complementar (1982)

O Plano Físico-Territorial Complementar de Balneário Camboriú, aprovado pela Lei Municipal nº 579/1982, tem abrangência restrita à parte sul do município, englobando uma área delimitada pelo Rio Camboriú e pela rodovia BR-101 até o limite com o município de Itapema. Ao contrário da sede, esta área é caracterizada por relevo acidentado (predominância de topos de morros e encostas) e cobertura vegetal, com poucas áreas propícias à ocupação urbana e de acesso restrito, via Rodovia Interpraias. Independente da questão da preservação ambiental, esta complementação da legislação urbana legalizou o parcelamento do solo em lotes que variam de 400 a 10.000 m².

Vale ressaltar duas leis posteriores, que atualizaram parcialmente o Plano Complementar de 1982. A Lei Municipal nº 917/1989 produziu alterações específicas de índices urbanísticos para o bairro da Barra, estipulando o gabarito (altura máxima) de 10 pavimentos. Já a Lei Municipal nº 999/1990 produziu alterações de índices urbanísticos nas zonas urbanas dos Balneários e da Praia de Laranjeiras, estipulando o gabarito (altura máxima) de 2 pavimentos.

Apesar de não atualizar a Lei nº 579/1982, deve-se mencionar um fato relacionado à Lei Municipal nº 1234/1993, em que os imóveis situados no Loteamento Praia dos Amores, ao norte da Praia Central, no limite com o município de Itajaí, passariam a integrar uma zona residencial (ZR1). Este dado evidencia, por si só, uma tendência de crescimento a qualquer custo em Balneário Camboriú, já que até então este “loteamento” não fazia parte de sua área urbana.

3.1.2.4. As alterações do Plano Diretor (1989)

No ano de 1989, com o intuito de aprimorar a legislação urbana, houve uma paralisação de 6 meses na aprovação de projetos, resultando na Lei Municipal nº 885, que em sua ementa “Cria e delimita zonas especiais para ocupação e uso do solo urbano, para efeito de edificações; dispõe sobre a regularização de edificações em situação irregular e serviços e obras que causem danos à natureza e bens públicos, e dá outras providências”. Apesar de não evidenciar em sua ementa, esta lei discorre sobre um novo zoneamento para Balneário Camboriú. Este novo zoneamento expande as então zonas comerciais do Plano de 1974 (Avenida Brasil, Avenida Central e Avenida dos Estados), recebendo nova nomenclatura (eixos comerciais) e agregando outras vias de importância para o município, como a 3ª, 4ª e 5ª Avenidas e a Avenida Santa Catarina.

As zonas de expansão urbana (e suas subdivisões), criadas pelo Plano de 1970 e mantidas no de 1974, foram extintas. A intensificação da ocupação extrapolou o limite dado pelo Plano de 1974, no entorno da Avenida Central e partes da Avenida Atlântica e Avenida Brasil, avançando para a 3ª Avenida. O uso misto, com poucas alternativas de uso comercial e prestação de serviço estipuladas para a área entre a Avenida Brasil e a 3ª Avenida (Plano de 1974), foi incrementado.

Talvez a maior novidade com relação a esta lei esteja em um dispositivo para controlar a altura das edificações com testada para a Avenida Atlântica (Z1). Ao contrário dos grandes recuos frontais propostos pelos Planos de 1970 e de 1974, proporcionais ao número de pavimentos do edifício, a Lei nº 885 estipulou o recuo (mínimo) de 4,00 m e o uso do cone de sombreamento de 70º, a partir do eixo da

Avenida Atlântica e sem a possibilidade do escalonamento da torre, como forma de limite de altura.

Com o início da década de 1990, os edifícios residenciais multifamiliares foram se adaptando às sucessivas alterações de legislação urbana, principalmente no que se refere à sua volumetria, já que as sacadas não eram computadas no cálculo do Índice de Aproveitamento (IA). Permitia-se, assim, uma maior ventilação e iluminação dos edifícios, diferenciando-se dos edifícios mais antigos. Estas alterações em lei proporcionaram modificações na paisagem, principalmente devido às grandes perspectivas proporcionadas pela inexistência de barreiras visuais à beira mar, subjugando a forma “caixote” (volumetria pobre) dos edifícios mais antigos (MOURA, 1997).

Mesmo com o impacto causado pelo dispositivo do cone de 70º, a Lei nº 885 também dispunha sobre a regularização de edificações em desacordo com o Plano de 1974 e com licenças e alvarás de construção expedidos até 31 de dezembro de 1988. Esta regularização ocorreu por meio de doação de terrenos, construção de obras de cunho social ou execução de benfeitorias/ melhoramentos em vias públicas[20].

A partir desta lei (nº 885), é interessante notar a evolução gradual, e sempre crescente, dos índices urbanísticos, principalmente no que se refere ao Índice de Aproveitamento (IA), como pode ser observado nas Leis nº 885/1989, nº 1057/1991 e nº 1080/1991. Apesar dos defensores das alterações da legislação urbana utilizarem o argumento do dinamismo, de que a legislação não deve ser estática e sim acompanhar a evolução de Balneário Camboriú, pode-se afirmar que esta constância é, no mínimo, *sui generis* ou discutível, já que a mudança dos índices tem acompanhado a intensificação dos lançamentos de novos empreendimentos imobiliários de alto padrão. Seria isto uma mera coincidência?

[20] Outro dispositivo interessante da Lei Municipal nº 885 foi a obrigação de colocar uma obra de arte na frente, fachada ou *hall* (entrada) das edificações iguais ou superiores a 6 pavimentos, sem incentivo fiscal para tal ação. A repercussão desta ação será analisada mais adiante.

3.1.2.5. As alterações do Plano Diretor (1994)

Impacto maior teve a Lei Municipal nº 1436, sancionada em de 30 de dezembro de 1994 (reparar na data), que ampliou o uso do cone de sombreamento de 70º para todas as zonas e eixos comerciais do município. Esta ampliação da vigência do cone de 70° provocou uma corrida desenfreada em busca de terrenos e na aprovação de projetos, já que a partir da data de promulgação da referida lei haveria um prazo limite de 3 meses para o protocolo (junto à Prefeitura) dos projetos ainda sob efeito da lei antiga e mais 8 (oito) meses para as fundações dos mesmos estarem executadas (MOURA, 1997).

Com o mesmo intuito, a Lei Municipal nº 1447/1995 estipulou uma regularização de obras em desacordo com o Plano de 1974 (Leis nº 299, 300 e 301) e com a Lei nº 885/1989, sujeitando os interessados ao pagamento de uma multa proporcional à área irregular ou doação de área construída. Vale ressaltar que não existia prazo definido em lei para a regularização, apenas estipulando uma diferença de valores para aquelas a serem regularizadas em um período inferior a 60 dias, contados a partir da sua sanção. Não o bastante, a Lei Municipal nº 1619/1996 prorrogou por mais 120 dias os efeitos da Lei nº 1436/1994. O provável motivo da edição das 3 leis de regularização de obras entre os anos de 1994 e 1996 foi, conforme Castro (2005), o de reativar o mercado imobiliário devido às conseqüências da implantação do Plano Real (1994), como a equiparação cambial entre o real e o dólar (R$ 1 = US$ 1), já que até então muitos contratos de compra e venda de apartamentos foram estipulados em dólar. O que antes do Plano Real era uma vantagem para os empresários do ramo da construção civil (recebiam em dólar e pagavam suas despesas em reais), passou a ser extremamente desvantajoso.

3.1.2.6. As alterações do Plano Diretor (1997)

O Plano Real (1994) proporcionou uma nova dinâmica na construção civil de Balneário Camboriú, inclusive com intervenção da municipalidade na legislação

urbana no ano de 1997. Desta forma, a ementa da Lei Municipal nº 1677/1997 “dispõe sobre a alteração do zoneamento urbano, uso e ocupação do solo do município de Balneário Camboriú instituída pelas Leis nº 885/1989 e 990/1989, e dá outras providências”.

É interessante notar que com esta lei o zoneamento passa a abranger todo o território de Balneário Camboriú, não existindo mais a denominação área rural. Deste modo, o município foi subdividido em 4 macrozonas: zonas urbanas, zonas de expansão urbana, zonas especiais e zonas de preservação permanente. De uma forma geral, esta lei resultou da compactação da Lei nº 885/1989, que genericamente dispunha sobre a sede do município, e da Lei nº 579/1982, que dispunha sobre a área das praias agrestes, ao sul da sua sede. Além disto, percebe-se que pelo número e pela variedade de nomenclaturas (de zonas), o zoneamento especificou ainda mais as funções urbanas. Isto pode ser facilmente observado pela quantidade de novas zonas e seus limites, não mais restritos a grandes manchas, adaptando-se ao longo das principais vias. Se antes o “quebra-cabeça” era formado por poucas e grandes peças (referindo-se às zonas), agora a quantidade de peças cresceu na mesma proporção em que os eixos comerciais se afastam do Centro da Praia (entorno da Avenida Central).

No que se refere à Avenida Atlântica, um dos principais dispositivos a modificar a paisagem à beira mar e a evidenciar uma tipologia que prevalece até os dias de hoje diz respeito às vagas de garagem. Respeitado o recuo frontal mínimo de 4,00 metros, o restante do terreno poderia ser completamente ocupado até o 2º pavimento (térreo mais um pavimento). Alterações posteriores ampliaram este número para o 3º pavimento (Lei nº 1993/2000), para o 4º (Lei nº 2195/2002) e, em casos específicos, acima do 4º (Lei nº 2555/2006). Esta especificidade da lei fez com que fossem evidenciados edifícios com base (garagem) e corpo (torre) diferenciados, um padrão que se mantem em evidência até os dias atuais. Enquanto os edifícios das décadas de 1960, 1970 e 1980 mantiveram base e corpo próximos da uniformidade, em um único prisma, com pouca diferenciação em termos volumétricos, os edifícios das décadas de 1990 e 2000 evidenciaram uma modificação na volumetria, com base avantajada e torre de apartamentos afastada dos limites do terreno.

Apesar de ser um detalhe meramente formal, é bom que se diga que esta nova volumetria segue um tipo descrito em lei, que praticamente deve ser seguido à risca pelos empreendedores do ramo da construção civil quando da utilização do máximo potencial construtivo do lote. Ou seja, os novos lançamentos imobiliários respeitam uma verdadeira fórmula, que pode ser repetida à exaustão, tantas vezes quanto necessárias. Ou muda-se a fórmula (a legislação urbana, o plano diretor em si) ou mantêm-se o padrão, o tipo[21].

3.1.2.7. As alterações do Plano Diretor (década de 2000)

Já na década de 2000, vale citar a Lei Municipal nº 2195/2002, que altera dispositivos da Lei nº 1677/1997 e cria o dispositivo do Solo Criado para algumas zonas do município, incluindo-se aí toda a extensão da Avenida Atlântica. O solo criado constitui-se em um percentual de acréscimo no Índice de Aproveitamento (IA), sendo a área acrescida à obra onerada por metro quadrado e a verba arrecadada destinada para obras de infra-estrutura[22].

O que é importante citar sobre o Solo Criado é que este dispositivo poderia ser requerido para obras em execução, desde que respeitado um prazo máximo de 90 dias a partir da sua publicação. Apenas com a sanção da Lei Municipal nº 2414, de 15 de dezembro de 2004 (reparar a data), é que o acréscimo do Índice de Aproveitamento (IA) deveria ser requerido no ato de aprovação do projeto e antes do início da construção, sendo vetado o uso do dispositivo durante a execução e após o término da obra (apesar de um prazo de 30 dias para os casos em desacordo com esta se adequarem à Lei nº 2195). Por ter sido aprovado pouco antes o recesso parlamentar de fim de ano, a repercussão deste ato foi sentido no ano de 2005, evidenciando os maiores índices de aprovação de projetos (área construída) da história de Balneário Camboriú.

---

[21] Mais adiante será visto como a iniciativa privada alterou este tipo sem a intervenção da municipalidade, ou seja, sem a alteração da legislação urbana, evidenciando um caminho de mão dupla, de reciprocidade de ações, na análise da paisagem à beira mar.

[22] Dentre as 6 (seis) obras definidas em lei, consta a implantação de galeria pluvial ao longo da Avenida Atlântica e o polêmico projeto de alargamento da faixa de areia da Praia Central, ainda em fase de captação de recursos e de estudos de licenciamento e impacto ambiental.

TABELA 05 – Aprovação de projetos (área construída) entre 1965 e 2007

Ano	Áreas aprovadas (m²)
1965	952,11
1966	16.133,40
1967	86.097,50
1968	14.265,90
1969	17.484,40
1970	36.317,52
1971	131.911,10
1972	122.912,60
1973	61.911,54
1974	110.904,72
1975	123.577,48
1976	173.809,51
1977	133.446,20
1978	145.919,73
1979	207.809,10
1980	358.847,29
1981	380.183,46
1982	191.441,79
1983	300.386,80
1984	203.505,59
1985	208.045,80
1986	433.893,90
1987	502.024,50
1988	591.443,19
1989	354.312,63
1990	200.267,50
1991	344.425,00
1992	366.218,47
1993	416.416,22
1994	509.458,99
1995	510.566,68
1996	417.932,72
1997	274.032,79
1998	114.921,60
1999	156.204,15
2000	323.068,57
2001	262.997,50
2002	209.802,94
2003	317.325,81
2004	329.844,98
2005	835.251,10
2006	583.336,63
2007	456.145,40

Fonte: Prefeitura Municipal de Balneário Camboriú. Gabinete do Prefeito (2008)

Além do Solo Criado, é bom atentar para outro detalhe. A Lei nº 2195 instituiu que nos terrenos com testada para a Avenida Atlântica as unidades habitacionais deveriam apresentar uma área mínima privativa de 90,00 m². Ou seja, foi explicitado um dispositivo de controle de adensamento populacional e de unidades habitacionais junto à beira mar. Mas, ao que tudo indica, o principal resultado desta

ação foi de concentrar, cada vez mais, riqueza à beira mar, pelo simples fato de que quanto maior a área construída, maior o valor do imóvel. É bom reparar que a lei do Solo Criado se resume apenas à Avenida Atlântica, não sendo válida para outras áreas. Analisando criticamente, não é possível afirmar que apenas a adoção deste critério possa trazer algum benefício para a escala urbana (traria, não obstante, se esta ação não fosse restrita apenas à beira mar).

No que se refere à Lei nº 2414, esta também criou mais "válvulas de escape" para obras irregulares. Para as obras executadas em desacordo com o projeto aprovado, mais uma vez remete-se à Lei nº 1447 (regularização mediante pagamento de multa ou doação de área construída). Para as obras em execução ou sem a certidão de habitabilidade (habite-se), estipula-se mais 30 dias, a partir da data de publicação, para se adequarem à Lei nº 2195.

O efeito em cascata das leis de regularização de obras não parou por aí. A lei nº 2555, de 24 de janeiro de 2006, discorreu novamente sobre obras em desconforme com as leis nº 1677 e nº 2195, além de alterar índices urbanísticos e o zoneamento de parte da Avenida Atlântica.

3.1.2.8. Uma especificidade: a obrigatoriedade de obras de arte em edifícios residenciais multifamiliares (2005)

Mesmo com a criação de dispositivos a respeito da obrigação de uma obra de arte em edifícios com mais de 6 pavimentos (Lei Municipal nº 885/1989), sem proporcionar incentivos fiscais, o mesmo teor foi novamente editado pela Lei Municipal nº 2524/2005. A diferença é que a "segunda edição" da obrigatoriedade da obra de arte (representação plástica bidimensional ou tridimensional) na frente, fachada ou jardins de novos edifícios com mais de 6 pavimentos tomou impulso com os lançamentos de edifícios de alto padrão ao longo da Avenida Atlântica. Além disto, a nova edição também se estendeu para as edificações já existentes, devendo a adequação ocorrer quando da ocasião de reforma. De teor similar, existe uma diferença sutil entre as Leis nº 885 e a nº 2524: enquanto a primeira possibilita a colocação da obra de arte no interior da edificação, a segunda obriga a sua

exterioridade, para ser vista pelos transeuntes, da mesma forma que uma galeria de arte a céu aberto. Como será visto adiante, esta lei teve grandes reflexos na paisagem à beira mar.

3.1.2.9. O princípio de um novo Plano Diretor: os primeiros resultados (2006)

Aprovada em 19 de dezembro de 2006 (reparar na data), a Lei Municipal nº 2686 discorre sobre os princípios e instrumentos de política e gestão urbana do município, além de deliberações a respeito de sua divisão territorial (macrozoneamento). Na prática, pouca coisa mudou com sua aplicabilidade, já que esta dispõe sobre temas que necessitam de posterior regularização (PREFEITURA..., Planejamento..., 2007), o que veio a ocorrer com a Lei nº 2794, de 14 de janeiro de 2008. De qualquer modo, seu conteúdo tem origem na Lei Federal nº 10257/2001 (Estatuto da Cidade), que estipulou um prazo legal para a adoção de novos dispositivos de gestão urbana (os chamados instrumentos jurídico-urbanísticos), conforme o que segue:

a) parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
b) IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano) progressivo no tempo;
c) desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública;
d) outorga onerosa do direito de construir (solo criado);
e) transferência do direito de construir (solo criado);
f) operação urbana consorciada (solo criado);
g) consórcio imobiliário;
h) direito de preempção;
i) direito de superfície;
j) estudo de impacto de vizinhança;
l) estudo prévio de impacto ambiental;
m) licenciamento ambiental;
n) tombamento;
o) desapropriação.

Também foram criados instrumentos de regularização fundiária, como a instituição de Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), concessão de direito real de uso e concessão de uso especial para fins de moradia. Apesar do avanço, trata-se de uma adequação a um conteúdo já descriminado em lei federal e que tem aplicabilidade com a lei de uso e ocupação do solo (Lei nº 2794).

O que é importante evidenciar é que entre os anos de 2006 (Lei nº 2686) e 2008 (Lei nº 2794), várias leis, citadas no texto da primeira, foram utilizadas em caráter transitório, algumas delas de conteúdo ambíguo e que poderiam levar a mais de uma possibilidade de interpretação, quase sempre em favor do empreendedor (utilização do máximo potencial construtivo).

3.1.2.10. O novo Plano Diretor (2008)

Em 14 de janeiro de 2008 foi aprovada a Lei nº 2794, que em sua ementa "Disciplina o uso e a ocupação do solo, as atividades de urbanização e dispõe sobre o parcelamento do solo no território do Município de Balneário Camboriú". Composta por 204 artigos, seu microzoneamento evidencia várias zonas, além de uma grande quantidade de tabelas (perto de 40) de índices urbanísticos. Apesar do volume de artigos e anexos não evidenciar, necessariamente, qualidade, não é intenção desta pesquisa avançar na sua análise, já que a concretização do arcabouço legal na paisagem não é imediata. Portanto, vale citar um ponto relevante, que diz respeito às edificações construídas em desacordo com o projeto aprovado. Abriu-se, mais uma vez, uma nova oportunidade para a legalização de edificações em desconformidade com a nova lei.

O que se pretende com este sucinto resumo da legislação urbana de Balneário Camboriú é que sua noção de planejamento urbano está diretamente vinculada à intensificação dos índices urbanísticos de uso e ocupação do solo. Os índices têm aumentado, historicamente, na mesma proporção das alterações e atualizações de planos diretores e leis afins. Apesar disto, é bom que se diga que esta ação não é pontual e recente. Trata-se de processo que praticamente tem acompanhado toda a evolução urbana de Balneário Camboriú.

Assim como os índices urbanísticos, as regularizações de áreas construídas em desacordo com as respectivas leis vigentes também tem se tornado constante, evidenciando uma necessidade de adequação a qualquer preço, na esperança de que um “novo” plano diretor seja a solução de todos os problemas (urbanos). Como em um verdadeiro ciclo vicioso, parece que este sistema é *retro* alimentado por várias “válvulas de escape” para quase toda e qualquer obra em desconformidade com a lei. Inconscientemente, tudo leva a crer que enquanto o “plano definitivo” não surge, as “válvulas” seguem abertas...

É importante deixar claro que as regularizações e as aprovações de novas edificações vão além de simples dados estatísticos, de números em absoluto (quantitativo). Há uma relação diretamente proporcional entre a área aprovada (área construída) pelo departamento municipal de controle urbanístico e sua tributação. Em outras palavras, quanto maior a área aprovada (a ser construída), maior o ônus do empreendedor e maior o bônus em favor da municipalidade (Prefeitura). Para isto, basta lembrar que o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), o Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISQN) e o Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis e de direitos a eles relativos (ITBI) incidem diretamente sobre a área construída de um imóvel.

3.1.3. O processo de ocupação e uso do solo à beira mar

Antes de discorrer sobre o processo de ocupação, condicionado pelas respectivas políticas de planejamento urbano, é preciso deixar claro que, num primeiro momento, esta análise extrapola o recorte espacial (todos os lotes com testada para a Avenida Atlântica, que margeia por completo os 6.300 metros de extensão da Praia Central de Balneário Camboriú) da pesquisa. Deste modo, o processo de ocupação da Avenida Atlântica deve ser evidenciado não de uma forma isolada, como um fragmento do urbano, mas sim como resultado de um processo contínuo de acúmulos de tempos, concretizados no espaço através do patrimônio construído. Assim, duas grandes áreas são evidenciadas na caracterização da beira mar, a partir do recorte temporal da pesquisa (década de 1990, período que ocorreu

a última ruptura espaço-temporal significante e que, desde então, tem influenciado os atuais padrões arquitetônicos e urbanísticos à beira mar de Balneário Camboriú): as Áreas de Consolidação e de Renovação.

A sobreposição das imagens aéreas de 1995 e de 2006 evidencia a intensificação do processo de ocupação ao longo da beira mar e o seu avanço em direção ao “interior” de Balneário Camboriú. Se na imagem aérea de 1995 o adensamento de área construída no entorno da Avenida Central (área em frente à Ilha das Cabras) é perceptível devido aos cones de sombreamentos provocados pelos edifícios mais altos, que de forma homogênea alcançam as proximidades da Avenida dos Estados e da 3ª Avenida, o mesmo não acontece na medida em que a análise avança nas direções norte e sul (ANEXO 06). O adensamento de área construída diminui na medida em que se aproximam os limites norte e sul da Praia Central (sentido Avenida Central $\rightarrow$ norte e sentido Avenida Central $\rightarrow$ sul) e da beira mar em direção ao “interior” (sentido leste $\rightarrow$ oeste), com limites estabelecidos pela Rodovia Osvaldo Reis, Avenida dos Estados, 3ª Avenida e Avenida Brasil. Extrapolando este limite, a ocupação torna-se predominantemente horizontal.

Ainda com relação às imagens de 1995, duas áreas merecem destaque por apresentarem características específicas. Uma delas está localizada no extremo norte da Praia Central, nas proximidades da foz do Rio Marambaia, possuindo baixa densidade de área construída (ocupação predominantemente horizontal). A outra área está localizada no extremo sul da Praia Central, nas proximidades da foz do Rio Camboriú (também conhecida como Barra Sul), marcada por ocupação não homogênea, que altera pontos de grande densidade de área construída com grandes terrenos baldios e/ou de ocupação predominantemente horizontal (ANEXO 06).

Partindo para a análise das imagens de 2006, é perceptível o avanço do adensamento de área construída em direção ao “interior”, apesar de mantidos os mesmos limites traçados em 1995. Por este motivo a área que já demonstrava intensa ocupação ao longo da beira mar desde o ano de 1995 foi denominada, para efeito deste estudo, de Área de Consolidação (ANEXO 07). Já as áreas no extremo norte e no extremo sul da Praia Central, as imagens de 2006 evidenciaram

alterações no uso e ocupação do solo, sendo denominadas, para fins deste estudo, de Áreas de Renovação.

Para ratificar a análise resultante da sobreposição das imagens de 1995 e 2006, basicamente centrada em aspectos relacionados ao adensamento de área construída, foram utilizados dados divulgados pelo Sindicato da Indústria da Construção (Sinduscon) de Balneário Camboriú, que em junho de 2008 publicou uma pesquisa que mostra o panorama da construção no município, referente a dados coletados entre os meses de março e maio de 2008[23] (INFORMATIVO..., 2008). Para tanto, foram publicados números totais e parciais relacionados a 4 setores (S1, S2, S3 e S4) [ANEXO 08]. Assim, esta pesquisa considerou obras (edifícios residenciais, comerciais e hotéis) em andamento e terrenos com tapume (baldios, sujeitos à construção), compreendendo uma área que vai desde a Barra Sul (limite sul da Praia Central, na foz do Rio Camboriú) até o Bairro dos Pioneiros (limite norte da Praia Central, na foz do Rio Marambaia). Em direção ao interior (limite oeste), a área da pesquisa é delimitada por uma faixa praticamente paralela ao mar, formada pela rodovia BR-101, 3ª Avenida e a Avenida do Estado. Dentro desta área foram levantadas 171 obras/ terrenos, sendo 125 edifícios residenciais, 32 terrenos com tapumes, 07 edifícios comerciais, 06 obras paradas e 01 hotel, conforme TABELA 06.

[23] Apesar de uma defasagem de 2 anos entre a imagem aérea (2006) e os dados do Sinduscon (2008), considerou-se ambos como referentes à atualidade (2008).

TABELA 06 – Panorama da construção civil em Balneário Camboriú

Panorama da construção civil em Balneário Camboriú (INFORMATIVO..., 2008)	Total	Setor 1 Rua 3.050 à Barra Sul	Setor 2 Rua 100 à 3.000	Setor 3 Rua 1.931 à Av. Central	Setor 4 Bairro dos Pioneiros
Obras/ terrenos	171 (1)	55 (2)	52 (3)	39 (4)	25(5)
Metragem total edifícios (m²)	1.019.110,00	429.391,00	268.021,00	137.725,00	183.973,00
Média da metragem total dos edifícios	8.897,50	12.630,00	6.538,00	7.223,00	9.198,65
Média do número de andares	18,89	22,72	17,10	17	18,73
Número de funcionários	3.474	1.368	1.040	559	507
Número de aptos sendo construídos	4.345	1.373	1.068	763	1.141
Aptos de 1 dormitório	491	0	0	0	491
Média área privativa	41,50	0	0	0	41,50
Média área total	94,00	0	0	0	94,00
Aptos de 2 dormitórios	878	103	265	248	291
Média área privativa	97,25	108,00	90,00	99,00	91,29
Média área total	141,00	132,00	131,98	143,00	156,97
Aptos de 3 dormitórios	2.343	803	763	398	351
Média área privativa	135,00	157,00	126,00	139,00	118,57
Média área total	213,00	245,00	200,00	204,00	203,00
Aptos de 4 dormitórios	630	467	39	115	8
Média área privativa	248,00	255,00	237,00	231,00	265,50
Média área total	390,00	398,00	334,00	380,00	446,50
Aptos de 5 dormitórios	3	0	1	2	0
Média área privativa	240,00	0	180,00	300,00	0
Média área total	355,00	0	210,00	500,00	0

(1) 125 edifícios residenciais, 32 terrenos com tapume, 07 edifícios comerciais, 06 obras paradas, 01 hotel.
(2) 35 edifícios residenciais, 18 terrenos, 01 edifício comercial, 01 obra parada.
(3) 41 edifícios residenciais, 05 terrenos, 04 edifícios comerciais, 02 obras paradas.
(4) 29 edifícios residenciais, 06 terrenos, 01 edifício comercial, 02 obras paradas, 01 obra hotel.
(5) 20 edifícios residenciais, 03 terrenos, 01 edifício comercial, 01 obra parada.
Fonte: Sinduscon Balneário Camboriú (2008)

Apesar do recorte espacial da pesquisa ser restrita à Avenida Atlântica, os números divulgados pelo Sinduscon de Balneário Camboriú auxiliam na contextualização do processo de ocupação e do mercado imobiliário do município. Alguns destes dados são referentes aos números de apartamentos vendidos. Dos edifícios residenciais em construção, 19,50% do total não possuem apartamentos vendidos, 38,25% possuem de 1 a 50% de apartamentos vendidos, 27,75% possuem de 51 a 99% de apartamentos vendidos e 14,50% possuem todos os apartamentos vendidos. Isto significa dizer que cerca de 42% dos edifícios residenciais têm mais de 50% dos seus apartamentos vendidos antes da entrega (conclusão) da obra. Se por um lado este número expressa ousadia por parte dos empreendedores, devido à sanidade financeira e/ ou grau de endividamento planejado dos investidores de capital de giro, por outro demonstra a grande liquidez dos apartamentos. Esta liquidez pode ser observada na tabela abaixo, já que a previsão de entrega de apartamentos deve manter uma constância até, pelo menos, o ano de 2010:

TABELA 07 – Previsão de quantidade e ano de entrega de apartamentos

Previsão Ano de entrega	**2008**	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**	**2014**
Apartamentos	**1.347**	**1.196**	**1.334**	229	140	99
01 dormitório	0	82	409	0	0	0
02 dormitórios	323	353	119	83	0	0
03 dormitórios	936	615	719	73	0	0
04 dormitórios	85	146	87	73	140	99
05 dormitórios	0	0	0	0	0	0

Fonte: Sinduscon Balneário Camboriú (2008)

Apesar da queda na previsão de apartamentos a serem entregues a partir de 2011, estes números devem ser analisados com ressalva porque os prazos começam a ficar muito distantes, além do tempo médio de execução de um edifício de alto padrão (3 a 4 anos), não representando, necessariamente, um decréscimo no mercado imobiliário. O que se pretende evidenciar com os dados acima é que o adensamento de área construída à beira mar é uma tendência que deve ser mantida até que a exeqüibilidade de lotes seja alcançada ou alguma mudança econômica em nível nacional/ mundial altere o mercado imobiliário local.

Seguindo com a análise dos dados do Sinduscon (TABELA 06), os Setores 2 e 3 (ANEXO 08), localizados ao norte e ao sul da Avenida Central, núcleo urbano da

então Praia de Camboriú (hoje Centro da Praia) a partir da abertura da estrada de rodagem entre o então município de Camboriú e o porto de Itajaí na década de 1920 (hoje Avenida dos Estados e Rodovia Osvaldo Reis), evidenciam os mesmos limites da Área de Consolidação estipulados pela sobreposição das imagens aéreas de 1995 e 2006 (ANEXO 09).

Em termos estatísticos, a Área de Consolidação (Setor 2 + Setor 3) é responsável por cerca de 40% do que atualmente se constrói em Balneário Camboriú, demonstrando que, apesar do nome “Consolidação” poder soar demasiadamente restritivo, ainda há um grande potencial a ser explorado, principalmente a partir da substituição de residências unifamiliares por residências multifamiliares, já que esta área (de Consolidação) é marcada pelo acúmulo de temporalidades diferentes, com exemplares de padrão habitacional oriundos de todas as legislações urbanas do município de Balneário Camboriú (Fig. 43).

FIGURA 43 – Vista da Área de Consolidação, a partir do Norte da Praia Central.
Fonte: Acervo Histórico da Fundação Cultural de Balneário Camboriú/ SC

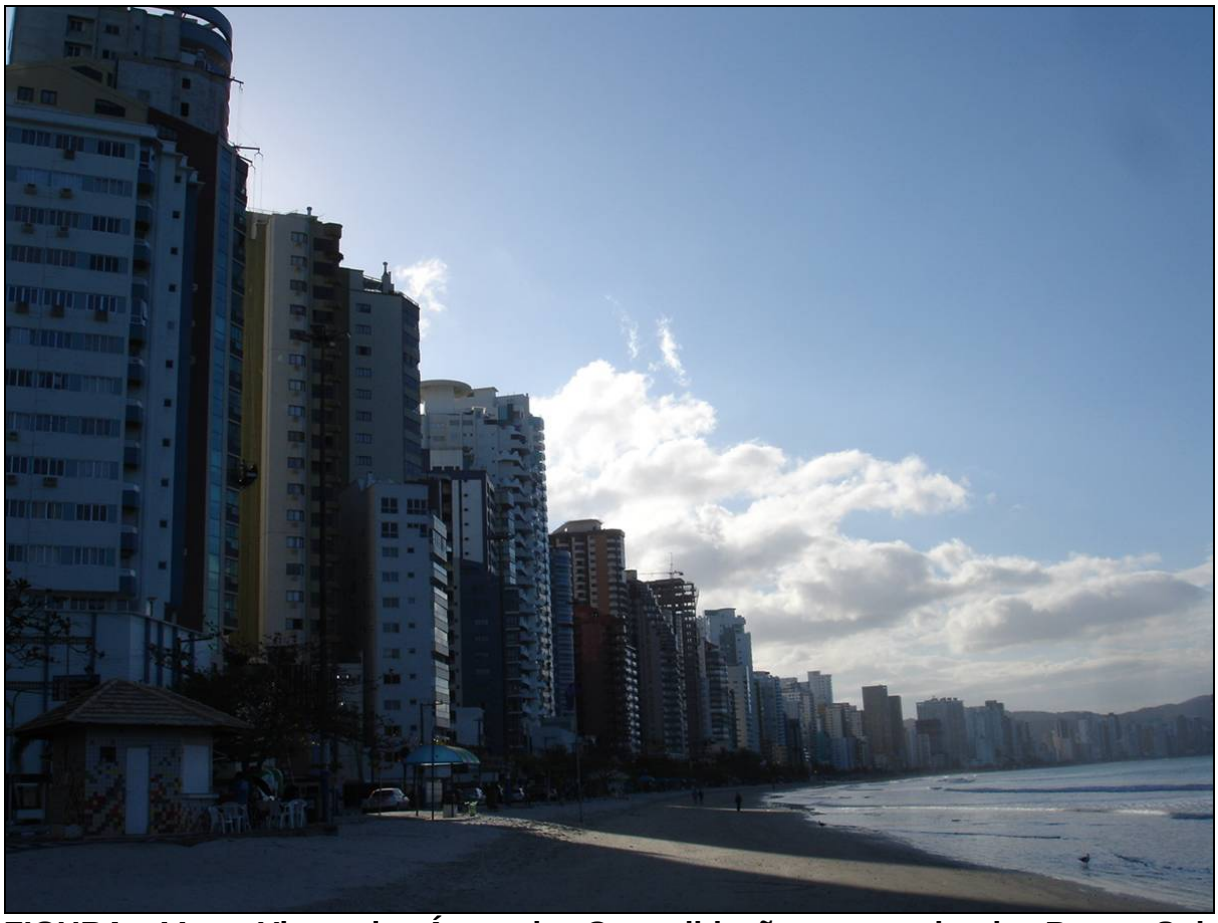


FIGURA 44 – Vista da Área de Consolidação, a partir da Barra Sul, evidenciando a ausência de terrenos baldios à beira mar.
Fonte: Marcelo Danielski (dezembro de 2008)

De qualquer modo, a Área de Consolidação é marcada pela quase ausência de terrenos baldios à beira mar e por uma minoria de edificações residenciais unifamiliares e de comércio/ prestação de serviços de baixa altura, sendo notória a presença de edificações residenciais multifamiliares (Fig. 44). Nesta área é possível observar, no nível de acesso dos edifícios mais antigos (décadas de 1970 e 1980), alguns sob *pilotis*, a inexistência de vagas de garagem, geralmente em terrenos de pequena dimensão. Este fato, conseqüência da legislação urbana então vigente, propiciou uma tipologia sem uma diferenciação entre a base e o corpo do edifício, mantendo uma volumetria constante (prisma) em todo o corpo do edifício (Fig. 45).

Por outro lado, em edifícios mais novos (décadas de 1990 e 2000), tanto na Área de Consolidação como na de Renovação, é possível observar a base, formada pelo nível de acesso de pedestres e veículos, mais avantajada do que o corpo do edifício, composto pelos apartamentos em si (Fig. 45). Esta base, geralmente

destinada às vagas de garagem e/ ou salas comerciais, tem a Taxa de Ocupação (TO) próxima aos 100%, impermeabilizando todo o solo, salvo o recuo frontal proporcionado pelo cone de sombreamento de 70° (Fig. 46). Se nos prédios mais antigos o térreo era considerado um simples acesso de pedestres e automóveis, apenas uma área de transição entre o domínio público e o privado, nos novos empreendimentos o térreo está sendo aproveitado como a área de lazer e de convivência por excelência, uma espécie de “clube privativo” à beira mar. Induz-se, assim, atividades sociais no mesmo nível dos freqüentadores da Praia Central, apropriando-se do cenário à beira mar.

FIGURA 45 – Amostra de edifícios provenientes de diferentes décadas (Área de Consolidação).
Fonte: Marcelo Danielski (dezembro de 2008)

Com relação às Áreas de Renovação, localizadas nos extremos norte (Setor 4) e sul (Setor 1) da Praia Central (ANEXO 09), as estatísticas do Sinduscon (TABELA 06) também ratificam a análise resultante da sobreposição das imagens aéreas de 1995 e 2006.

O Setor 4 (Bairro dos Pioneiros) está localizado no extremo norte da Praia Central, nas proximidades do acesso a Itajaí (indutor da expansão urbana do então município de Camboriú a partir da década de 1920), com situação muito mais propícia à ocupação do que a outrora distante Barra Sul. Mas seu adensamento tomou impulso apenas a partir da década de 1990, quando da ligação da Avenida Atlântica com a Estrada do Mar (alternativa de acesso à Praia dos Amores, na divisa com Itajaí), através de uma ponte sobre o Rio Marambaia (ANEXO 09; Fig. 47). Mesmo com pouca largura, de sua parcial tubulação e de seu traçado ter sido alterado devido aos interesses do capital/ mercado imobiliário, somente com as obras de reurbanização do entorno da sua desembocadura com o mar que a municipalidade induziu o adensamento em direção à Rodovia Osvaldo Reis, que liga Balneário Camboriú a Itajaí. Com estatísticas não expressivas, é bom que se diga que a área do Setor 4 é menor do que a dos outros, exigindo cautela na análise dos números em si (absolutos). Em termos estatísticos, é o Setor 4 que possui os maiores índices quando o número de apartamentos em construção é de 1 e 2 dormitórios, sendo responsável por 60% deste total.

FIGURA 46 – Exemplo de afastamento frontal em virtude do cone de 70º (Edifício Metrópolis)
Fonte: Marcelo Danielski (dezembro de 2008)

FIGURA 47 – Vista da Área de Renovação (Setor 4/ Pioneiros), com menor adensamento de área construída se comparado com o Setor 3.
Fonte: Marcelo Danielski (dezembro de 2008)

Já o Setor 1, que engloba a área denominada de Barra Sul, é um caso a parte no atual contexto urbano de Balneário Camboriú. Enquanto os Setores 2 e 3, ao norte e ao sul da Avenida Central, tem características de Área de Consolidação, os Setores 1 (Barra Sul) e 4 (Bairro dos Pioneiros), mais distantes do Centro da Praia, têm características de Área de Renovação, apesar de suas particularidades (ANEXO 09). Enquanto o Setor 4 (Bairro dos Pioneiros) pode ser considerado como um anexo, como uma continuação do Setor 3 (com quem faz divisa), em que a substituição de residências unifamiliares por multifamiliares tem ocorrido em uma área com sistema viário e parcelamento de solo já definidos, praticamente sem lotes baldios para empreendimentos de grande porte, o Setor 1 tem uma configuração oposta.

Distante do chamado Centro da Praia e até então pertencente ao município de Camboriú, foi somente com a inauguração do Hotel Fischer na beira mar da então longínqua Barra Sul, no ano de 1958, despretensiosa e descabida para

alguns, visionária para outros, que uma ação da iniciativa privada atuou como agente indutor da expansão urbana para áreas cada vez mais próximas ao Rio Camboriú. Sua localização, até então considerada muito afastada do Centro da Praia, e a própria configuração natural, com acesso dificultado pelo estrangulamento proporcionado pelo Rio Camboriú e pelo mar, induziu uma ocupação mais tardia (Fig. 48). Esta ocupação começou a tomar impulso na década de 1990, principalmente com a abertura da Avenida Normando Tedesco, também conhecida como Avenida Beira Rio. A abertura desta via proporcionou uma melhoria na circulação de automóveis, em pista dupla, já que anteriormente ela ocorria apenas à beira mar, em pista simples, como se fosse uma grande rua sem saída. Além das melhorias no acesso, a implantação do Parque Unipraias, em 1999, com bondinhos aéreos que fazem ligação com a Praia das Laranjeiras, foram fundamentais para o processo de renovação desta área, gerando uma nova centralidade indutora de crescimento (Fig. 49).

FIGURA 48 – Vista da Área de Renovação (Setor 1/ Barra Sul), com menor adensamento de área construída se comparado com o Setor 2.
Fonte: Acervo Histórico da Fundação Cultural de Balneário Camboriú/ SC

FIGURA 49 – Vista da Área de Renovação (Barra Sul). Ao fundo, o Parque Unipraias, empreendimento indutor de crescimento.
Fonte: Marcelo Danielski (dezembro de 2008)

Assim, o Setor 1 (Barra Sul) é marcado pela brusca "ruptura espaço-temporal", sem exemplares marcantes de todas as legislações urbanas do município de Balneário Camboriú. Enquanto na área consolidada as alterações dos padrões arquitetônicos foram mais sutis devido o processo de verticalização ter iniciado mais cedo, no final da década de 1960, na área renovada a intensificação do processo de verticalização ocorreu apenas a partir do final da década de 1980. Além disto, é evidente que o processo de renovação torna-se mais fácil em uma área com predominância de edificações residenciais de baixa altura e em terrenos de grandes dimensões, alvos mais fáceis de demolições, do que em uma área densa e com terrenos de pequenas dimensões, necessitando de unificações para empreendimentos de maior porte (Fig. 50, 51 e 52). Deste modo edificações residenciais unifamiliares, restaurantes e casas noturnas começaram a ceder lugar a novos edifícios residenciais multifamiliares. Para se ter uma idéia dos novos empreendimentos, torres de apartamentos com pé-direito duplo (mezanino) não são mais restritos apenas à cobertura (o famoso *duplex*), mas sim a todo o corpo do

edifício. Conforme anúncios publicitários, alguns empreendimentos chegam a oferecer de 4 a 8 vagas de garagem para cada apartamento. A respeito de preços, os valores dos mesmos ultrapassam os 2 milhões de reais, demonstrando o alto poder de compra do público-alvo (PROCAVE, 2008).

FIGURA 50 – Exemplo de residência unifamiliar na Barra Sul (Avenida Atlântica, nº 4.100), principal "alvo" para o processo de renovação.
Fonte: Marcelo Danielski (dezembro de 2008)

FIGURA 51 – Exemplos de residências unifamiliares na Barra Sul (Avenida Atlântica, nº 4.350 e 4.370), principais "alvos" para o processo de renovação.
Fonte: Marcelo Danielski (dezembro de 2008)

FIGURA 52 – Exemplo de residência unifamiliar na Barra Sul (Avenida Atlântica, entre o nº 4.930 e 4.980), principal "alvo" para o processo de renovação.
Fonte: Marcelo Danielski (dezembro de 2008)

Analisando as estatísticas do Sinduscon (TABELA 06), é interessante observar que cerca de 50% (429.391,00 m²) da área total em construção está localizada no Setor 1, englobando toda a área denominada Barra Sul. Também é neste setor que se encontra a maior média de área total dos edifícios (8.897,50 m²), média do número de andares (22,72 andares) e maior número de apartamentos sendo construídos (1.373 apartamentos).

Outro dado interessante diz respeito ao número de dormitórios. O Setor 1 (Barra Sul) está em último lugar quando o número de apartamentos construídos é de 1 ou 2 dormitórios. Quando este número sobe para 3 dormitórios, já é responsável por cerca de 35% das unidades em construção. O grande salto ocorre nos apartamentos com 4 ou mais dormitórios, quando o Setor 1 passa a ser responsável por cerca de 75% do total. Estes dados demonstram que, em termos gerais, está se construindo em maior quantidade (somatória da área total dos edifícios) e altura no Setor 1, além de ser responsável por ¾ dos apartamentos destinados aos compradores de altíssimo poder aquisitivo, evidenciando uma concentração de renda em uma área até certo ponto restrita, margeada por um rio (Rio Camboriú) e pelo mar (Oceano Atlântico).

Dentro deste relato, percebe-se que a paisagem tem apresentado transformações mais bruscas na Barra Sul. Com o Centro da Praia (Área de Consolidação) evidenciando uma densidade de área construída superior à da Barra Sul (Área de Renovação), é fato que este número tem-se mantido constante devido à exeqüibilidade de terras, com mudanças sutis em uma paisagem já dominada por uma “muralha” à beira mar. Por este motivo a intensificação do processo de verticalização na Barra Sul tem dominado o *skyline* de Balneário Camboriú.

Especificidades a parte (Áreas de Consolidação e de Renovação), é interessante observar que a construção de edifícios cada vez mais luxuosos demonstra uma concentração cada vez maior de riqueza à beira mar. A já citada exeqüibilidade de terras tem tornado os novos empreendimentos cada vez mais restritos, próximos ao ponto de saturação. E esta proximidade também tem ajudado a elevar os preços dos imóveis, algo parecido à noção de que “quanto menor a oferta, maior o preço de mercado”, ou das “últimas unidades à venda”. O que é importante salientar é que, apesar do gradiente de preços ter se demonstrado decrescente da Avenida Atlântica em direção à rodovia BR-101, da faixa de areia em direção ao “interior”, até mesmo os terrenos e imóveis mais afastados do mar sofreram um processo de valoração.

Além dos dados do Sinduscon, que evidenciam o potencial construtivo (edifícios em construção ou a serem construídos) de Balneário Camboriú, é possível trabalhar com outras fontes para subsidiar a pesquisa em andamento. Independente de uma defasagem de cerca de 8 anos (2000 a 2008), foram adaptados dados dos Censos do IBGE (anos de 1991 e 2000) para tal finalidade, já que o que se pretende evidenciar não são os números em absoluto (dados quantitativos), mas sim a evolução urbana e o processo de ocupação à beira mar, quais são as tendências para a década de 2000 (dados qualitativos).

É bom que se diga que o IBGE não possui levantamentos específicos por faces de quadra, que contabilizados ao longo das 26 quadras à beira mar (Censo IBGE 2000) poderiam proporcionar os dados agregados do recorte espacial da pesquisa. Como o resultado ideal (por face de quadra) não foi disponibilizado para a pesquisa, trabalhou-se com o setor censitário, que é a unidade territorial criada para fins de controle cadastral de coleta de dados. Estes setores têm limites físicos

identificáveis em campo que respeitam os limites da divisão político-administrativa, do quadro urbano e rural legal e de outras estruturas territoriais de interesse, além de um quantitativo de domicílios adequado à operação censitária do IBGE. Ainda com relação aos dados dos setores censitários, adaptou-se a base cadastral do IBGE para esta pesquisa, já que houve alterações nos limites dos setores censitários do Censo de 1991 para o de 2000. Como o setor censitário é a menor unidade para fins de trabalho em campo, obviamente a análise extrapolará os terrenos com testada para a Avenida Atlântica.

Os dados disponibilizados englobarão, de um modo geral, uma área delimitada pelas Avenidas Atlântica e Brasil, ao longo de toda a Praia Central de Balneário Camboriú, reunindo informações captadas por meio da investigação das características dos domicílios e das pessoas. É bom que se diga que a análise envolve apenas informações relativas à habitação e seus moradores, não considerando dados de imóveis comerciais/ prestação de serviços, industriais, institucionais e outros. Para esta análise, é importante considerar as seguintes definições (IBGE, 2003):

a) domicílio particular permanente: quando constituído para servir exclusivamente à habitação, com a finalidade de servir de moradia para uma ou mais pessoas;

b) casa: moradia de um ou mais pavimentos desde que ocupado por um único domicílio;

c) apartamento: moradia de um ou mais andares, com mais de um domicílio;

d) próprio: moradia quitada ou em aquisição, ainda não integralmente paga;

e) cedido: domicílio cujo aluguel era pago por não morador, cedido gratuitamente, ainda que mediante uma taxa de ocupação ou conservação (condomínio, água, luz).

TABELA 08 – Dados relativos a domicílios e seus moradores

Balneário Camboriú	Censo 1991	Censo 2000	
População total	40.233	73.455	
População em apartamentos	8.992 (22%)	27.557 (37,5%)	
Nº domicílios recenseados	30.327	47.001	
Nº domicílios ocupados	11.303 (37,5%)	23.399 (49,5%)	
Nº domicílios tipo apto	X	10.802 (46% dom. ocup.)	
Nº domicílios tipo casa	X	12.597 (54% dom. ocup.)	
Nº domicílios não ocupados – fechados	18.855 (62%)	200 (01%)	23.416 (50%)
Nº domicílios não ocupados – uso ocasional		19.667 (84%)	
Nº domicílios não ocupados – vago		3.549 (15%)	
Nº domicílios coletivos	169 (0,5%)	142 (0,5%)	
Setores censitários com limites para a Avenida Atlântica			
População em apartamentos	3.387 (37,5%)	7.786 (28%)	
Nº domicílios tipo apto	1.144	2.963	

Fonte: IBGE. Base de informações por setor censitário: censos demográficos de 1991 e 2000, resultados do universo

A partir dos dados acima e considerando o município de Balneário Camboriú por inteiro, vale destacar os seguintes pontos:

a) A população total passou de 40.233 (1991) para 73.455 (2000) habitantes, um aumento de 83% em 9 anos;

b) A participação da população/ moradores em apartamentos mais que triplicou entre 1991 e 2000;

c) O número de domicílios ocupados subiu de 37,5% em 1991 para 49,5% em 2000;

d) O número de domicílios não ocupados caiu de 62% em 1991 para 50% em 2000.

A partir destes pontos, é possível ratificar a tendência a não sazonalidade de Balneário Camboriú. Com o aumento da população e dos domicílios ocupados e da diminuição dos domicílios não ocupados, vale lembrar que um percentual de 50% dos domicílios ainda é considerado não ocupado. Ou seja, Balneário Camboriú ainda tem uma forte ligação com a temporada de verão, com o período de férias, com o turismo de veraneio, já que 84% dos domicílios não ocupados foram considerados de uso ocasional. Avançando ainda mais na análise, estes mesmos domicílios de uso ocasional evidenciam que a expressão segunda residência ou casa de veraneio (COSTA et al., 2006; PEREIRA, 2003), muito disseminada nas

décadas de 1960, 1970, e 1980, ainda continua em voga em Balneário Camboriú no ano 2000.

Diferentemente do Censo de 1991, o de 2000 trouxe algumas novidades no que se refere ao tipo e condição de ocupação, como pode ser visto na tabela abaixo:

TABELA 09 – Dados relativos a domicílios e seus moradores (setores censitários com limites para a Avenida Atlântica)

Tipo e condição de ocupação (Censo IBGE 2000)	Domicílios particulares permanentes	%	Moradores em domicílios particulares permanentes	%
Total	3183	100	8450	100
Condição de ocupação				
Próprio	1945	61	5095	60
Alugado	857	27	2348	28
Cedido ou outra condição	381	12	1007	12
Tipo e condição de ocupação				
Casa	216	7	660	8
Própria	110	4		
Alugada	67	2		
Cedida ou outra condição	39	1		
Apartamento	2963	93	7786	92
Próprio	1835	58		
Alugado	790	25		
Cedido ou outra condição	338	10		
Cômodo	4	0		

Fonte: IBGE. Base de informações por setor censitário: censo demográfico de 2000, resultados do universo

A partir da análise da tabela acima, mais específica, e considerando apenas os setores censitários do IBGE com limite para a Avenida Atlântica (beira mar), vale destacar os seguintes pontos:

a) Os domicílios do tipo apartamento representam 93% do total, enquanto as residências representam 7%;

b) Os domicílios ocupados do tipo apartamento e com a condição de ocupação “próprio” são responsáveis por 58% do total (casa + apartamento);

c) Os domicílios ocupados do tipo apartamento e com a condição de ocupação “alugado” e “cedido ou outra condição” são responsáveis, juntos, por 35% do total (casa + apartamento).

Os dados acima evidenciam que, quando ocupados, cerca de 1/3 dos apartamentos são, na verdade, fonte de renda (alugado) ou fonte de não renda (cedido). Ou seja, estão além da necessidade básica de moradia. São investimentos, com renda mensal (aluguel) ou uma espécie de “caderneta de poupança”, como uma moeda de grande liquidez, que poderia ser negociado a qualquer momento.

Dados oriundos do setor de Cadastro Imobiliário da Prefeitura Municipal de Balneário Camboriú também evidenciam o caráter de investimento e/ ou de segunda residência, inclusive com séries históricas anuais. Porém, não é possível fazer o cruzamento dos mesmos com as estatísticas do IBGE porque o que segue abaixo (TABELA 10) diz respeito ao endereço de correspondência para o envio de carnês do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) e, principalmente, porque a base cadastral da Prefeitura gera dados por face de quadra. Ou seja, os dados são apenas de imóveis com testada para a Avenida Atlântica (diferentemente do IBGE, que são por setores censitários/ quadras).

Em princípio, o endereço de correspondência seria (ou deveria ser) o mesmo da residência do proprietário, mas não é possível precisar esta hipótese. De qualquer modo, os números que seguem devem ser interpretados com cautela.

TABELA 10 – Imóveis com divisas para a Avenida Atlântica

Imóveis com divisas para a Av. Atlântica				Proprietários que não são de BC				
Ano	**Total Imóveis**	**Imóveis Resid.**	**Proprietários BC**	**SC**	**RS**	**PR**	**SP**	**Outros**
2007	6.852	6.553	3.089	1.606	305	1.245	110	198
2006	6.741	6.445	2.976	1.590	303	1.263	114	200
2005	6.526	6.223	2.875	1.490	293	1.245	119	203
2004	6.527	6.224	2.881	1.454	287	1.212	133	208
2003	6.516	6.215	2.884	1.426	276	1.189	124	205
2002	6.330	6.036	2.767	1.409	257	1.130	132	201
2001	6.017	5.868	2.683	1.389	259	1.080	122	199
2000	5.783	5.642	2.511	1.365	239	1.076	111	198
1999	5.750	5.609	2.490	1.298	229	1.044	156	189
1998	5.353	5.240	2.117	1.209	209	1.038	129	178
1997	5.261	5.147	2.135	1.108	198	1.023	119	203
1996	4.949	4.845	1.909	1.089	189	1.022	114	199

Fonte: Endereço de correspondência para fins tributários (Imposto Predial e Territorial Urbano/ IPTU). Cadastro Imobiliário da Prefeitura Municipal de Balneário Camboriú (2008)

A análise da TABELA 10 evidencia que, em 2007, 95% dos imóveis eram residenciais, dos quais 47% possuíam Balneário Camboriú como endereço de

correspondência, 24,5% outros municípios catarinenses (SC), 20% o Paraná (PR), 4,5% o Rio Grande do Sul (RS), 1% o estado de São Paulo (SP) e 3% outros estados ou países. Mesmo com dificuldade em afirmar algo a partir do endereço de correspondência, é certo que cerca de 50% dos carnês de IPTU têm como destino outros municípios de Santa Catarina, estados ou países. Independente da condição de ocupação (próprio, alugado, cedido), evidencia-se que, no mínimo, 50% dos destinatários utilizem ocasionalmente o imóvel, ultrapassando o limite da necessidade básica de moradia.

Ainda com relação aos terrenos com testada para a Avenida Atlântica, no mês de abril de 2008 foi feito um levantamento em campo para demarcar a ocupação e uso do solo ao longo desta via. Para otimizar este levantamento, a Avenida Atlântica foi seccionada utilizando os mesmos limites dos 4 setores propostos pela pesquisa do Sinduscon (ANEXO 08; TABELA 06), considerando edifícios com comércio/ prestação de serviço no térreo e residências multifamiliares (apartamentos) nos andares acima como sendo inteiramente edifícios residenciais multifamiliares (ERM). Somente as edificações com finalidade inteiramente comercial foram consideradas como tal.

De um modo geral, o que se pode observar é que a tipologia residencial multifamiliar é preponderante, com índices variando entre 69,5% (Setor 1) e 92% (Setor 3), contabilizando 78,5% ao longo de toda a Avenida Atlântica (TABELA 11). Os setores 2, 3 e 4 não evidenciam grandes disparidades, apesar de alguns números estarem vinculados à extensão do segmento (setor) da Avenida Atlântica. A disparidade em evidência está no Setor 1 (Barra Sul), assim como na pesquisa de potencial construtivo feita pelo Sinduscon, com 100% das Edificações Residenciais Unifamiliares (ERU), 75% dos lotes vagos e 56% dos comércios/ restaurantes/ bares/ boates da Avenida Atlântica.

O que se pretende evidenciar com a análise em andamento, partindo de dados da sede (de Balneário Camboriú), é uma contextualização progressiva e convergente ao objeto de estudo (sua beira mar), adaptando dados conforme a sua disponibilidade e fonte (imagens aéreas, Sinduscon, IBGE, Prefeitura Municipal e levantamento de dados *in loco*).

TABELA 11 – Ocupação e uso do solo ao longo da Avenida Atlântica

Lotes com divisas para a Av. Atlântica	**Setor 1**	**Setor 2**	**Setor 3**	**Setor 4**	**Total (S1+...+S4)**
	98 (43% total)	77 (34% total)	37 (16% total)	16 (7% total)	228 (100%)
ERM	68 (69, 5% setor)	65 (84,5% setor)	34 (92% setor)	12 (75% setor)	179 (78,5%)
ERU	08 (8% setor)	–	–	–	8 (3,5%)
Com./ Rest./ Bar/ Boate	14 (14,5% setor)	08 (10,5% setor)	02 (5,5% setor)	01 (6,25% setor)	25 (11%)
Hotel	02 (2% setor)	03 (4% setor)	01 (2,5% setor)	02 (12,5% setor)	8 (3,5%)
Vago	06 (6% setor)	01 (1% setor)	–	01 (6,25% setor)	8 (3,5%)

Fonte: Marcelo Danielski (abril de 2008)

Assim, foi possível determinar as Áreas de Consolidação e de Renovação, evidenciando a Barra Sul como o trecho da Avenida Atlântica mais suscetível às alterações de ocupação e uso do solo (através das imagens aéreas, dos dados relacionados à construção civil e do levantamento *in loco*). Além disto, evidencia-se que a tendência a não sazonalidade de Balneário Camboriú é incipiente, conforme o significativo número de domicílios de uso ocasional, tanto no município e nas quadras à beira mar (setores censitários do IBGE) como na Avenida Atlântica (dados da Prefeitura).

3.2. DO PARTICULAR PARA O GERAL: A AVENIDA ATLÂNTICA COMO PONTO DE PARTIDA E BALNEÁRIO CAMBORIÚ COMO PONTO DE CHEGADA DO PROCESSO DE FRAGMENTAÇÃO

A partir da análise da legislação urbana (planos diretores) e de ações relacionadas, principalmente, à ampliação do sistema viário municipal, foi possível evidenciar o papel do Estado no processo de urbanização de Balneário Camboriú, como agente indutor da ocupação e uso do solo. Determinadas estas condicionantes, parte-se para a análise de como os induzidos, notadamente aqueles que agem sobre a produção do espaço (e, consequentemente, da paisagem), assimilaram este arcabouço de caráter geral e coletivo e evidenciaram suas individualidades.

3.2.1. O papel da iniciativa privada: construtoras e incorporadoras na produção do espaço

Uma consulta junto ao Sindicato da Indústria da Construção (Sinduscon) de Balneário Camboriú apontou quais são as construtoras e/ ou incorporadoras mais atuantes ao longo da Avenida Atlântica, notadamente direcionadas ao público de alto poder aquisitivo. São elas: Procave Incorporações Imobiliárias, FG Procave Empreendimentos Ltda., Incorporadora Cechinel Ltda., Construtora e Incorporadora R. Teixeira e Empresa Brasileira de Edificações (Embraed). Um levantamento em campo, realizado em abril de 2008, comprovou estas informações, utilizando para tal os mesmos limites dos 4 setores propostos pela pesquisa do Sinduscon de Balneário Camboriú[24] (ANEXO 08; TABELA 06).

Considerando toda a extensão da Avenida Atlântica, as 5 empresas líderes deste nicho de mercado são responsáveis por 23,2% de todos os empreendimentos entregues e/ ou atualmente em construção. Apesar das parciais referentes a cada empresa parecerem ínfimas, a sua somatória evidencia um número significativo. Em média, a cada 4 edifícios com frente para a Avenida Atlântica, 1 pertence a este grupo de empresas. E este número torna-se mais relevante ainda se considerado que das 5 empresas, 4 (Procave, FG Procave, R. Teixeira e Embraed) iniciaram suas atividades à beira mar a partir da década de 1990 e apenas 1 (Cechinel) tem participação desde a década de 1970.

Entretanto, se a Avenida Atlântica for analisada por setores, estes números chegam a ser mais surpreendentes (TABELA 12). O Setor 1 (Barra Sul) apresenta a maior parcial de edifícios em construção, com o índice de participação das 5 empresas (25,5%) sendo praticamente igual a de toda a Avenida Atlântica (23,2%). Este número é substancialmente alterado no Setor 2 (7,5%), por possuir uma ocupação praticamente consolidada devido à ação de empresas menos expressivas e/ ou não mais atuantes no mercado (fechadas), e no Setor 4, que evidencia a supremacia de ocupação de uma das empresas (Cechinel).

[24] Para maiores detalhes, ver item 3.1.3. O processo de ocupação e uso do solo à beira mar.

TABELA 12 – Participação das empresas líderes de mercado ao longo da Avenida Atlântica

ERM p/ Av. Atlântica	**Setor 1**		**Setor 2**		**Setor 3**		**Setor 4**		**Total (S1+...+S4)**		
	70		65		34		12		181 (100%)		
Participação	18 (25,5%)		5 (7,5%)		10 (29,5%)		9 (75%)		42 (23,2%)		
empresas	Entr.	Constr.	Entr.	Constr.	Entr.	Constr.	Entr.	Constr.	Entr.	Constr.	Parciais
R. Teixeira	2	1	–	–	–	–	2	–	4	1	05 (2,8%)
Embraed	3	4	–	–	1	–	–	–	4	4	08 (4,4%)
FG Procave	2	1	–	2	–	1	–	–	2	4	06 (3,3%)
Procave	2	1	3	–	5	–	–	–	10	1	11 (6,1%)
Cechinel	1	1	–	–	2	1	7	–	10	2	12 (6,6%)
Total	10	8	3	2	8	2	9	–	30	12	42 (23,2%)

ERM – Edifícios Residenciais Multifamiliares
Entr. – Número de edifício(s) entregue(s)
Constr. – Número de edifício(s) em construção
Fonte: Marcelo Danielski (abril de 2008)

É a partir da ação destas 5 empresas que se inicia o caminho de volta da análise degenerativa (SANTOS, 1992), partindo do particular, ou melhor, dos particulares (são 5 as singularidades – empresas – a serem estudadas) para a reconstituição do geral (processo de fragmentação).

3.2.1.1. Procave Incorporações Imobiliárias

Atuando desde 1986 no mercado da construção civil, iniciou suas atividades no município de Blumenau/ SC, local de entrega do primeiro edifício residencial multifamiliar em dezembro de 1987. Sem contabilizar as obras em andamento, entregou quase 500.000 m² de área construída (PROCAVE, 2008). Atuou em Blumenau até meados da década de 1990, construindo 10 (dez) edifícios em áreas nobres da cidade (principalmente próximas ao Centro).

Em Balneário Camboriú vem atuando desde o ano de 1990, com a entrega do Edifício Stellamaris (Avenida Atlântica, nº 2.650). Deve-se evidenciar que a empresa vem atuando somente no segmento de mercado direcionado aos clientes de alto poder aquisitivo (alto padrão), participando da evolução da tipologia edilícia dominante desde a década de 1990.

Já capitalizada devido às obras entregues em Blumenau, que tinha como público-alvo as classes média-alta e alta, o advento do Plano Real, em 1994

(responsável pela falência de várias empresas ligadas ao ramo da construção civil devido, principalmente, à equiparação cambial entre o real e o dólar), não levou a empresa à bancarrota, já que esta continuou construindo durante este período de instabilidade para a economia brasileira. Alguns dos fatores que mantiveram suas finanças estabilizadas durante a crise foram os lançamentos que não ultrapassavam a média de 1 (um) por ano e devido ao *know how* adquirido no período em que atuou em Blumenau. Ou seja, a empresa tinha capital e/ ou capacidade de endividamento suficiente para o período de estagnação econômica, evidenciando uma política sustentável de crescimento.

Com a adoção do regime de câmbio livre em 1999 e os níveis de inflação sob controle, o mercado imobiliário começou a dar sinais de retomada de crescimento, principalmente a partir de meados da década de 2000, com a queda dos juros e a abertura de novas linhas de financiamento de imóveis. Superado o período de estagnação, a empresa Procave continuou como uma das líderes de mercado, com a vantagem da crise ter levado à falência parte da concorrência. Para se ter uma idéia do grau de capitalização da empresa, é importante dizer que praticamente todos os imóveis são financiados diretamente pela própria empresa, sem o intermédio de bancos, evidenciando uma independência, um “descolamento” em relação ao restante da economia, muito provavelmente em conseqüência de investimentos sigilosos de terceiros (diga-se não compradores de apartamentos) no capital de giro da empresa.

No que se refere às edificações em si, principalmente no que diz respeito às áreas de lazer de uso comum, é interessante acompanhar a evolução e o incremento desta estrutura a partir dos empreendimentos à beira mar (ANEXO 10). Se nas primeiras obras entregues em Balneário Camboriú (aqui computadas todas as empresas do ramo da construção civil) a área de lazer era um adicional, um complemento localizado quase sempre no último pavimento (topo) dos edifícios residenciais multifamiliares e restrito a churrasqueiras, sala de musculação e piscina, foi a partir da entrega do Edifício Golden Star (Avenida Atlântica, nº 3510) pela Procave, no ano de 1993, que ocorreu uma reviravolta no conceito de construção de frente para o mar em Balneário Camboriú. A área de lazer “desceu” do último pavimento para o térreo, ao nível do passeio público (calçadão) e da praia, adotando uma estrutura que mais tarde se chamaria de “clube”, com mais dependências e

equipamentos destinados ao lazer. É este o ponto de ruptura espaço-temporal que vem ditando a tipologia edilícia dominante ao longo da Avenida Atlântica até os dias atuais.

Neste momento é importante que se reflita como uma ação particular e pontual, vinculada a um único edifício, passou a ser condicionante para os posteriores empreendimentos da Procave e, depois, para as outras empresas de construção civil que vem atuando na Avenida Atlântica desde então. A área de lazer, o clube no térreo passou a ser um diferencial, senão o primeiro dos diferenciais. Ou seja, uma ação específica e de cunho mercadológico foi elevada à condição de tipologia edilícia dominante. O específico tornou-se geral através da sua repetição em série e da grande liquidez entre os clientes de alto poder aquisitivo. A produção cria o consumidor, que por sua vez *retro* alimenta a produção com uma demanda praticamente constante (MARX, 1982), evidenciada pela mercadoria apartamento.

Atenta-se, também, como a própria estrutura de lazer no térreo evoluiu nestes 15 anos de vida (1993-2008). Apesar da ruptura espaço-temporal de 1993, é bom que se diga que os elementos que compõem esta tipologia dominante estão em constante evolução. A tipologia tem se mantido constante, mas não os elementos que a compõe. Esta definição vai ao encontro do próprio conceito de paisagem, que é sempre heterogênea (SANTOS, 1994), por mais que sua forma, aqui evidenciada pelo tipo, tenda a ser repetida à exaustão pelas empresas que constroem à beira mar.

Deste modo, é importante evidenciar que desde o primeiro empreendimento (Edifício Stellamaris, entregue em 1990) até o ousado lançamento Costão da Barra Towers Residencial Club (atualmente em construção) [ANEXO 11], o número de dormitórios tem se mantido constante, variando entre 3 ou 4, assim como o número de apartamentos por andar, variando entre 1 ou 2 (ANEXO 10). Apesar desta constância, há outros detalhes que merecem a devida atenção. No que se refere às vagas de garagem, as primeiras obras da década de 1990 foram entregues com 2 vagas, enquanto as mais recentes chegam a 4. A discrepância ocorre no já citado empreendimento Costão da Barra, podendo chegar a impressionantes 8 (oito) vagas.

Se por um lado o aumento da área construída (total) dos apartamentos mais recentes está diretamente relacionado ao aumento das vagas de garagem, por outro este aumento também se deve aos novos programas (de necessidades) arquitetônicos, relacionando a mercadoria (o apartamento) ao público-alvo (o comprador de alto poder aquisitivo), geralmente incorporando áreas de lazer, entretenimento e convivência dentro do próprio apartamento (área privativa). Ou seja, há uma duplicidade intencional de áreas de lazer, tanto na área privativa quanto nas áreas de uso comum (coletivas).

Para uma melhor compreensão da trajetória da Procave em Balneário Camboriú, o ANEXO 12 demonstra a evolução do alto padrão construtivo desde o ano de 1990, computando obras entregues e em construção, além de informações adicionais sobre as áreas privativas (os apartamentos em si, com suas respectivas vagas de garagem) e as áreas de uso comum ou coletivas, como as áreas de lazer, convivência e circulação (acesso aos apartamentos). Mesmo com a implantação da grande maioria dos seus edifícios ao longo da Avenida Atlântica, alguns extrapolaram esta delimitação, notadamente devido à exeqüibilidade de terrenos à beira mar, levando consigo a tipologia antes dominante apenas à beira mar. Tipologia esta que se destaca pela diferenciação entre a base e o restante do corpo do edifício (o volume com os apartamentos em si), notadamente vinculada às vagas de garagem, conseqüência esta dos dispositivos expressos em lei (legislação urbana municipal).

3.2.1.2. FG Procave Empreendimentos Ltda.

A empresa surgiu da expansão e crescimento da Procave, tendo incorporado à sua denominação as iniciais do proprietário – FG Procave – quando da cisão, no ano de 2003. Ou seja, até 2003 a história da Procave e da FG Procave é uma só,

pois formavam uma única empresa, com as obras entregues até então constando no *portfolio* de ambas[25].

Ao contrário da empresa Procave, que desde 2003 entregou 2 empreendimentos (ambos em 2007, dos quais 1 na Avenida Atlântica) e tem mais 2 em construção (um na Avenida Atlântica e outro na quadra do mar), a FG Procave tem se mostrado mais ativa no mercado. Entregou 4 empreendimentos (entre os anos de 2005 e 2008, dos quais 2 na Avenida Atlântica) e tem mais 6 em construção (4 na Avenida Atlântica e 2 na quadra do mar) [ANEXO 13].

Fazendo um paralelo entre as empresas "gêmeas", a FG Procave evidencia sinais de que está menos dependente do exeqüível mercado imobiliário ao longo da Avenida Atlântica, avançando com o mesmo padrão e tipologia edilícia à beira mar em direção ao interior. Se este processo de "interiorização" pode ser considerado uma vantagem, também é certo que a FG Procave está mais vulnerável a possíveis mudanças econômicas em nível nacional e internacional, do mesmo modo como várias empresas do ramo da construção civil foram afetadas com a implantação do Plano Real na década de 1990. Com a retomada do crescimento do mercado imobiliário em nível nacional a partir de meados da década de 2000, é de se refletir se a logística da FG Procave (6 empreendimentos atualmente em construção) não é demasiadamente otimista (talvez otimista demais), o que porventura poderia colocar em dúvida a liquidez dos apartamentos. Esta questão foi levantada quando da vinculação de um encarte com obras entregues e seus respectivos apartamentos ainda à venda, além de lançamentos (obras em construção), em um jornal distribuído por todo o Vale do Itajaí, em maio de 2008 (FG PROCAVE, Revista..., 2008). Será que esta ação evidencia uma estratégia de *marketing*, já que a oferta poderia ser maior do que a procura? Não se sabe até que ponto este incremento no número de lançamentos (6 no total) tenha ocorrido devido a investimentos no capital de giro (terceiros investindo com o intuito de capitalizar) ou devido à alteração de demanda. O que se sabe, de fato, é que a reprodução em série de apartamentos não pára de crescer.

[25] Apesar disto, existem discrepâncias. Os edifícios Alvorada (entregue em Gaspar em julho de 1991), Porte Prince (entregue em Blumenau em 1997), Monte Carlo (entregue em Gaspar em novembro de 2000), Royal Barg (entregue em Jaraguá do Sul em dezembro de 1999) e Garden Flowers (entregue em Jaraguá do Sul) não constam no *portfolio* da Procave, apenas no da FG Procave.

Em termos de grau de capitalização e de planejamento, a empresa FG Procave já é proprietária de terrenos que garantiriam, pelo menos, mais 10 anos de trabalho ininterrupto no mercado imobiliário de Balneário Camboriú (ou cerca de 500.000 m² de área construída), conforme cálculos do seu Departamento de Marketing. Isto equivaleria, por exemplo, a 13 empreendimentos similares ao Sea's Palace (cerca de 38.000 m² de área construída), com previsão de entrega para 2011.

Mesmo a empresa não detalhando informações a respeito de possíveis investimentos no seu capital de giro, a FG Procave cedeu dados relativos à origem dos proprietários (município) de alguns dos seus empreendimentos, sem citar nomes e valores das transações. Diante disto foi possível relacionar, preliminarmente, a origem dos investimentos com seus respectivos imóveis (edifícios de apartamentos em Balneário Camboriú) [ANEXO 14 e 15]. A TABELA 13 é um resumo das informações repassadas pela empresa, classificando a origem dos proprietários de acordo com sua representatividade. A unidade territorial para a classificação pode ser o próprio município ou a região em que ele está inserido.

TABELA 13 – Origem dos proprietários da FG Procave (por meso/ microrregião)

Origem dos proprietários (apenas de SC)	**Nº aptos vendidos**	
Balneário Camboriú	76 (23,5%)	207 (64,5%)
Mesorregião do Vale do Itajaí (exceto Balneário Camboriú)	70 (22%)	
Microrregião de Joinville (Jaraguá do Sul e Joinville)	33 (10,5%)	
Mesorregião da Grande Florianópolis (Florianópolis e Tijucas)	28 (8,5%)	
Outros municípios de SC	22 (7%)	
Total proprietários (apenas de SC)	**229 (71,5%)**	
Origem dos proprietários (exceto de SC)	**Nº aptos vendidos**	
Paraná (PR)	58 (18%)	
Outros estados	28 (8,5%)	
Itália	06 (2%)	
Total proprietários (exceto de SC)	**92 (28,5%)**	

Fonte: FG Procave (2008)

Seus dados evidenciam uma maciça participação de proprietários do Vale do Itajaí e do seu entorno próximo (Florianópolis, Jaraguá do Sul e Joinville), computando quase 65% dos apartamentos vendidos. Estes números constatam,

mais uma vez, que os termos “casa de veraneio ou segunda residência” (CORRÊA, 1985; COSTA, 2006; PEREIRA, 2003) ainda expressam uma alternativa de lazer para uma parcela da sociedade da região do Vale do Itajaí.

Para uma melhor compreensão da trajetória da FG Procave em Balneário Camboriú, o ANEXO 16 demonstra a evolução do alto padrão construtivo da empresa desde 2005, ano de entrega da primeira obra desde a cisão com a Procave em 2003 (até esta data as obras constam no *portfolio* da Procave/ ANEXO 10 e 12), computando obras entregues e em construção, além de informações adicionais sobre as áreas privativas (os apartamentos em si, com suas respectivas vagas de garagem) e as áreas de uso comum ou coletivas, como as áreas de lazer, convivência e circulação (acesso aos apartamentos).

Comparando os lançamentos da FG Procave entre si, percebe-se uma grande similaridade, pelo menos externamente (na aparência), entre obras que, pelo alto padrão construtivo e poder de consumo do público-alvo, deveriam primar pelo diferencial. As condicionantes intrínsecas ao edifício residencial multifamiliar em si, como a reprodução em série de apartamentos e os limites impostos pela legislação urbana municipal, exprimem parte da explicação a respeito da padronização externa dos edifícios, definido por um escritório de arquitetura de Balneário Camboriú (Veneza e Marodin Projeto Arquitetura e Consultoria Ltda.) quando da terceirização dos projetos.

3.2.1.3. Incorporadora Cechinel Ltda.

Empresa que atua na incorporação e construção de empreendimentos imobiliários, foi fundada em Itajaí, no ano de 1964, e em 1967 transferiu-se para Balneário Camboriú. Sem contabilizar as obras em andamento, já entregou cerca de 140.000 m² de área construída (CECHINEL, 2008).

Ao contrário de outras empresas (Procave, FG Procave, Embraed e R. Teixeira), que alcançaram a Avenida Atlântica a partir da década de 1990, a Cechinel vem atuando à beira mar desde a década de 1970. Com uma política de

investimentos baseado em capital familiar, de acordo com sua condição financeira e capacidade de endividamento, a Cechinel superou períodos de instabilidade econômica em nível nacional com uma média de entrega de empreendimentos relativamente baixa, o que provavelmente auxiliou a empresa a manter-se na ativa depois da implantação do Plano Real (1994). Desde a década de 1990, este índice é de cerca de 1 obra entregue a cada 3 anos, apesar do aumento iminente devido às obras em andamento (ANEXO 17).

Por manter poucas obras em andamento (simultâneas), fruto de uma política em que sua execução ocorre somente quando garantido todos os recursos para o seu término, a Cechinel dificilmente será afetada por eventuais mudanças na política econômica brasileira e/ ou mundial. A confiança da empresa é tamanha que, ao contrário da maioria das concorrentes, ousam em não anunciar a venda de apartamentos em planta. Com relação ao próximo empreendimento a ser entregue (Edifício Metrópolis), não há campanha publicitária ou informações vinculadas nos meios de comunicação e/ ou imobiliárias (até dezembro de 2008), apenas um pequeno texto no *site* (endereço eletrônico) da empresa, sem informações sobre números de apartamentos por andar, dormitórios, área privativa, vagas de garagem, etc. Isto evidencia a não pressa da empresa em intensificar a venda dos apartamentos, já que algumas unidades estão sendo negociadas em virtude da insistência de alguns clientes, que procuram a empresa para “garantir uma vaga à beira mar”, principalmente se este (Edifício Metrópolis) for o edifício mais alto em construção em Balneário Camboriú. Com relação aos outros empreendimentos em andamento (Edifício Catarina de Alexandria e Edifício Torre Molinos), sequer há menção dos mesmos no *site* da empresa (até dezembro de 2008).

É interessante acompanhar a trajetória da Cechinel nos mais de 35 anos de atuação ao longo da Avenida Atlântica, concretizando na paisagem diferentes tipologias edilícias dominantes, principalmente se levado em conta que a empresa vivenciou o “antes” e o “depois” da última ruptura espaço-temporal e suas conseqüências para a paisagem à beira mar, na década de 1990. Mas é somente a partir da década de 2000 que a empresa começou a atuar especificamente no mercado de alto potencial de consumo, com a entrega do Edifício Monte Olympus (Avenida Atlântica, nº 1.250) no ano de 2001, nos mesmos moldes do padrão lançado pela Procave no ano de 1993 (Edifício Golden Star, nº 3.510).

O que deve ser evidenciado é a rápida trajetória da Cechinel dentro do atual mercado de alto poder de consumo. Já no seu terceiro empreendimento a partir de 2001 (Edifício Barramares, entregue em 2007) a empresa tinha *know how* suficiente para ser considerada uma das atuais líderes do mercado à beira mar. Com o Edifício Metrópolis (Avenida Atlântica, nº 770), construção em andamento que atingirá 40 pavimentos de altura, esta posição será ratificada. Além disto, há de se evidenciar que a Cechinel já é proprietária de alguns terrenos nas proximidades do Edifício Metrópolis, garantindo um planejamento a curto/ médio prazo.

No que se refere à origem dos proprietários (município), a empresa Cechinel repassou dados a respeito de 2 dos seus empreendimentos, sem citar nomes e valores das transações. Diante disto foi possível relacionar, preliminarmente, a origem dos investimentos com seus respectivos imóveis (edifícios de apartamentos em Balneário Camboriú) [ANEXO 18 e 19]. A TABELA 14 é um resumo das informações repassadas pela empresa, classificando a origem dos proprietários de acordo com sua representatividade. A unidade territorial para a classificação pode ser o próprio município ou a região em que ele está inserido.

TABELA 14 – Origem dos proprietários da Cechinel (por meso/ microrregião)

Origem dos proprietários (apenas de SC)	**Nº aptos vendidos**	
Balneário Camboriú	15 (22%)	39 (58%)
Mesorregião do Vale do Itajaí (exceto Balneário Camboriú)	14 (21%)	
Microrregião de Joinville (Jaraguá do Sul e Joinville)	09 (13,5%)	
Mesorregião da Grande Florianópolis (Florianópolis e Tijucas)	01 (1,5%)	
Outros municípios de SC	- X - X -	
Total proprietários (apenas de SC)	**39 (58%)**	
Origem dos proprietários (exceto de SC)	**Nº aptos vendidos**	
Paraná (PR)	11 (16,5%)	
Outros estados	10 (15%)	
Exterior (Espanha, EUA e Paraguai)	07 (10,5%)	
Total proprietários (exceto de SC)	**28 (42%)**	

Fonte: Cechinel (2008)

Os dados acima espremem uma tendência já evidenciada pela Prefeitura Municipal, em que, apesar do uso ocasional detectado pelo IBGE (Censo 2000), os proprietários catarinenses ainda são maioria nas estatísticas. Assim, constata-se

que os municípios do Vale do Itajaí e das regiões polarizadas por Jaraguá do Sul e Joinville são maioria (58%), evidenciando traços oriundos da já citada expansão da colônia alemã até o mar, a partir da década de 1930.

Para uma melhor compreensão da trajetória da Cechinel em Balneário Camboriú, o ANEXO 20 evidencia a evolução do padrão construtivo desde a década de 1970, e sua intrínseca relação com as legislações urbanas vigentes. É perceptível o volume único dos edifícios (sem sacadas) na década de 1970, passando pela evidência das sacadas na década de 1980, pela diferenciação entre a base (vagas de garagem) e corpo do edifício (prisma dos apartamentos em si) na década de 1990, até a ostentação da década de 2000. Além disto, computa obras entregues e em construção, além de informações adicionais sobre as áreas privativas (os apartamentos em si, com suas respectivas vagas de garagem) e as áreas de uso comum ou coletivas, como as áreas de lazer, convivência e circulação (acesso aos apartamentos).

3.2.1.4. Construtora e Incorporadora R. Teixeira

A empresa foi fundada no ano de 1992, desde o início atuando em Balneário Camboriú. Por volta de 1997, um sócio passou a investir no capital de giro da empresa, permanecendo até 2003, quando a família Teixeira readquiriu a parte que cabia ao investidor. Isto implicou em mudança de nome da empresa (antes se chamava Teixeira Construtora) passando, inclusive, a agregar mais funções administrativas ligadas ao mercado imobiliário. Apesar do início modesto, com obras de pequeno porte, foi no ano de 1999 que a empresa entregou seu primeiro empreendimento na Avenida Atlântica. O passo seguinte foi dado no ano de 2003, com a entrega do Edifício Champs Elysées, a partir do qual a empresa entrou no mercado de apartamentos de alto padrão à beira mar (ANEXO 21). Desde então entregou mais 2 edifícios na Avenida Atlântica, nos anos de 2005 e 2007. Atualmente tem 2 empreendimentos em construção, um deles na Avenida Atlântica (R. TEIXEIRA, 2008).

Esta empresa é um exemplo singular dentre aquelas que atualmente dominam o mercado na Avenida Atlântica. Com início de atividades na década de 1990, notadamente com obras de pequeno porte, seu público-alvo foi totalmente modificado desde então. De obras convencionais, de pouca expressão, voltadas para a classe média e mais afastadas do mar, passou a construir para um público com alto poder de consumo. Enquanto as empresas Procave, FG Procave, Cechinel e Embraed iniciaram suas atividades com edifícios de maior porte e direcionadas para um público-alvo com um poder aquisitivo maior, independente do grau de capitalização da empresa quando do início das atividades em Balneário Camboriú, a R. Teixeira iniciou seus trabalhos atendendo um público de menor poder aquisitivo, capitalizando-se na medida em que avançava dentro do próprio mercado imobiliário de Balneário Camboriú. Dentre as empresas pesquisadas, é a que evidencia com maior intensidade a evolução do padrão construtivo e o seu público-alvo. Se no início da década de 1990 os edifícios entregues tinham garagem rotativa e 4 pavimentos de altura (gabarito), hoje a empresa constrói de acordo com a tipologia edilícia dominante à beira mar (alto padrão), como pode ser observado no último lançamento da empresa (Ibiza Towers).

Mesmo tendo alcançado um grau de capitalização que dispensa investimentos externos para a execução de obras, é bom que se diga que a área gerencial e financeira da empresa continua sob tutela da família (Teixeira). O restante dos serviços, inclusive da área de engenharia, são terceirizados, evidenciando uma estrutura enxuta e com poucos funcionários, além de refletir no planejamento de entrega de 1 empreendimento por ano, índice inferior ao das concorrentes. Outro dado importante diz respeito ao grau de capitalização da R. Teixeira. O preço do terreno em que está sendo construído o empreendimento Ibiza Towers, com cerca de 1.500 m², é referente à permuta de 11 (onze) apartamentos, que hoje valeria cerca de R$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), conforme o seu Departamento Financeiro.

Conforme informações fornecidas pela R. Teixeira, a demanda por apartamentos no Ibiza Towers é demasiadamente animadora (setembro de 2008), considerando-o ainda como um “pré-lançamento”, apesar das fundações estarem praticamente finalizadas (setembro de 2008). Mesmo em construção, atrasando propositadamente o início do processo de vendas junto a corretores de imóveis e

vinculação em mídia (apenas informações básicas no *site* da empresa e nos tapumes da obra), a empresa já negociou 22 apartamentos (de um total de 33 apartamentos) da primeira torre (de um total de 3 torres), a ser entregue em 2010. E isto sem contar que quase todos estes clientes já possuem apartamentos da própria R. Teixeira, criando uma espécie de vínculo comercial entre a construtora (produtor) e o cliente (consumidor). Este artifício de considerá-lo como um pré-lançamento é, sobretudo, uma jogada de *marketing* para valorizar ainda mais a obra em andamento. Afinal, o processo de agregar valor à obra é constante e ininterrupto. Quanto mais retardado for o seu lançamento e, consequentemente, o processo de venda de apartamentos, maior será o lucro da empresa, já que a mesma tem recursos suficientes para arcar com a obra sem precisar de investimentos externos.

Assim como os dados de origem dos proprietários cedidos pelas empresas FG Procave e Cechinel, verifica-se a mesma tendência na R. Teixeira, formado em maioria por catarinenses (notadamente oriundos do Vale do Itajaí e das regiões de Jaraguá do Sul e de Joinville) [ANEXO 22 e 23]. A TABELA 15 é um resumo das informações repassadas pela empresa, classificando a origem dos proprietários de acordo com sua representatividade. A unidade territorial para a classificação pode ser o próprio município ou a região em que ele está inserido.

TABELA 15 – Origem dos proprietários da R. Teixeira (por meso/ microrregião)

Origem dos proprietários (apenas de SC)	**Nº aptos vendidos**	
Balneário Camboriú	54 (48,5%)	87 (78,5%)
Mesorregião do Vale do Itajaí (exceto Balneário Camboriú)	28 (25,5%)	
Microrregião de Joinville (Jaraguá do Sul e Joinville)	04 (3,5%)	
Mesorregião da Grande Florianópolis (Florianópolis e Tijucas)	01 (1%)	
Outros municípios de SC	- X - X -	
Total proprietários (apenas de SC)	**87 (78,5%)**	

Origem dos proprietários (exceto de SC)	**Nº aptos vendidos**
Paraná (PR)	16 (14,5%)
Outros estados	07 (6%)
Argentina	01 (1%)
Total proprietários (exceto de SC)	**24 (21,5%)**

Fonte: R. Teixeira (2008)

Conforme os dados repassados pela R. Teixeira, 24 proprietários não seriam catarinenses (21,5%) e 87 seriam (78,5%), estes últimos oriundos de uma área delimitada pela divisa com o Paraná (ao norte), pelo Vale do Itajaí (ao oeste) e por Florianópolis (ao sul). Ou seja, 2/3 dos proprietários tem origem em cidades próximas à Balneário Camboriú, possibilitando o uso ocasional não somente durante o período de férias de verão (dezembro, janeiro e fevereiro).

Para uma melhor compreensão da trajetória da R. Teixeira em Balneário Camboriú, o ANEXO 24 evidencia a evolução do padrão construtivo desde a década de 1990, de edifícios destinados à classe média até aqueles destinados à classe de alto poder aquisitivo. Além disto, computa obras entregues e em construção, além de informações adicionais sobre as áreas privativas (os apartamentos em si, com suas respectivas vagas de garagem) e as áreas de uso comum ou coletivas, como as áreas de lazer, convivência e circulação (acesso aos apartamentos).

3.2.1.5. Empresa Brasileira de Edificações (Embraed)

A empresa foi fundada em 1984, totalizando desde então quase 200.000 m² de área construída, sendo 21 edifícios residenciais (3 em Itajaí, 17 em Balneário Camboriú) e 1 exclusivamente comercial (em Itajaí), além de 8 empreendimentos atualmente em construção (todos em Balneário Camboriú) [EMBRAED, 2008].

Desde o início construindo em Balneário Camboriú, a primeira obra foi entregue em 1985, mantendo uma média de 1 edifício entregue por ano até meados da década de 2000, quando esta foi incrementada. No início as obras tinham área total construída pouco expressiva, notadamente direcionadas a um público alvo que não é o mesmo da década de 2000. Assim, foi somente no ano de 2005 que a empresa alcançou a Avenida Atlântica, exatamente no ano em que a média de edifícios entregues extrapolou 1 unidade por ano (ANEXO 25).

Apesar do *know how* de 11 empreendimentos de médio-alto padrão em Balneário Camboriú (alguns deles na quadra do mar), a empresa apenas direcionou suas obras para um público-alvo de alto poder aquisitivo quando alcançou

verdadeiramente a beira mar. Ou seja, desde o primeiro empreendimento entregue na Avenida Atlântica (Edifício Don Alvarez, em 2005) o padrão tem se mantido constante, atendendo sempre o mesmo público-alvo. Enquanto a empresa Procave começou o processo de acumulação econômica em Blumenau, a Embraed o fez em Balneário Camboriú, iniciando suas atividades nas proximidades do mar, mas não na beira mar em si (Avenida Atlântica). Deste modo, sua ação foi do “interior” para a “beira mar” (similar à ação da empresa R. Teixeira), apesar deste limite representar, quantitativamente, cerca de 100 m (cem metros) de distância. A distância pode ser pequena e o mar pode estar próximo, mas a relação entre o espaço público e o espaço privado é diferenciada. Enquanto o espaço público na Avenida Atlântica é dominado pela paisagem natural (mar e faixa de areia), o espaço público do “além mar” é dominado pela paisagem artificial, pelo ambiente antropocêntrico. Ou seja, é nesta linha entre a paisagem natural e a paisagem construída que fica estabelecido o ideário da moradia de frente para o mar. Enquanto o meio urbano tende a ser agressivo e hostil, muitas vezes ligado à necessidade de trabalho (jornada diária de 8 horas), o meio natural tende a ser local de prazer e satisfação, evidenciado pelo ideário de liberdade à beira mar. Isto é conseqüência, em parte, da imensidão do espelho d’água e de seus reflexos no campo da psicosfera do indivíduo, e de outra, de um processo histórico iniciado desde a colonização do Brasil, em que a beira mar não estava inserida no processo produtivo e os portos eram apenas meios de comunicação e de transporte com o resto do mundo.

Dentre as 5 empresas líderes de mercado na Avenida Atlântica, a Embraed é a empresa que mais constrói. São 4 obras em andamento na Avenida Atlântica e mais 5 na quadra do mar (entre a Avenida Atlântica e a Avenida Brasil). Além disto, lembra-se que a Embraed já possui, pelo menos, mais 2 terrenos devidamente reservados para futuros empreendimentos, conforme evidenciam os tapumes com o *logotipo* da empresa. Um deles está situado na Avenida Atlântica, esquina com Rua 4.600, e o outro na Avenida Brasil, esquina com a Rua 3.240. Este último, inclusive, com uma edificação de 2 pavimentos em processo de demolição (setembro de 2008). Estes dados evidenciam o alto grau de capitalização da empresa, que a partir de meados da década de 2000 viu suas entregas (e lançamentos) extrapolar a média da década anterior (1 entrega por ano). Sem confirmação por parte da empresa, tudo leva a crer que este aumento na média foi proporcionado por

investimentos no seu capital de giro, notadamente de um investidor externo. Conforme o ANEXO 25, 9 empreendimentos de alto luxo estão sendo desenvolvidos simultaneamente.

Além de evidenciar, a partir da entrega do Edifício Alvarez (2005), áreas de uso coletivo para lazer e convivência, “herança” esta da concorrente Procave, a Embraed foi a primeira empresa de Santa Catarina a oferecer um edifício onde todos os apartamentos possuem pé-direito duplo na sala de estar (mezanino), de frente para o mar, evidenciando um novo diferencial em busca dos clientes com alto poder aquisitivo. Atualmente, a Embraed está construindo o 4º empreendimento – Edifício Renaissance – com este tipo de diferencial (o primeiro foi o Edifício San Giorgio, em 2006, seguidos pelo Vermont e Porto Vita, ambos em 2007). Assim, observa-se que este artifício evidencia elementos de uma cobertura *duplex* ao longo de todo o corpo do edifício, não apenas no seu topo, no seu coroamento. Por já estar no 4º empreendimento com esta tipologia, supõe-se que a aceitabilidade dos clientes tenha ido ao encontro da proposta da empresa, tanto é que a concorrente FG Procave já “adotou” nuances desta tipologia em parte do edifício Le Majestic, atualmente em construção. Do mesmo modo como a área de lazer (clube) no térreo foi um diferencial lançado pela Procave, em 1993, os apartamentos com pé-direito duplo tendem a assumir esta posição a partir da década de 2000.

Outro diferencial, independente do questionável valor estético, diz respeito ao “estilo” adotado pela Embraed no desenvolvimento dos seus projetos: o neoclássico, que “nunca envelhece”. A partir da década de 2000, começaram a ser inseridas molduras salientes (elementos decorativos) nos arremates inferiores, intermediários e superiores das fachadas, colunas e mudanças de planos, numa alusão às ordens clássicas da arquitetura grega (dórica, jônica e coríntia). Este “ecletismo” evidencia, em alguns casos, composições de grandes panos de vidro (às vezes refletivo, referente à modernidade) com molduras salientes (referente às ordens clássicas). Além do exterior, este “estilo” também pode ser visto em áreas de uso comum das edificações, principalmente no seu *hall* (entrada social) e no interior dos apartamentos, em um claro processo de sobreposição de diferenciais. Estes diferenciais avançam, inclusive, nos anúncios publicitários vinculados aos novos lançamentos e ao processo de venda de apartamentos, como do Residencial

Renaissance: “Faça como os Renascentistas, viva à frente de seu tempo!” (EMBRAED, 2008).

Julgamentos de valores estéticos à parte, o fato é que este artifício não encontra similares nas empresas concorrentes, sendo um diferencial. Diferencial este que vai ao encontro da noção de “paródia do passado” (BERMAN, 1986, p.22), já que a sensibilidade do homem moderno está apta ao apego por tudo, ao gosto por tudo, às imagens marcantes e extravagantes, ao consumo de espetáculos (DEBORD, 1997). Para que criar novos valores se o homem pode se refugiar no passado e buscar na história uma válvula de escape às angústias e perturbações da modernidade (a atualidade), que por si só já é uma interrogação? Este diferencial ultrapassa os limites da aparência, agregando a conotação de *marketing* ao arcabouço formal do edifício, já que o “estilo” neoclássico é um “porto seguro” para os clientes indecisos diante da grande oferta de apartamentos à beira mar.

Para uma melhor compreensão da trajetória da Embraed em Balneário Camboriú, o ANEXO 26 evidencia a evolução do padrão construtivo desde a década de 1990. A partir da entrega do primeiro edifício (Don Alvarez) na Avenida Atlântica, grandes panos de vidro começaram a ser inseridos nas fachadas frontais (vista para o mar), além da evidência cada vez maior da base do edifício (destinada às vagas de garagem e áreas de lazer de uso coletivo), seja pela volumetria saliente, seja pelo uso de elementos que evidenciem o “estilo” neoclássico (molduras, colunas, arcos, etc.). Também contabiliza obras entregues e em construção, além de informações adicionais sobre as áreas privativas (os apartamentos em si, com suas respectivas vagas de garagem) e as áreas de uso comum ou coletivas, como as áreas de lazer, convivência e circulação (acesso aos apartamentos).

3.2.2. O que une e o que separa os empreendimentos à beira mar

Além das singularidades expressas pelas construtoras/ incorporadoras, é preciso evidenciar que, a contar pelas ações mercadológicas pontuais de empresas como a Procave (área de lazer/ clube no térreo, na década de 1990) e a Embraed (apartamentos com pé direito duplo, na década de 2000), os diferenciais tendem a

ser “assimilados” pela concorrência e, depois, reduzidos a um quociente comum, integrando-se à tipologia edilícia dominante.

Quando evidenciado pela pesquisa em andamento que as empresas são concorrentes entre si, na verdade esta colocação deve ser analisada com certa ressalva. Com uma incessante busca por novos clientes e pelos exeqüíveis terrenos à beira mar, estas empresas acabaram se tornando cúmplices no que se refere à (re) produção de ações mercadológicas de sucesso, notadamente ligadas às vendas de apartamentos, até que uma nova ação particular subjugue a anterior e instale um novo tipo.

No limite que separa a concorrência da cumplicidade de ações mercadológicas de sucesso, seria coincidência o fato de que 3 (FG Procave, Cechinel e Embraed) das 5 empresas líderes de mercado na construção à beira mar (mais Procave e R. Teixeira) tenham um mesmo escritório de arquitetura e consultoria em comum (Veneza e Marodin Projeto Arquitetura e Consultoria Ltda.)?

Para isto, vale fazer um paralelo com alguns edifícios da Avenida Atlântica das décadas de 1970/ 1980, como o Imperatriz e o Imperador, ambos construídos pela empresa H. Schultz & Cia. (o proprietário era de Blumenau) [Fig. 53 e 54]. Com cerca de 30 anos de vida, estes edifícios possuem apartamentos superdimensionados mesmo para os atuais padrões à beira mar. Ou seja, não é de agora que se “constrói área em excesso” em Balneário Camboriú. Este artifício está relacionado, conforme conversas com profissionais que atuam no mercado imobiliário de Balneário Camboriú, às iniciativas das próprias incorporadoras/ construtoras que, através de exemplos e pesquisas de mercado em outras cidades, buscavam um diferencial para subjugar as concorrentes. Formava-se, então, um jogo de “egos” entre as empresas, sempre ávidas por novidades e, consequentemente, novos clientes, inclusive com a cópia escancarada de modelos de sucesso das rivais.

FIGURA 53 – Edifício Imperador, construído pela empresa H. SChultz & Cia. (Blumenau).
Fonte: Marcelo Danielski (dezembro de 2008)

FIGURA 54 – Edifício Imperatriz, construído pela empresa H. SChultz & Cia. (Blumenau).
Fonte: Marcelo Danielski (dezembro de 2008)

Não é preciso voltar muito no tempo para encontrar outras situações semelhantes. Se nas décadas de 1970 e 1980 a parte íntima (dormitórios em geral) dos apartamentos estava em evidência (devido à ocupação ocasional de veraneio), a partir de 1990 as áreas de convivência dos mesmos (salas em geral e sacada com churrasqueira) passaram a ser privilegiadas. Com a possibilidade de fechamento da sacada por panos de vidro e reformas internas, ocorreu a integração entre sala e sacada, possibilitando aumento de área construída (privativa). Este artifício gerou nos projetos mais novos (a partir de meados da década de 2000) uma volumetria mais pobre, já que a sacada passou de “anexo” (um prolongamento além do corpo do edifício, evidenciado pela não utilização de vidros como fechamento) a integrante do corpo do edifício (Fig. 55, 56 e 57). Ou seja, às fachadas de frente para o mar foram integrados grandes panos de vidro, com aberturas (janelas) que proporcionam a transformação do ambiente em questão em sacada.

FIGURA 55 – Exemplo de sacada “anexada” ao corpo do edifício (Edifício Ipanema, esquina com Rua 2.000).
Fonte: Marcelo Danielski (dezembro de 2008)

FIGURA 56 – Exemplo de sacada "anexada" ao corpo do edifício (Edifício Miramar, nº 2.114).
Fonte: Marcelo Danielski (dezembro de 2008)

FIGURA 57 – Exemplos de sacadas "integradas" ao corpo do edifício.
Fonte: Marcelo Danielski (dezembro de 2008)

Com o ascendente uso do vidro em fachadas, quase todos com agentes bloqueadores da ação do sol e/ ou refletivos, os edifícios têm se tornado cada vez mais semelhantes entre si. Além dos elementos inerentes à tipologia edilícia dominante, até mesmo as cores utilizadas nos revestimentos das fachadas tem sido adequadas às pigmentações dos vidros, que são padronizadas e em número reduzido, limitando ainda mais as possibilidades de diversificação dentro do tipo. Em alguns casos o próprio artifício de integrar a sacada à sala (em suma, aumento da área construída) tem se mostrado mais similar com fachadas da década de 1970 (Fig. 53 e 54) do que com a da década de 1990, evidenciando movimentos cíclicos dentro da própria tipologia dominante, ora em busca da originalidade, ora adequando soluções antigas a problemas atuais (assim como fez a Embraed, adequando o “estilo” neoclássico aos edifícios mais recentes). Artifício semelhante – o da “paródia do passado” (BERMAN, 1986, p.22) –, talvez o mais marcante ao longo da beira mar de Balneário Camboriú, é evidenciado na Fig. 58, onde a inserção de um elemento decorativo pretende agregar qualidades intrínsecas à “Esfinge” (monumento da civilização egípcia), como solidez e durabilidade. Além da imagem em si, a frase “Somente o bem feito resiste ao tempo. Só o criativo alcança o futuro” também é anexada à fachada do edifício (área pontilhada), realçando duplamente (via forma e via texto) as qualidades inerentes à “Esfinge”.

Deste modo, destaca-se a dificuldade em mensurar a demanda por novos diferenciais e que vão ao encontro da tênue linha que separa a necessidade e o desejo, o mínimo e o supérfluo da parcela da população com alto poder aquisitivo, influenciando diretamente na tipologia edilícia dominante e, consequentemente, na paisagem à beira mar. É sob estas condições que alguns “visionários” do ramo da construção civil (aí se incluem as empresas Procave, FG Procave, Cechinel, R. Teixeira e Embraed) passaram a agregar em seus empreendimentos parte da “grife” Balneário Camboriú, envolvendo vários processos de sobre lucro. Em conversa com profissionais das empresas acima citadas, é fácil perceber que, à exceção do valor do terreno, o custo (insumos) para produzir um mesmo edifício não difere tanto de Balneário Camboriú para outra cidade (por exemplo, Blumenau) a ponto de justificar os valores extravagantes dos apartamentos na Avenida Atlântica. Mesmo o “repasse” do valor do terreno aos apartamentos não justificaria a disparidade evidenciada por este capitalismo tão brutal à beira mar.

FIGURA 58 – Edifício Willimar, Avenida Atlântica, nº 4.144 (Construtora Pecon), com elemento decorativo que agrega qualidades intrínsecas à Esfinge, como solidez e durabilidade.
Fonte: Marcelo Danielski (dezembro de 2008)

Como os constantes lançamentos e entregas não deixam mentir, a capitalização da Procave, FG Procave, Cechinel, R. Teixeira e Embraed evidenciam uma estrutura organizacional em que os financiamentos, quando necessários, são feitos diretamente com as empresas, sem a participação de bancos e instituições afins, além de aceitar imóveis na negociação. O próprio valor dos novos apartamentos de frente para o mar inviabilizaria o financiamento junto a bancos, por exemplo, já que os mais “baratos” custam cerca de R$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), superando os próprios limites de financiamentos bancários hoje praticados no mercado. Exemplificando novamente, um dos financiamentos realizados por uma das líderes de mercado para um empreendimento na Avenida Atlântica tem parcelas mensais estipuladas em quase R$ 6.000,00 (seis mil reais), excetuando-se a entrada, reforços pré-determinados e juros. Considerando que a moradia deva consumir, conforme economistas, até 30% do salário, o cliente deveria receber, no mínimo, R$ 20.000,00 (vinte mil reais) mensais. E este não é um caso isolado. É, sim, o perfil dos clientes dos novos edifícios à beira mar.

As próprias condicionantes legais, de acordo com a legislação urbana municipal, têm estipulado áreas mínimas para os apartamentos, com intensidade decrescente a partir da Avenida Atlântica até a 3ª Avenida. Ora, se quanto maior for a área construída, maior for o valor do apartamento, é de se admitir que a municipalidade esteja atuando em favor da concentração de renda à beira mar. Quanto maior a área construída, maior a arrecadação de tributos municipais intrínsecos a ela, principalmente oriundos do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU). Talvez isto explique, em parte, o porquê do atual padrão de empreendimentos na Avenida Atlântica evidenciar apartamentos com, no mínimo, 3 suítes e 3 vagas de garagem, já que iniciativa privada e poder público agem em simbiose, gerando benefícios recíprocos. Por conseguinte, os efeitos (em cascata) do capitalismo brutal à beira mar acabam se alastrando para o "interior" de Balneário Camboriú, como no que se refere ao mercado de vagas de garagem (dentro dos limites do lote), onde cada unidade pode alcançar, em edifícios das décadas de 1980 e de 1990, facilmente os R$ 50.000,00 (cinqüenta mil reais).

Outra situação que tem se mostrado cada vez mais comum é a compra de edifícios com até 4 pavimentos e a unificação de 2 ou mais terrenos construídos (geralmente com residências unifamiliares) para posterior demolição e construção de condomínios verticais (refuncionalização), como aconteceu com o Edifício Palazzo Ducalle, da FG Procave (previsão de entrega para 2008). Algumas destas negociações, inclusive, precisam ser feitas por intermediários ou "laranjas", sem vínculo com o futuro empreendimento, para não aumentar o valor do negócio e evitar que "atravessadores" (diga-se empresas concorrentes) interfiram na compra do terreno. O próprio processo de demolição já foi regulamentado por lei municipal, impedindo o uso de explosivos ou similares, ressaltando a necessidade do "desmonte" andar por andar, laje por laje em situações específicas (para construções no limite do terreno).

E os exemplos não param por aí. Outros indicadores podem ser vistos nas edificações mais antigas à beira mar, principalmente naquelas que começam a necessitar de manutenção em virtude da idade da edificação. Não é fato isolado construtoras e corretores de imóveis oferecerem serviços de manutenção e de reforma do exterior (fachada) e do interior (em cada apartamento) em "troca" de espaços ociosos/ subaproveitados, como as grandes áreas de lazer (salão de festa

com churrasqueira) localizadas no topo dos edifícios (Fig. 59 e 60). Após a reforma, com as devidas adequações à legislação vigente, a antes área de lazer seria negociada pelo prestador da reforma como mais um apartamento (ou alguns apartamentos), enquanto a nova área de lazer seria relocada para o térreo, ocupando parte dos até então superdimensionados saguões (*hall*) de entrada. Detalhe: em alguns edifícios, após a reforma e a cessão do(s) apartamento(s) para a empresa executora dos serviços, o nome do futuro comprador deve ser aprovado por todos os condôminos, evidenciando um corporativismo por parte dos próprios moradores na escolha de “novos vizinhos”.

Até mesmo corretores de imóveis têm procurado áreas ociosas no térreo de condomínios verticais para sua transformação em salas comerciais, oferecendo algum tipo de benefício em troca (Fig. 61). Em outros casos, as partes dos fundos de terrenos de frente para o mar são “cedidas” para construtoras que, com a aprovação dos condôminos, constroem um novo bloco de apartamentos em “troca” de vagas de garagens cobertas e de manutenção do bloco frontal. Estas obras de menor envergadura acabaram por inserir empresas de menor porte no mercado de alto poder aquisitivo, impulsionando parte da cadeia produtiva ligada à construção civil.

FIGURA 59 – Exemplo de ampliação de área construída, com a execução de um bloco nos fundos do lote (Edifício Saveiro, nº 550).

FIGURA 60 – Exemplo de ampliação de área construída, com a "adição" de mais um pavimento no topo da edificação (Edifício Ipanema, esquina com Rua 2.100).
Fonte: Marcelo Danielski (dezembro de 2008)

FIGURA 61 – Exemplo de área ociosa no térreo (Edifício Itaipu, nº 720, da década de 1970).
Fonte: Marcelo Danielski (dezembro de 2008)

Envolvendo riscos por parte dos investidores de capital de giro (construtoras, incorporadoras, investidores externos), é importante comentar que esta demanda por apartamentos de frente para o mar está diretamente relacionada a uma questão cultural e, intrinsecamente, a modismos dela decorrentes, como iguais (diz-se ricos) se atraem, preferência aos semelhantes, rejeição aos estranhos (GOBLOT, 1989). Se “gente atrai gente” (o homem é um ser social por natureza, é de sua índole viver em sociedade), esta mesma definição pode ser estendida para uma determinada parcela da sociedade: “gente rica atrai gente rica”. Hábitos e costumes podem ser (re) produzidos e concretizados no espaço conforme a conveniência do capital. Assim, parece que a moradia à beira mar transformou-se em uma “barreira”, uma espécie de mediadora das relações sociais entre seus iguais, entre aqueles que possuem uma vaga ao longo da beira mar (idem, ibidem). Ao que parece, a rede social da cidade de origem do proprietário de um apartamento à beira mar é transferida de, por exemplo, Blumenau para Balneário Camboriú. Os mesmos amigos, os mesmos vizinhos, os mesmos costumes, as mesmas atividades realizadas em Blumenau também são (re) produzidas em Balneário Camboriú, com tendências de homogeneização e “não diversificação” de novas interações sociais, como um gueto.

Se por um lado a experiência da área de lazer no térreo (origem na década de 1990) dos condomínios verticais possibilitou uma otimização destas trocas sociais no mesmo nível do calçadão da Avenida Atlântica e da praia, por outro há evidências de que este artifício começa, lentamente, a sucumbir, a ser engolido pelas “extravagâncias” da década de 2000, mostrando-se em demasiado artificial. Não há como negar que a experiência da década de 1990 proporcionou vantagens ao morador, incorporando mais atividades ao ambiente residencial (por exemplo, o morador pode se exercitar no condomínio, tendo à disposição a mesma estrutura de uma academia de ginástica particular, externa à edificação). Até mesmo a questionável balneabilidade da Praia Central auxiliou na evidência da área de lazer, principalmente com o uso da piscina.

Mas a partir da década de 2000, com o lançamento de empreendimentos de maior porte, parece que este indutor/ otimizador de trocas sociais passou a extrapolar seu próprio conceito. Edifícios cada vez maiores e mais luxuosos começaram a evidenciar áreas de lazer diretamente proporcionais ao porte do

empreendimento. Se antes a área de lazer era localizada no térreo, os empreendimentos de maior porte lançaram este conceito a proporções estratosféricas. De acordo com a geometria e as dimensões do lote, ampliaram seus domínios a quase 100% do térreo ou partiram para a verticalização da própria área de lazer, muitas vezes acompanhando nichos ou “sobras” de áreas de garagem/ estacionamento na base da edificação. Assim como os apartamentos em si, o “clube” também começou a sofrer um processo de verticalização. Ou seja, mais um processo de sobre lucro, agregando mais áreas de uso coletivo (notadamente de convivência e lazer) à já superdimensionada área social (privativa) de cada apartamento.

O que se pretende evidenciar é que o “gérmen” implantado pela empresa Procave na década de 1990, mesmo restrita a um alto padrão de consumo, proporcionava um efeito integrador, em escala mais humana do que aquela que está atualmente em evidência, por exemplo, na Barra Sul de Balneário Camboriú. Mesmo sendo de uso restrito a moradores e convidados, já que se trata de trocas sociais dentro de propriedade privada, o simples fato de estar no mesmo nível da Avenida Atlântica evidenciava uma relação mais harmoniosa entre o âmbito público e o privado. A barreira social e espacial entre proprietários e não proprietários (transeuntes) foi minimizada por elementos arquitetônicos, como cercas baixas, uso de vidro não refletivo, piscinas e churrasqueiras praticamente “grudadas” na testada (limite frontal) do terreno e, consequentemente, do passeio público. Mesmo com uso mais intenso durante a temporada de veraneio (dezembro a fevereiro), o fato é que este indutor de trocas sociais gerava uma “centralidade exógena”, de dentro para fora do empreendimento, em direção ao mar. A própria questão de segurança, tão em voga na atual década, parece que era tratada com menor vigor na década de 1990, haja visto as cercas baixas, muros sem cercas elétricas, etc. (mesmo com a presença marcante de guaritas de segurança).

Com a “centralidade exógena” mais evidente no Centro da Praia (tomar como referência a área em frente à Ilha das Cabras), é fato que ela tende a diminuir na medida em que se avança na direção norte e, principalmente, sul da Praia Central. E é nesta área, na Barra Sul, que empreendimentos de proporções “faraônicas” projetam trocas sociais exageradamente artificiais. É o que pode ser chamado de “centralidade endógena”, dentro dos limites do terreno, praticamente renegando o

cenário da praia, dando as costas para a beira mar, criando verdadeiras “ilhas da fantasia” à beira mar. Uma análise mais profunda leva a crer que estes empreendimentos procuram resolver dentro dos limites do terreno questões de ordem pública como, por exemplo, a segurança. E é mais interessante notar como tudo isto se concretiza no espaço. Se na década de 1990 havia uma acessibilidade visual do âmbito privado a partir do público (exemplo das cercas baixas), atualmente a privacidade tem sido a resposta para novos elementos arquitetônicos como cercas altas, uso do vidro refletivo para bloqueio visual, maior afastamento da piscina com relação ao limite frontal do terreno, etc. (Fig. 62, 63, 64, 65, 66 e 67). É claro que muitas destas decisões dizem respeito às dimensões e geometria dos terrenos e/ ou às condicionantes legais, mas é fato que o cone de sombreamento de 70º tem possibilitado um recuo frontal cada vez maior deste tipo de edificação devido ao gabarito (altura) das mesmas (quanto maior a altura, maior o recuo frontal), liberando mais áreas não edificáveis de frente para o mar.

FIGURA 62 – Exemplo de edifício (Saint Antoine, nº 3.330, entregue em 2005) com “centralidade endógena” (barreira visual e espacial no limite entre o espaço público e o privado).
Fonte: Marcelo Danielski (dezembro de 2008)

FIGURA 63 – Exemplo de edifício (Villa Cora, nº 4.294, entregue em 2005) com "centralidade endógena" (barreira visual e espacial no limite entre o espaço público e o privado).
Fonte: Marcelo Danielski (dezembro de 2008)

FIGURA 64 – Exemplo de edifício (Viscaya, nº 1.360, entregue em 2006) com "centralidade endógena" (barreira visual e espacial no limite entre o espaço público e o privado).
Fonte: Marcelo Danielski (dezembro de 2008)

FIGURA 65 – Exemplo de edifício (Victoria, nº 1.440, entregue em 2007) com "centralidade endógena" (barreira visual e espacial no limite entre o espaço público e o privado).
Fonte: Marcelo Danielski (dezembro de 2008)

FIGURA 66 – Exemplo de edifício (Porto Vita, nº 5.230, entregue em 2007) com "centralidade endógena" (barreira visual e espacial no limite entre o espaço público e o privado).
Fonte: Marcelo Danielski (dezembro de 2008)

FIGURA 67 – Exemplo de edifício (Beverly Hills, nº 5.080, entregue em 2008) com "centralidade endógena" (barreira visual e espacial no limite entre o espaço público e o privado).
Fonte: Marcelo Danielski (dezembro de 2008)

Deste modo, é possível evidenciar estas edificações como "unidades autônomas" dentro da cidade, já que pretendem fornecer aos donos uma gama de opções de atividades antes encontradas somente no exterior do empreendimento. Indiretamente, estas ações levam a uma limitação de trocas sociais, restringindo as mesmas aos moradores do edifício. Independente desta questão, dúvidas persistem no que se refere ao dimensionamento, principalmente, das áreas de lazer dos novos edifícios. Para quê, por exemplo, 4 pavimentos de área de lazer se não há como dimensionar (quantificar e qualificar), conforme palavras de um funcionário de uma empresa líder de mercado, o seu uso? Este mesmo funcionário (de nível gerencial) vai além, afirmando que ocorre o superdimensionamento deste tipo de estrutura nos edifícios mais novos. Há, inclusive, empreendimentos que receberão boate completa (estrutura física e equipamentos de som) apenas para uso dos condôminos e convidados. Levando em consideração que, de acordo com a pesquisa, muitos dos apartamentos à beira mar têm uso ocasional, relativo ao período de férias e/ ou final de semana, a estrutura tem se mostrado ociosa durante boa parte do ano. Mesmo sendo um diferencial, um atrativo para novos clientes, a área de lazer de uso

coletivo tem sua função estabelecida durante o processo de vendas, durante o *marketing* do empreendimento (na teoria), mas sem garantias de funcionabilidade (na prática). A estrutura existe mas não se sabe até que ponto ela é utilizada pelos condôminos, ficando esta comprovação renegada a mera casualidade. Conforme Engels (2006, p.189),

> Quanto mais uma atividade social, uma série de processos sociais, escapa do controle consciente do homem, quanto mais parece abandonada ao puro acaso, tanto mais as leis próprias, pertinentes, de tal acaso se manifestam como uma necessidade natural

Outro diferencial, se é que pode ser chamado de tal maneira, diz respeito ao mero detalhe dos ajardinamentos destes novos empreendimentos, geralmente restrito a nichos de vegetação no afastamento frontal da edificação. Devaneios à parte, se clientes de alto poder aquisitivo julgassem como necessidade aquilo que seria considerado supérfluo pela classe média, o que dizer de um determinado empreendimento que comprou duas palmeiras (importadas) por mais de R$ 6.000,00 (seis mil reais) a unidade? Aliás, o que é supérfluo e o que é necessidade para tal padrão de vida? Enquanto isto, estas duas palmeiras, de mais de 4 metros de altura, estão postadas como duas torres sentinelas no limite entre o espaço público e o espaço privado, “exaltando” o *status quo* dos donos de uma vaga de frente para o mar (Fig. 68).

Mesmo não havendo uma barreira espacial intransponível no limite entre o espaço público e o privado (reparar a cerca baixa, de vidro), há, sim, uma barreira psicológica e social incomensurável proporcionada pelas duas palmeiras. Algo que poderia ser relacionado com aquilo que Marx (1985) denominou de feitiço, repelindo os “não iguais” (aqueles que não possuem vaga de frente para o mar) e atraindo os “iguais” (aqueles que possuem uma vaga de frente para o mar), como um mecanismo da consciência e do psiquismo de classe (GOBLOT, 1989).

FIGURA 68 – Exemplo de ajardinamento à beira mar, onde duas palmeiras funcionam como "torres sentinelas", como uma "barreira social" intransponível.
Fonte: Marcelo Danielski (dezembro de 2008)

3.2.3. O edifício como uma "obra de arte"

Existe uma similaridade entre os empreendimentos das empresas líderes de mercado ao longo da Avenida Atlântica, uma sutileza em comum que vai além da qualidade, do padrão de acabamento, do público alvo e do programa (de necessidades) arquitetônico. Para esta análise, é preciso regressar para antes da cisão da empresa Procave (em 2003), quando as atuais Procave a FG Procave atuavam sob um mesmo nome: Procave. Desde a década de 1990, boa parte de seus edifícios foi entregue com uma obra de arte incorporada a sua fachada, notadamente do artista plástico Guido Heuer.

Apesar das Leis Municipais nº 885/1989 e nº 2524/2005 terem criado dispositivos a respeito da obrigação de uma obra de arte exterior a edifícios com mais de 6 pavimentos, mas sem incentivos fiscais para tal ação, é interessante notar como uma ação pontual, de caráter privado e restrito a uma única empresa, evidenciou um padrão a ser adotado pelas empresas Procave, FG Procave e R.

Teixeira. Ou seja, 3 das 5 empresas concorrentes com obras de arte de um mesmo artista plástico, obras estas perceptíveis a longa distância pelo transeunte à beira mar e que evidenciam traços similares entre si através da “assinatura” do artista por meio da estética. Qual seria o motivo para tal ação? Reprodução em série de um padrão de obra de arte que *a priori* deveria representar exclusividade? Falta de identidade? Banalização da paisagem? Ou qualificação da paisagem através de um “museu a céu aberto”?

No dia 31 de julho de 2008, o artista plástico Guido Heuer concedeu uma entrevista a Marcelo Danielski para esclarecer pontos obscuros a respeito da questionável (re) produção em série de sua obra de arte ao longo da Avenida Atlântica de Balneário Camboriú. Sua parceria com a empresa Procave, novamente “a precursora do movimento” (assim como no lançamento da área de lazer no térreo), teve início através de seu irmão, Johny Heuer, designer responsável pela parte de interiores/ decoração da empresa, que estabeleceu um primeiro contato (uma relação do tipo familiar foi o estopim para tal parceria). A partir de então, entende-se que a ação iniciada pela Procave tenha se estendido, com a cisão de 2003, para a empresa FG Procave. Mas é de se estranhar que desde então a Procave não tenha mais trabalhado com o artista plástico na parte externa dos edifícios (apenas internamente). O mesmo argumentou que o preço de sua arte talvez tenha sido o motivo da ruptura da parceria, já que não houve acordo para os empreendimentos posteriores.

É importante evidenciar que a primeira obra entregue pela Procave na Avenida Atlântica e posterior à cisão (2003) ocorreu somente em 2007 (Victoria Residence, nº 1.440), sem a obra de Guido Heuer. Esta lacuna de cerca de 4 anos sem nenhuma entrega fez com a FG Procave agregasse em seus empreendimentos o que antes era feito sob o nome Procave. Afinal, ambas fariam jus ao direito a usar a imagem vinculada à obra do artista plástico porque a origem é a mesma. O ponto que se quer chegar é que uma ação mercadológica, relacionada à data de entrega de novos empreendimentos, fez com que a FG Procave subjugasse a Procave no quesito obra de arte incorporada ao corpo/ fachada frontal do edifício. É como se o cartão de visitas, a “logomarca” não oficial da empresa fosse simplesmente transferida de uma para a outra, sem maiores repercussões sob tal ato.

Analisando mais profundamente esta questão, deve ser evidenciada uma possível falta de identidade entre o produto (o edifício, o apartamento em si) e o produtor (a incorporadora, a construtora), já que até a “logomarca” não oficial da empresa – a arte de Guido Heuer – foi passível de ser reproduzida. No campo da psicosfera, não se sabe mais quem tem os direitos autorais sobre a imagem da obra de arte: se o artista em si ou se a empresa que contrata o artista.

Se nos primeiros edifícios entregues pela Procave, em meados da década de 1990, esta obra de arte poderia ser considerada um diferencial, parece que hoje em dia o diferencial é não ter uma obra de arte. Ou seja, a obra de arte, peça única e exclusiva, parece que foi banalizada a partir do momento em que foi incorporada ao corpo/ fachada do edifício de alto padrão, tornando-se um elemento da tipologia edilícia dominante à beira mar. A intenção, em um primeiro momento, até poderia ser a de qualificar o limite entre o espaço público e o privado, como se fosse um museu a céu aberto. Boa vontade por parte da municipalidade, através de lei municipal que dispõe sobre sua obrigatoriedade, e por parte dos empresários, que seguem a lei sem nenhum tipo de dedução fiscal, evidenciou uma parceria com resultados satisfatórios. Mas em um segundo momento parece que a repetição, a rotina de evidenciar um único artista, caiu no senso comum de ser só mais um edifício, mais uma obra de arte ao longo da Avenida Atlântica.

Diante deste panorama, torna-se diferencial não mais possuir uma obra de arte incorporada à fachada, apesar da repetição em série da tipologia plástica “à la Guido Heuer” estar relacionada aos elementos que compõe a obra e não necessariamente à obra em si (repetição de elementos em série não é sinônimo de cópia). Mais uma vez, não é preciso procurar pela assinatura do artista para relacionar o produto ao produtor. Do mesmo modo como o discorrido por Marx (1982) e, mais especificamente, por Baudrillard (1995), a produção em série (ou reprodução) tende a avançar até mesmo no campo da arte.

Esta repetição de elementos permite ao próprio artista terceirizar parte de sua obra. As facilidades e as modernizações impostas pelo avanço tecnológico propiciaram ao artista projetar com o auxílio de programas especiais de computador (por exemplo, AutoCad) e a executar sua obra conforme as necessidades do capital. Algumas peças de metal utilizadas por Guido Heuer precisam ser cortadas com o

auxílio de máquinas especiais (corte a laser), comumente utilizadas para fins industriais. Após este serviço, o artista entra com o acabamento, customizando o material de acordo com a sua necessidade e habilidade.

É bom que se diga que cada obra de arte de Guido Heuer é única, apesar dos elementos que a compõem também estarem presentes em outras obras. Este paralelismo também pode ser traçado a partir da tipologia edilícia dominante ao longo da Avenida Atlântica, que tem se mantido constante desde meados da década de 1990, apesar da evolução dos elementos que a compõem, principalmente devido aos avanços da já citada área tecnológica. É importante deixar claro que aqui não se analisa o arcabouço formal da obra de arte (modismos, estética, volumetria, cores, texturas, etc.), muito menos uma crítica às artes visuais, mas sim o seu conteúdo, o processo anterior à sua execução. No que se refere ao artista em si, o próprio Guido Heuer afirmou que, independente das discussões no campo teórico e das divagações anteriores ao ato de projetar e executar sua arte, sua obra se popularizou a partir da exposição ao longo da Avenida Atlântica.

Além da discussão que envolve as empresas Procave e FG Procave, é de se estranhar que a produção do artista plástico Guido Heuer também tenha sido incorporada a edifícios da Construtora e Incorporadora R. Teixeira, também atuante na Avenida Atlântica e concorrente das primeiras. A resposta para tal ação se deve ao fato de um dos proprietários da R. Teixeira ter conhecido e apreciado uma determinada obra do artista em Blumenau, incorporando-a em seus empreendimentos mesmo ciente dos trabalhos já realizados para a Procave e FG Procave. Com relação à outra empresa líder de mercado, Embraed, o próprio Guido Heuer afirmou que houve contato para desenvolvimento de trabalho similar ao executado nas outras empresas líderes de mercado, mas este não vingou porque o estilo adotado pela mesma é o neoclássico – “nunca envelhece” – e a obra do artista é pós moderna, choque este que teria repercussão nos aspectos formais da edificação. Dentre as líderes, pode-se dizer que a única empresa que não dialogou com o artista foi a Cechinel. Ou seja, de um total de 5 líderes, 3 trabalham (ou trabalharam) com o artista e 1 chegou a conversar com o mesmo, mas sem sucesso.

Para se ter uma idéia deste quase “monopólio” (não pejorativo), a relação de uma destas empresas com o artista Guido Heuer chegou a tal ponto que,

praticamente de forma mecânica, o projeto arquitetônico de um edifício chegava em suas mãos com diretrizes de arte, com esboços do que a própria empresa (cliente) esperava da mercadoria (obra de arte) e do prestador de serviço (o artista).

A TABELA 16 evidencia as 5 empresas líderes de mercado de alto padrão e sua relação com o artista plástico Guido Heuer:

TABELA 16 – Edifícios com obras de arte de Guido Heuer

Edifícios Residenciais Multifamiliares com testada para a Avenida Atlântica			
Empresa	Edifícios entregues	Edifícios (entregues) com obras de arte de Guido Heuer anexadas à fachada	Edifícios em construção
R. Teixeira	4	2 (A)	1
Embraed	4	–	4
FG Procave	2	2 (B)	4 (D)
Procave	10	6 (C)	1
Cechinel	10	–	2
Total	30	10	12

(A) Arc de Triomphe (nº 222) e Champs Elysées (nº 236)
(B) Saint Antoine (nº 3.330) e Art Noblesse (nº 4.930)
(C) Beach Tower (nº 1.000), Viña del Mar (nº 1.020), Royal Palace (nº 1.350), Artur Fischer (nº 3.080), Tropical Summer (nº 3.120), Golden Star (nº 3.510)
(D) Sea´s Palace Residence (nº 1.330), Le Classic Residence (nº 2.590), Palazzo Ducale (nº 2.960), Ocean Palace Residence (nº 4.740)

Sobre os dados, algumas considerações precisam ser feitas. No caso da empresa Procave, os 4 (quatro) edifícios entregues sem a obra de Guido Heuer precisam ser analisados separadamente e com cautela:

a) Victoria (nº 1.440): esta obra foi entregue em 2007, após a cisão da empresa em Procave e FG Procave. Com isto, a Procave não trabalhou mais externamente (fachada) com o artista Guido Heuer. Talvez o diferencial almejado pela Procave seja o de não possuir mais obras de arte deste artista em suas fachadas.

b) Stellamaris (nº 2.650): edifício entregue em 1990 (o primeiro empreendimento com obra de Guido Heuer foi entregue em 1993).

c) Tour Royale (nº 40): apesar de todos os apartamentos com frente para a Avenida Atlântica acessarem visualmente o mar, sem qualquer tipo de barreira, este edifício tem acesso pela Rua 1.001, transversal à Avenida Atlântica.

d) The Sun Tower (nº 3.300): obra entregue em 2001.

Ou seja, dos 4 edifícios da Procave à beira mar e sem a obra de arte de Guido Heuer, apenas 1 foi entregue sem um motivo maior (The Sun Tower), evidenciando ainda mais sua participação nos empreendimentos da Procave.

Com relação ao item (D), que discorre sobre os edifícios da FG Procave atualmente em construção, é bom que se diga que todos os 4 tem área específica, estipulada em projeto e também em informes publicitários, para incorporar uma obra de arte em sua fachada. Seriam estas áreas, mais uma vez, destinadas ao artista Guido Heuer?

As Figuras 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79 e 80 evidenciam as obras de arte incorporadas ao corpo dos edifícios, desde a década de 1990. Além das 5 empresas acima citadas, outros empreendimentos, do segmento das empresas não líderes de mercado, possuem obras do artista Guido Heuer, como o Edifício Oceanic, Avenida Atlântica, nº 3.900 (escultura na parte interna do edifício), o Edifício Alberto Moellmann, Avenida Atlântica, nº 2.970 (obra de arte incorporada à fachada, em 1998) e o Edifício Else Heuer, Avenida Atlântica, nº 4.300 (obra na parte na fachada, junto ao acesso de pedestres).

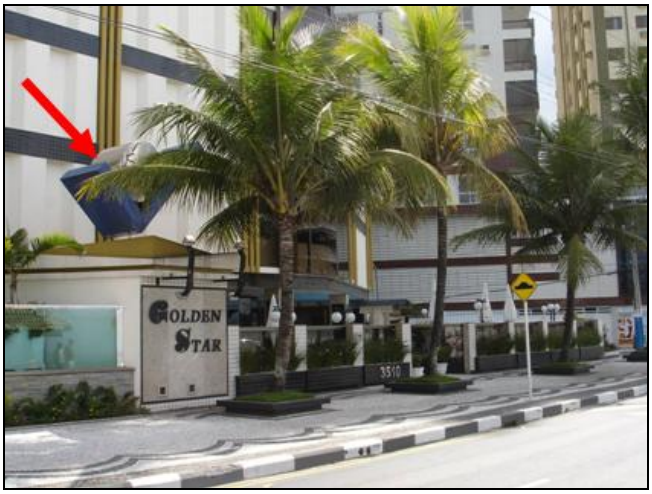


FIGURA 69 – Obra do artista Guido Heuer na Avenida Atlântica (Edifício Golden Star, nº 3.510, entregue em 1993).
Fonte: Marcelo Danielski (dezembro de 2008)

FIGURA 70 – Obra do artista Guido Heuer na Avenida Atlântica (Edifício Viña del Mar, nº 1.020, entregue em 1997).
Fonte: Marcelo Danielski (dezembro de 2008)

FIGURA 71 – Obra do artista Guido Heuer na Avenida Atlântica (Edifício Beach Tower, nº 1.000, entregue em 1998).
Fonte: Marcelo Danielski (dezembro de 2008)

FIGURA 72 – Obra do artista Guido Heuer na Avenida Atlântica (Edifício Tropical Summer, nº 3.120, entregue em 1998).
Fonte: Marcelo Danielski (dezembro de 2008)

FIGURA 73 – Obra do artista Guido Heuer na Avenida Atlântica (Edifício Artur Fischer, nº 3.080, entregue em 2002).
Fonte: Marcelo Danielski (dezembro de 2008)

FIGURA 74 – Obra do artista Guido Heuer na Avenida Atlântica (Edifício Royal Palace, nº 1.350, entregue em 2002).
Fonte: Marcelo Danielski (dezembro de 2008)

FIGURA 75 – Obra do artista Guido Heuer na Avenida Atlântica (Edifício Champs Elysées, nº 236, entregue em 2003).
Fonte: Marcelo Danielski (dezembro de 2008)

FIGURA 76 – Obra do artista Guido Heuer na Avenida Atlântica (Edifício Arc de Triomphe, nº 222, entregue em 2005).
Fonte: Marcelo Danielski (dezembro de 2008)

FIGURA 77 – Obra do artista Guido Heuer na Avenida Atlântica (Edifício Saint Antoine, nº 3.330, entregue em 2005).
Fonte: Marcelo Danielski (dezembro de 2008)

FIGURA 78 – Obra do artista Guido Heuer na Avenida Atlântica (Edifício Art Noblesse, nº 4.930, entregue em 2007).
Fonte: Marcelo Danielski (dezembro de 2008)

FIGURA 79 – Obra do artista Guido Heuer na Avenida Atlântica (Edifício Alberto Moellmann, nº 2.970, entregue em 1998).
Fonte: Marcelo Danielski (dezembro de 2008)
]

FIGURA 80 – Obra do artista Guido Heuer na Avenida Atlântica (Edifício Else Heuer, nº 4.300, entregue em 2002).
Fonte: Marcelo Danielski (dezembro de 2008)

O trabalho de um artista em específico e não apenas em edifícios de uma única empresa evidencia uma situação que vai além da coincidência de fatos ou da casualidade. Esta ação partiu do próprio artista, que entrou em contato com empresas do ramo da construção civil de Balneário Camboriú para propor um trabalho artístico. O próprio Guido Heuer passou a oferecer sua mercadoria (obra de arte) como um comerciante/ prestador de serviço qualquer, a ser produzida sob medida ou conforme a necessidade do cliente. Ou seja, ele mesmo produziu sua clientela, apesar do simples contato comercial não ser sinônimo de negócio fechado. Em todo caso, houve um esforço por parte do artista em vender sua obra, já que esta demanda não surgiu espontaneamente, de forma natural. Produção e consumo foram devidamente “criados”.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Os exemplos das palmeiras para ajardinamento, importadas por R$ 6.000,00 (seis mil reais) a unidade, e da inserção de “obras de arte” em fachadas de edifícios de frente para o mar evidenciam um consumismo desenfreado ao longo da Avenida Atlântica. Algo que extrapola a necessidade básica daqueles que possuem alto poder aquisitivo e que, de forma consciente ou não, consomem apenas por consumir (a finalidade do consumo é o próprio consumo), como um ato mecânico, evidenciando indivíduos desprovidos de capacidade de julgar e atribuir valores aos objetos devido sua condição social. Indivíduos até certo ponto “ingênuos” ou, em outra palavra, alienados. Isto vai de encontro ao que Berman (1986, p.18) denominou de “atmosfera turbilhão” da modernidade, com abrangência no mercado capitalista mundial (economia-mundo), que dá origem à sensibilidade moderna baseada em uma “enorme ausência e vazio de valores” (idem, ibidem, p.21). Com estímulos que beiram o infinito e o incomensurável, notadamente orientados pelas imagens marcantes e extravagantes de um consumismo desenfreado, o indivíduo está apto a tudo, ao gosto por tudo.

Em Balneário Camboriú este consumismo está concretizado em um objeto em particular, de dimensões e visibilidade muito maiores que qualquer objeto produzido em planta de fábrica: a moradia, na figura do apartamento de frente para o mar. Conforme palavras de corretores de imóveis de Balneário Camboriú, pouco importa, para o cliente de alto poder aquisitivo, se determinado apartamento custará R$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) a mais ou a menos, desde que o desejo de ter um apartamento, por exemplo, no 25º andar, de frente para o mar e em determinada localização da praia seja saciado. Saciado o desejo, o objeto (apartamento) cumpriu o seu papel e o valor a ser investido passa a não ser mais uma condicionante, basicamente devido ao alto grau de capitalização destes indivíduos.

Se por um lado o meio corrompe o indivíduo, alterando os parâmetros de comparação (o que é necessário para a classe alta pode ser supérfluo para a classe média), é certo que uma fatia desta ínfima parcela da sociedade utiliza o artifício do consumo conspícuo (VEBLEN, 1987) com a finalidade de evidenciar a sua condição

social, seja através de gastos (dispêndio) com artigos de luxo, seja através de outros tipos de gastos ostentatórios, como as já citadas palmeiras importadas e as obras de arte incorporadas ao corpo dos edifícios de frente para o mar. E o reflexo destas ações também é observado nos edifícios residenciais multifamiliares mais antigos à beira mar. Independente do avanço tecnológico (novos materiais) e das condicionantes legais (alterações de plano diretor), os padrões (arquitetônicos) evidenciados pelos agentes produtores de espaço (construtoras e incorporadoras) e, concomitantemente, pelos proprietários de apartamentos, são concretizados na paisagem quando da reforma/ manutenção destes edifícios. Elementos vinculados ao dispêndio ostensivo são copiados, evidenciando uma paisagem com tendências cada vez maiores à homogeneização. Deste modo “ser é ter”, é evidenciar perante os outros (seus “iguais” e as classes em condições sociais inferiores), através de objetos sociais e naturais, que o prestígio do ser humano está relacionado ao que ele possui. Quanto mais se tem, mais se compra e mais se gasta, mais perto da salvação social o indivíduo se encontra. É no consumo ostentatório que os mais abonados encontram o refúgio para seus males, já que “(...) suas vidas (...) são programadas para produzir exatamente aqueles desejos que o sistema social pode satisfazer, nada além disso” (BERMAN, 1986, p.28).

É dentro deste contexto que o indivíduo “(...) dá as costas para a sociedade e avança o mundo dos objetos adentro (...)” (idem, ibidem, p.29), evidenciando o fetichismo da mercadoria expresso por Marx (1985). Até mesmo a arte, outrora considerada um meio contestador da sociedade em que se encontra, passa a ser desprovida de sentimentos pessoais e de relações sociais a ela intrínsecas, exacerbando apenas a arte pela arte, a forma pela forma, sem conteúdo, banalizando a paisagem à beira mar. O “museu a céu aberto” em Balneário Camboriú, através das obras de arte incorporadas às fachadas dos edifícios de frente para o mar, é uma evidência da metamorfose de valores. O edifício, na figura do apartamento, passa a agregar os valores da obra de arte, exacerbando o privilégio de ser comprado e, consequentemente, incrementando ainda mais o capital.

Este consumismo desenfreado talvez explique o porquê de um representante de uma construtora de Balneário Camboriú ter traçado um paralelo com a cidade de Las Vegas, nos Estados Unidos, que é conhecida pelo ecletismo de cenários

teatrais, pelas luzes de neon (iluminação noturna) e pelos cassinos/ jogos de azar. Em maior ou menor grau, as economias das duas cidades são marcadas pelo consumo de espetáculos (DEBORD, 1997), fator principal para a *retro* alimentação do circuito produção-consumo descrito por Marx (1982).

A reflexão sobre as transformações na paisagem à beira mar de Balneário Camboriú/ SC, principalmente a partir da década de 1990, evidenciou uma das mais importantes colaborações de Santos (1992, p.45) no estudo do espaço, a partir de Marx (1982): produção e consumo podem estar desvinculados espacialmente, já que as modernizações e avanços tecnológicos supriram as necessidades de circulação de bens materiais e imateriais. Esse desvencilhamento entre a produção e o consumo, por sua vez, gerou novas configurações territoriais devido à divisão internacional e territorial do trabalho, com conseqüências no campo da psicosfera e, consequentemente, no modo de apropriação do lugar. Lugar este que é um fragmento menor de uma totalidade mais ampla, o espaço-mundo ou economia-mundo, já que economia e espaço são indissociáveis (SANTOS, 1991 e 1992).

O estudo da evolução urbana de Balneário Camboriú/ SC, que discorre sobre a passagem de lugar de consumo para consumo do lugar, expressa a importância dos descendentes de alemães do Vale do Itajaí para o processo de acumulação econômica e, concomitantemente, para a atual especificidade dentro da economia-mundo, notadamente relacionada ao consumo. A partir da década de 1930, foram estes descendentes que começaram a investir em Balneário Camboriú, tanto para fins de lazer (casa de veraneio ou segundas residências) como para rentabilizar ainda mais o capital (construção civil, loteamentos, comércio, hotelaria).

O que se pretendeu evidenciar é que, desde o princípio, a canalização de investimentos do “interior” para o “litoral” estava diretamente relacionada ao capital excedente, originário do empresariado industrial ou de profissionais liberais de cidades como Blumenau e Brusque. Ou seja, era um tipo de investimento que extrapolava as necessidades básicas do ser humano, voltadas à manutenção das suas faculdades mentais e corporais, como alimentação, abrigo, educação, saúde, etc. O próprio termo “segunda residência” exemplifica este ponto. Ora, se a “segunda residência“ é um “segundo abrigo”, parece que esta seria uma “necessidade secundária”, além do mínimo para uma vida digna.

Com o crescente afluxo de investimentos do Vale do Itajaí em direção ao “local de lazer à beira mar”, alguns “visionários”, notadamente de descendência alemã, transformaram o “tempo do ócio (lazer) em negócio”. Deste modo, expressava-se na “segunda residência” valores que extrapolavam a cultura de bens materiais, mexendo com o ideário de lazer, o prazer do descanso, a satisfação de ter uma moradia à beira mar, o desejo em diferenciar o ambiente de trabalho do ambiente de lazer. Assim, a moradia extrapolou seu arcabouço formal, seduzindo uma parcela da sociedade através do consumo dirigido.

Com o avanço da mercantilização do espaço, notadamente com a anuência do Estado, as legislações de ordenamento do solo urbano possibilitaram um crescente adensamento de área construída (verticalização), evidenciando a sobreposição de vários processos de sobre valorização (tanto de valores materiais como de imateriais). Deste modo, a segunda residência foi reduzida a uma expressão do microcosmo do consumidor, a um mundo de signos, a um sonho de consumo.

Quando Balneário Camboriú avançou no aspecto de “lugar de consumo” ao “consumo do lugar”, extrapolando o contexto dominantemente regional (Vale do Itajaí) nas décadas de 1960/ 1970 e intensificando a tendência a não sazonalidade nas décadas de 1980/ 1990, um pequeno grupo de “visionários” da construção civil passou a agregar em seus empreendimentos valores culturais intrínsecos não só à alta temporada de verão (dezembro a fevereiro), mas à ocupação ao longo de todo o ano. Com isso, a moradia deixou de ser um abrigo temporário, relacionado ao veraneio, e passou a ser um abrigo estruturado para uma vida urbana integral à beira mar, com regalias não relacionadas apenas às férias.

A partir das décadas de 1980/ 1990, as diretrizes arquitetônicas dos empreendimentos imobiliários passaram a incorporar valores quantitativos (como aumento de área útil e de vagas de garagem, além das áreas de lazer de uso coletivo) e qualitativos (como novos materiais e acabamentos, novos padrões de conforto, novas tecnologias) às moradias, notadamente apartamentos (edifícios residenciais multifamiliares).

Eis aqui o ponto chave desta pesquisa. Agrega-se em um único objeto (apartamento), além dos valores ditos relacionados à cultura material (bens materiais), todo o caráter simbólico, de fetichização e de sedução, relacionado à cultura imaterial (bens imateriais), da vida urbana no limite entre o ambiente natural (a praia, o mar) e o ambiente antropocêntrico (a cidade, a Avenida Atlântica/ beira mar). O resultado desta convergência de valores e de sua concentração espacial ao longo de uma estreita faixa ao longo da beira mar (terrenos com testada para a Avenida Atlântica) é expresso nos altos valores dos terrenos e, consequentemente, dos apartamentos.

Ora, é de se concluir que a concentração de uma parcela da sociedade, apta a investir nos “sobre valorizados” apartamentos da Avenida Atlântica, acabe por evidenciar estratégias de diferenciação social. Algo como os “iguais se atraem”, “preferência aos iguais (diz-se ricos), rejeição aos estranhos (outra classe social)”. Assim, a ocupação à beira mar registra as necessidades de representação social das classes dominantes locais, incorporando à paisagem um conjunto de signos relacionados ao *status* e ao prestígio, expressando perante os “iguais” e/ ou “estranhos”, a partir de objetos, a prosperidade obtida no campo econômico.

Os exemplos das obras de arte incorporadas ao corpo dos edifícios residenciais multifamiliares (o edifício como uma obra de arte, de “valor incalculável”), as áreas de lazer de uso coletivo no térreo e de frente para a Avenida Atlântica (estímulo de relações sociais dentro de ambiente privado), o recurso do tratamento paisagístico (as palmeiras “importadas”, como duas sentinelas, evidenciando uma barreira social “intransponível”), exemplificam o que seriam as estratégias de diferenciação (social) e/ ou a necessidade de representação social das classes dominantes.

Se este processo se der de forma inconsciente, fruto de valores culturais repassados de geração em geração através da educação, a classe dominante “parece” estar próxima da alienação, desprovida da capacidade de julgar e atribuir valores (diz-se preço) aos objetos devido sua condição social, consumindo apenas por consumir, como um ato mecânico (a finalidade do consumo é o próprio consumo). Caso contrário, se este processo se der de forma consciente, fruto do trabalho cerebral em subjugar as “classes inferiores”, evidencia-se a exibição

vaidosa – ostentação – da cultura material (forma) das classes do topo da pirâmide social. Entre as duas opções, baseadas em processos conscientes ou inconscientes de diferenciação/ representação social, a forma consciente, explicitando a ostentação, é a que atualmente prevalece em Balneário Camboriú, principalmente nas Áreas de Renovação, nos limites norte e sul da Praia Central.

Mesmo com o capitalismo sendo evidenciado de forma brutal em Balneário Camboriú, principalmente através da mercadoria apartamento de frente para o mar, resquícios não tão selvagens de capitalização a todo custo são encontrados ao longo do grande parque linear (calçadão), ao nível da Avenida Atlântica e da Praia Central. A exceção ocorre na área denominada Barra Sul, no limite sul da Praia Central (Área de Renovação), que não sofreu os efeitos amenizadores da escala "mais humana" verificada na Área de Consolidação. Deste modo, a Barra Sul está se transformando na "praia de Cabeçudas do século XXI". Se na década de 1920 esta praia atendia aos anseios de uma burguesia regional, a atual Barra Sul, com restrições espaciais semelhantes à de Cabeçudas, extrapola o contexto regional e se estabelece dentro de uma rede urbana condicionada pela economia-mundo. Apesar das modernizações, a essência permanece a mesma neste paralelismo: a formação de um "clube" por parte da elite.

Reflexos desta elitização, em nível de relações sociais, também podem ser observados na própria paisagem, em nível de formas. Por definição sempre heterogênea (SANTOS, 1994), a paisagem tende à homogeneidade devido à tipologia edilícia (dominante) adotada pelos produtores de espaço e pela elite altamente capitalizada ao longo da Avenida Atlântica, baseada na repetição em série e em massa de um arcabouço formal pré-estabelecido. E esta tendência à homogeneidade também começou a avançar com mais intensidade, a partir da década de 2000, em direção contrária ao mar, em uma relação diretamente proporcional à exeqüibilidade de lotes na Avenida Atlântica e à demanda praticamente constante de compradores com alto poder aquisitivo.

Sem abdicar da alta qualidade e padrão adquiridos na Avenida Atlântica, como pode ser observado nos ANEXOS 12, 16, 20, 24 e 26, o avanço de novos empreendimentos começa a trazer objetos sociais da paisagem à beira mar para o "além mar", para o "interior" de Balneário Camboriú. Ou seja, a tipologia edilícia se

uniformiza na mesma proporção em que aumenta a distância do mar, até os limites impostos pelas condicionantes legais (zoneamento e índices urbanísticos). Este é um processo que tende a acentuar-se cada vez mais, trazendo consigo outros valores agregados à questão formal, como os preços de aluguel e de compra e venda de terrenos e apartamentos. Como uma “grife” (a “grife” Balneário Camboriú), estes valores agregados são repassados a toda cadeia produtiva, como uma bola de neve que, a ser tirada de seu estado de inércia, desce morro abaixo, aumentado de tamanho e ganhando velocidade conforme o passar do tempo.

Por fim, resta dizer que a atual cidade de Balneário Camboriú, como lugar dominantemente de prestígio e ostentação, não se explica sem a influência da colônia alemã do Vale do Itajaí, até hoje exibindo “marcas” de sua trajetória na paisagem da Avenida Atlântica, como na demanda por apartamentos de alto padrão (ANEXOS 14, 15, 18, 19, 22 e 23). Sua “expansão” até o litoral, na primeira metade do século XX, trouxe consigo o caráter empreendedor intrínseco aos descendentes germânicos (PIMENTA, 1998).

E pensar que Balneário Camboriú poderia ter sido acidentalmente descoberta por turistas, que passeavam pelos costões e pelas praias ao sul do molhe do porto de Itajaí, como descreve Corrêa (1985). Mera naturalização dos fatos, visão atrelada ao acaso, bom roteiro para um romance...

Para os pesquisadores que optarem por trabalhar com o mercado imobiliário de Balneário Camboriú, vale citar que com o advento do próximo censo do IBGE, a ser realizado em 2010, dados quantitativos e qualitativos referentes aos moradores e domicílios poderão ratificar algumas das tendências aqui discorridas ou evidenciar outras, principalmente no que se refere à relação de uso permanente e de uso ocasional dos domicílios.

Além disto, deve-se analisar a repercussão do estouro da crise no mercado de crédito imobiliário americano, em 2008. Após anos seguidos de concessão ampla e irrestrita de crédito, os juros começaram a aumentar, junto com a inadimplência, levando bancos e seguradoras a perdas bilionárias. Numa reação em cadeia, a crise acabou por afetar drasticamente o mercado acionário (bolsa de valores) ao redor do mundo. Diante das incertezas do mercado financeiro, o governo americano teve que

prover liquidez às instituições financeiras em dificuldade para evitar escassez generalizada de crédito e, assim, evitar que mais bancos quebrassem.

Reflexos desta crise atingiram o Brasil, principalmente com a disparada na cotação do dólar e a iminente alta na taxa de juros bancários, afetando toda a cadeia produtiva brasileira. Prevendo dificuldades para as construtoras (construção civil), principalmente no que diz respeito à redução da concessão de empréstimos (financiamentos habitacionais), o governo brasileiro criou linhas de créditos para auxiliar aquelas com dificuldade em incrementar o capital de giro. Resta saber se os reflexos da crise americana afetarão, a médio e longo prazos, o mercado imobiliário de alto padrão de Balneário Camboriú. Seria este o prenúncio para uma nova ruptura espaço-temporal e a ascensão de uma nova tipologia edilícia dominante, como o ocorrido na década de 1990?

REFERÊNCIAS

A MORADA da princesa. A história da indústria imobiliária de Balneário Camboriú. Balneário Camboriú: Instituto MAC/ Studio 20/ Trotamundo Films, 2007. 1 dvd.

ÁREA Arquitetura & Design em Santa Catarina. Edição especial, p.57-59, dez. 2006.

BAUDRILLARD, Jean. **Para uma crítica da economia política do signo**. Lisboa: Editora 70, 1995.

BAUHAUS Archive Museum of Design. The Bauhaus Archive Building. Site do museu. Disponível em: <http://www.bauhaus.de/english/gebaeude/geschichte_gebaeude.htm>. Acessado em 04 nov. 2008.

BERMAN, Marshall. **Tudo que é sólido desmancha no ar: a aventura da modernidade**. São Paulo: Companhia das Letras, 1986.

BRAVERMAN, Harry. **Trabalho e capital monopolista: a degradação do trabalho no século XX**. Rio de Janeiro: LTC, 1987.

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

CASTRO, Milusa. **O público e o privado na configuração urbana do espaço urbano de Balneário Camboriú**. Dissertação de mestrado, Programa de Pós-Graduação em Geografia, UFSC, Florianópolis. 2005. 105p.

CAUQUELIN, Anne. **A invenção da paisagem**. São Paulo: Martins Fontes, 2007.

CECHINEL. Incorporadora Cechinel Ltda. Site da empresa. Disponível em: <http://incechinel.com.br/home_800.htm>. Acessado em 03 nov. 2008.

CIASC. Centro de Informação e Automação do Estado de Santa Catarina. Mapa Interativo de Santa Catarina. Disponível em: <http://www.mapainterativo.ciasc.gov.br/>. Acessado em 01º abr. 2008.

CHRISTOFFOLI, Ângelo Ricardo. **A presença dos alemães na origem dos destinos da praia de Camboriú**. Monografia, Pós-Graduação latu sensu em Turismo e Hotelaria, UNIVALI, Itajaí. 1997, 59p.

_____. **Cabeçudas 1910-1930: a praia como padrão de conduta social**. Dissertação de mestrado, Programa de Pós-Graduação em Turismo e Hotelaria, UNIVALI, Balneário Camboriú. 2000. 122p.

CLAVAL, Paul. A evolução recente da geografia cultural de língua francesa. **Geosul**, Florianópolis, v.18, n.35, p.7-25, jan./jun. 2003.

CORBAIN, Alain. **O território do vazio. A praia e o imaginário ocidental**. São Paulo: Companhia das Letras, 1989.

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

COSTA, Helena Araújo; HOFFMANN, Valmir Emil; PEREIRA, Raquel Maria Fontes do Amaral. Compreendendo o espaço turístico de Balneário Camboriú (SC) como insumo para o estudo da competitividade local. **Turismo Visão e Ação**. Itajaí, v.8, n.2, p.223-234, mai./ago. 2006.

DEBORD, Guy. **A sociedade do espetáculo. Comentários sobre a sociedade do espetáculo**. Rio de Janeiro: Contraponto, 1997.

ECONOMIA e negócios. Imóveis. Rio de Janeiro tem metro quadrado mais caro do país. 09 jan. 2008. Disponível em: <http://g1.globo.com/Noticias/Economia_Negocios/0,,MUL252524-9356,00.html>. Acessado em: 24 out. 2008.

EMASA. Empresa Municipal de Água e Saneamento. Prefeitura Municipal de Balneário Camboriú/ SC. Coleta de esgoto. Disponível em: <http://www.emasa.com.br/oque_fazemos.php?tpc=4>. Acessado em 07 dez. 2007.

EMBRAED. Empresa Brasileira de Edificações. Site da empresa. Disponível em: <http://www.embraed.com.br/site/index.php>. Acessado em 03 nov. 2008.

ENGELS, Friedrich. **A origem da família, da propriedade privada e do Estado.** São Paulo: Escala, 2006.

ESTAÇÕES FERROVIÁRIAS do Brasil. Estrada de Ferro Santa Catarina. Disponível em: <http://www.estacoesferroviarias.com.br/efsc/indice.htm>. Acessado em 01º out. 2007.

FATMA. Fundação do Meio Ambiente. Governo do Estado de Santa Catarina. Balneabilidade. Disponível em: <http://www.fatma.sc.gov.br/servico/balneabilidade.htm>. Acessado em 07 dez. 2007.

FERREIRA, Aurélio Buarque de Holanda. **Dicionário Aurélio básico da língua portuguesa**. Rio de Janeiro: Folha de São Paulo/ Nova Fronteira, 1995.

FERREIRA, Aurélio Buarque de Holanda. **Novo Aurélio XXI: o dicionário da língua portuguesa**. Rio de Janeiro: Nova Fronteira, 1999.

FG PROCAVE. Revista de Imóveis. Balneário Camboriú, n.01, mai. 2008.

FG PROCAVE Empreendimentos. Site da empresa. Disponível em: <http://www.fgempreendimentos.com.br/new/index.php>. Acessado em 03 nov. 2008.

FLORENZANO Marketing. Esclarecimentos do Atlas do Mercado Brasileiro 2008. Disponível em: <www.florenzano.com.br>. Acessado em 24 out. 2008

FONSECA, Adriana, SIMÕES, Kátia. As 25 melhores cidades para você empreender. **Pequenas empresas & grandes negócios**, n.235, p.47-68, ago. 2008.

GEORGE, Pierre. **Geografia urbana**. São Paulo: Difel, 1983.

GOBLOT, Edmond. **A barreira e o nível. Retrato da burguesia francesa na passagem do século**. Campinas: Papirus, 1989.

GUIA SANTA CATARINA. Itajaí. Praia de Cabeçudas. Disponível em: <www.guiasantacatarina.com.br/itajai/atrativos.php3>. Acessado em 18 set. 2007.

HARVEY, David. **A Justiça Social e a Cidade**. São Paulo: Hucitec, 1980.

HEUER, Guido. Entrevista concedida a Marcelo Danielski para a realização desta pesquisa. Gaspar. 31 jul. 2008. Não gravada.

HUET, Bernard. A cidade como espaço habitável. **Arquitetura e Urbanismo**, São Paulo, v. 2, n.9, p.82-87, dez./jan. 1986/1987.

IBGE. Instituo Brasileiro de Geografia e Estatística. Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão. Centro de Documentação e Disseminação de Informações. **Censo Demográfico 2000. Agregado por Setores Censitários dos Resultados do Universo**. Rio de Janeiro: IBGE, 2003. Disponível em: <www.ibge.gov.br>. Acessado em nov. 2007.

IBGE. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão. Base de informações por setor censitário: censos demográficos de 1991 e 2000, resultados do universo. Disponível em: <www.ibge.gov.br>. Acessado em nov. 2007.

INFORMATIVO Sinduscon. Informativo mensal do Sindicato da Indústria da Construção de Balneário Camboriú. Balneário Camboriú, nº 89, p.01, 06 e 07, jun. 2008.

JACQUES, Manoel Franklin. **Análise crítica do desenvolvimento urbano de Balneário Camboriú**. Monografia, Pós-Graduação lato sensu em Tecnologia Européia da Construção, UNIVALI, Itajaí. 1998. 62p.

JORNAL DE SANTA CATARINA. Censo populacional. Balneário Camboriú, a preferida. Blumenau, p.22, 17 e 18 nov. 2007.

LEE, Magda Starke. **Balneário Camboriú: desenvolvimento de uma cidade litorânea**. Dissertação de mestrado, Programa de Pós-Graduação em Geografia, USP, São Paulo. 1998. 169 p.

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

LEITE, Maria Ângela Faggin Pereira. A paisagem, a natureza e a natureza das atitudes do homem. **Paisagem e ambiente: ensaios**. São Paulo, n.4, p.45-66, 1992.

_____. Política urbana x política ambiental: 1964-1984. **Paisagem e ambiente: ensaios**. São Paulo, n.1 e 2, p.77-86, 1986.

LENCIONI, Sandra. Condições gerais de produção: um conceito a ser recuperado para a compreensão das desigualdades de desenvolvimento regional. In: IX Colóquio Internacional de Geocrítica, 2007, Porto Alegre. **Anais eletrônicos**... Porto Alegre: UFRGS, 2007. Disponível em: <http://www.ub.es/geocrit/9porto/lencioni.htm#_edn1>. Acessado em 18 jan. 2008.

LINS, Hoyêdo Nunes. Florianópolis, cluster turístico? In: **Turismo em análise**. São Paulo, v.11, n.2, p.55-70, nov. 2000.

LOJKINE, Jean. **O Estado capitalista e a questão urbana**. São Paulo: Martins Fontes, 1997.

LYNCH, Kevin. **A imagem da cidade**. Lisboa: Edições 70, 1990.

MADRUGA, Antonio Moacyr. **Litorização: da fantasia de liberdade à modernidade autofágica**. Dissertação de mestrado, Programa de Pós-graduação em Geografia, USP, São Paulo. 1992. 155p.

MARX, Karl. **O Capital. Crítica da economia política**. Tomo I, v.1. São Paulo: Difel, 1985.

_____. **Para a crítica da economia política. Salário, preço e lucro. O rendimento e suas fontes: a economia vulgar**. São Paulo: Abril Cultural, 1982.

MOURA, Heloísa Figueiredo. Entrevista concedida a Marcelo Danielski para a realização desta pesquisa. Balneário Camboriú. 29 set. 2007. Não gravada.

_____. **Imagens de urbanização da bacia hidrográfica do Rio Camboriú**. Monografia, Pós-Graduação lato sensu em Planejamento Urbano, Balneário Camboriú, UNIVALI. 1997, 60 p.

O ATLÂNTICO. Missão oficial discute projeto da faixa de areia da praia central. Balneário Camboriú. 09 mar. 2007. Disponível em: <http://www.oatlantico.com.br/edicoes_anteriores/09_03_07_1992/materia_02.htm>. Acessado em 17 jul. 2007.

OLIVEIRA, Francisco de. O Estado e o urbano no Brasil. **Espaço & Debates: revista de estudos regionais e urbanos**, São Paulo, v.2, n.6, p.36-54, jul./set. 1982.

PANERAI, Philippe. **Análise urbana**. Brasília: Universidade de Brasília, 2006.

PELLEGRINO, Paulo Renato Mesquita. A paisagem possível. **Paisagem e ambiente: ensaios**. São Paulo, n.3, p.71-78, 1989.

PEREIRA, Raquel Maria Fontes do Amaral. Formação sócio-espacial do litoral de Santa Catarina (Brasil): gênese e transformações recentes. **Geosul**, Florianópolis, v.18, n.35, p.99-129, jan./jun. 2003.

PIMENTA, Margareth de Castro Afeche. Cultura teuto-brasileira e a cidade industrial de Blumenau em Santa Catarina. **Dynamis Revista tecno-científica**. Blumenau, v.6, n.24, p.62-83, jul./set. 1998.

PNUD. Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento. Índice de Desenvolvimento Humano. Disponível em: <http://www.pnud.org.br/idh/>. Acessado em 20 jul. 2007.

PREFEITURA Municipal de Balneário Camboriú. Planejamento. Projeto de lei do microzoneamento está na Câmara. 09 nov. 2007. Disponível em: <http://www.camboriu.sc.gov.br/imprensa/noticia.cfm?codigo=2943&home=1>. Acessado em 12 nov. 2007.

PREFEITURA Municipal de Balneário Camboriú. Turismo. Avaliação da temporada 2007-2008. 12 mai. 2008. Disponível em: <http://www.camboriu.sc.gov.br/imprensa/noticia.cfm?codigo=3282>. Acessado em 24 out. 2008.

PROCAVE. Procave Incorporações Imobiliárias. Site da empresa. Disponível em: <http://www.procave.com.br/>. Acessado em 03 nov. 2008.

R. TEIXEIRA. Construtora e Incorporadora R. Teixeira. Site da empresa. Disponível em: <http://www.construtorateixeira.com.br/2008/>. Acessado em 03 nov. 2008.

RADARSUL. Guia virtual de Itajaí. Praia de Cabeçudas. Disponível em: <www.radarsul.com.br/itajai/historia.asp>. Acessado em 18 set. 2007.

REBELO, José Ângelo. **Sem história não dá: e assim se fez em Camboriú**. Balneário Camboriú: do autor, 1997.

RESUMO da história de Camboriú e depois Balneário Camboriú. Acervo Histórico de Balneário Camboriú. Sem autor. Sem data. 10 p.

REVISTA DE HOTÉIS. Balneário Camboriú. Prefeitura Municipal de Balneário Camboriú, Secretaria de Turismo e Comércio, 2007.

SANTOS, Milton. **Espaço e sociedade**. 1 ed. Petrópolis: Vozes, 1979.

_____. **Pensando o espaço do homem**. 3. ed. São Paulo: Hucitec, 1991.

_____. **Espaço e método**. 3. ed. São Paulo: Nobel, 1992.

_____. **A urbanização brasileira**. 1. ed. São Paulo: Hucitec, 1993.

_____. **Metamorfoses do espaço habitado**. 3. ed. São Paulo: Hucitec, 1994.

_____. **Técnica, espaço, tempo. Globalização e Meio Técnico-Científico Informacional**. 4. ed. São Paulo: Hucitec, 1998.

SANTOS JÚNIOR, Ailton dos. **A preservação do núcleo histórico do sítio da Barra no contexto da urbanização de Balneário Camboriú/ SC**. Dissertação de mestrado, Programa de Pós-Graduação em Turismo e Hotelaria, UNIVALI, Balneário Camboriú. 2000. 118p.

SILVEIRA JÚNIOR, Norberto. **Álbum fotográfico descritivo da praia de Camboriú**. Itajaí: do autor, 1952.

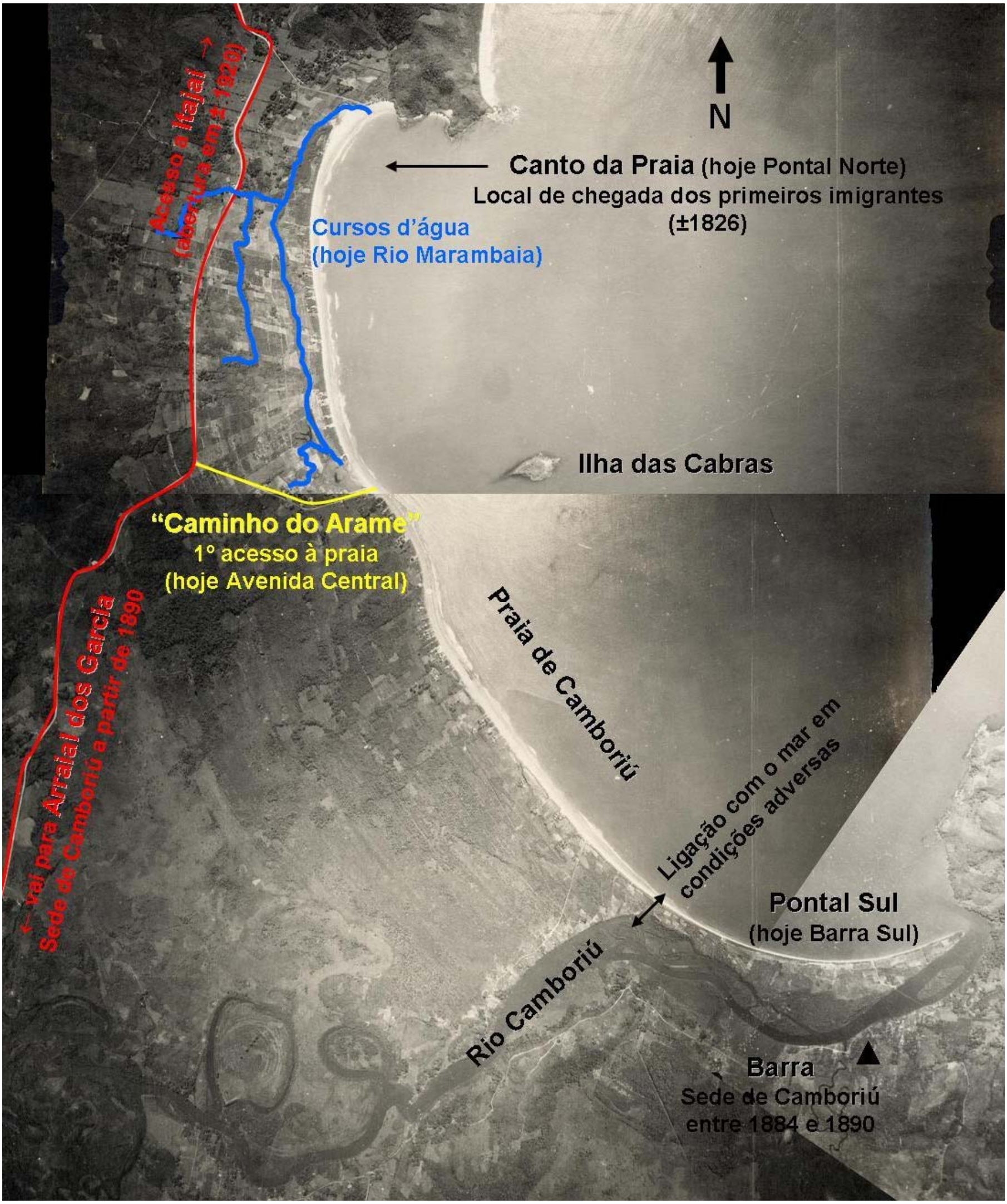
TUDO. Dicionário enciclopédico ilustrado. São Paulo: Abril Cultural, 1977.

VEBLEN, Thorstein. **A teoria da classe ociosa. Um estudo econômico das instituições**. São Paulo: Nova Cultural, 1987.

VILLAÇA, Flávio. Uma contribuição para a história do planejamento urbano no Brasil. In: DEÀK, Csaba e SCHIFFER, Sueli Ramos (org.). **O processo de urbanização no Brasil**. São Paulo: Edusp, 1999.

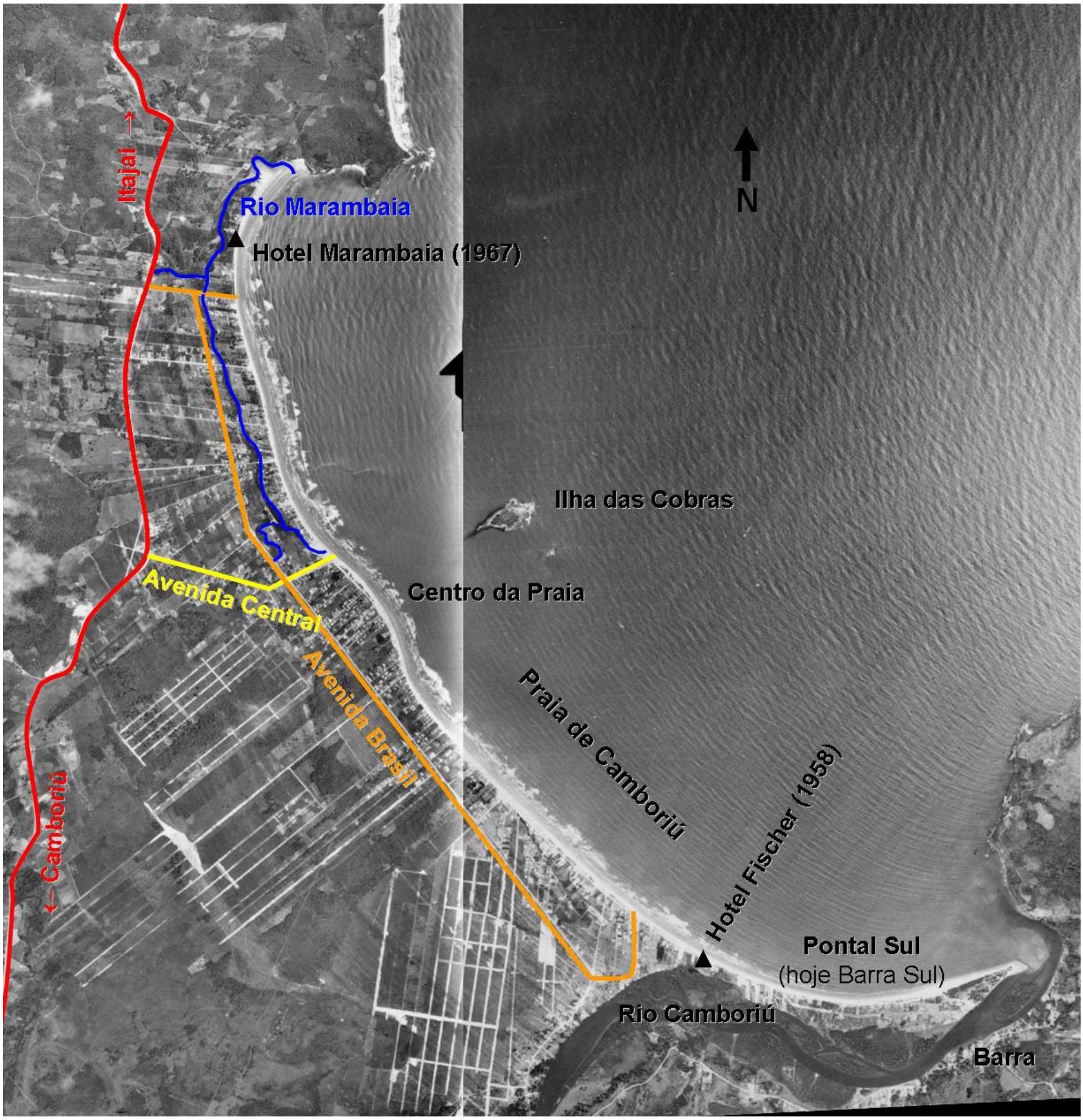
ANEXOS

ANEXO 01 – Imagem aérea da Praia de Camboriú, município de Camboriú/ SC (1938)



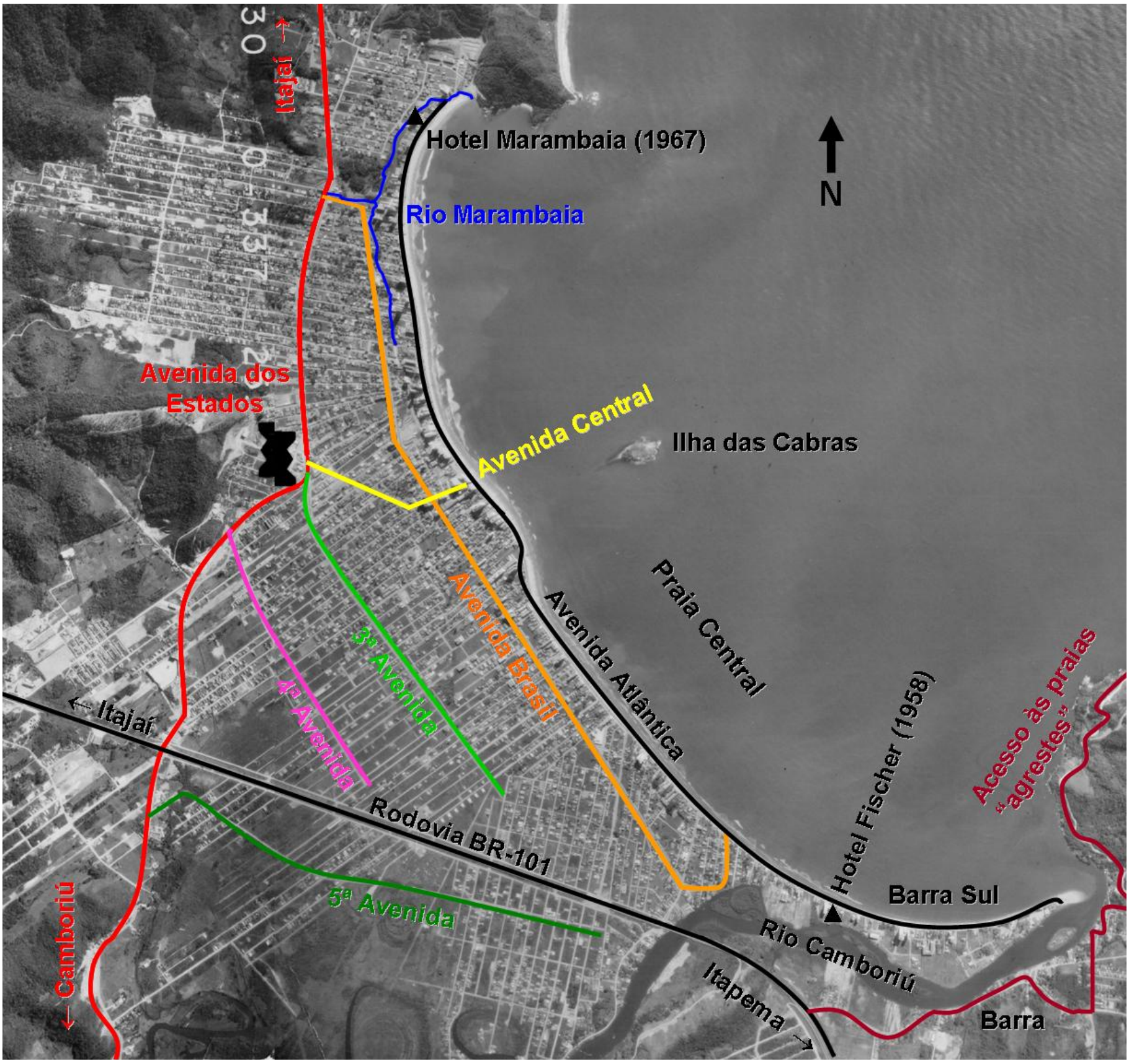
Fonte: Secretaria de Planejamento/ Governo do Estado de Santa Catarina

ANEXO 02 – Imagem aérea da Praia de Camboriú, município de Camboriú/ SC (1957)



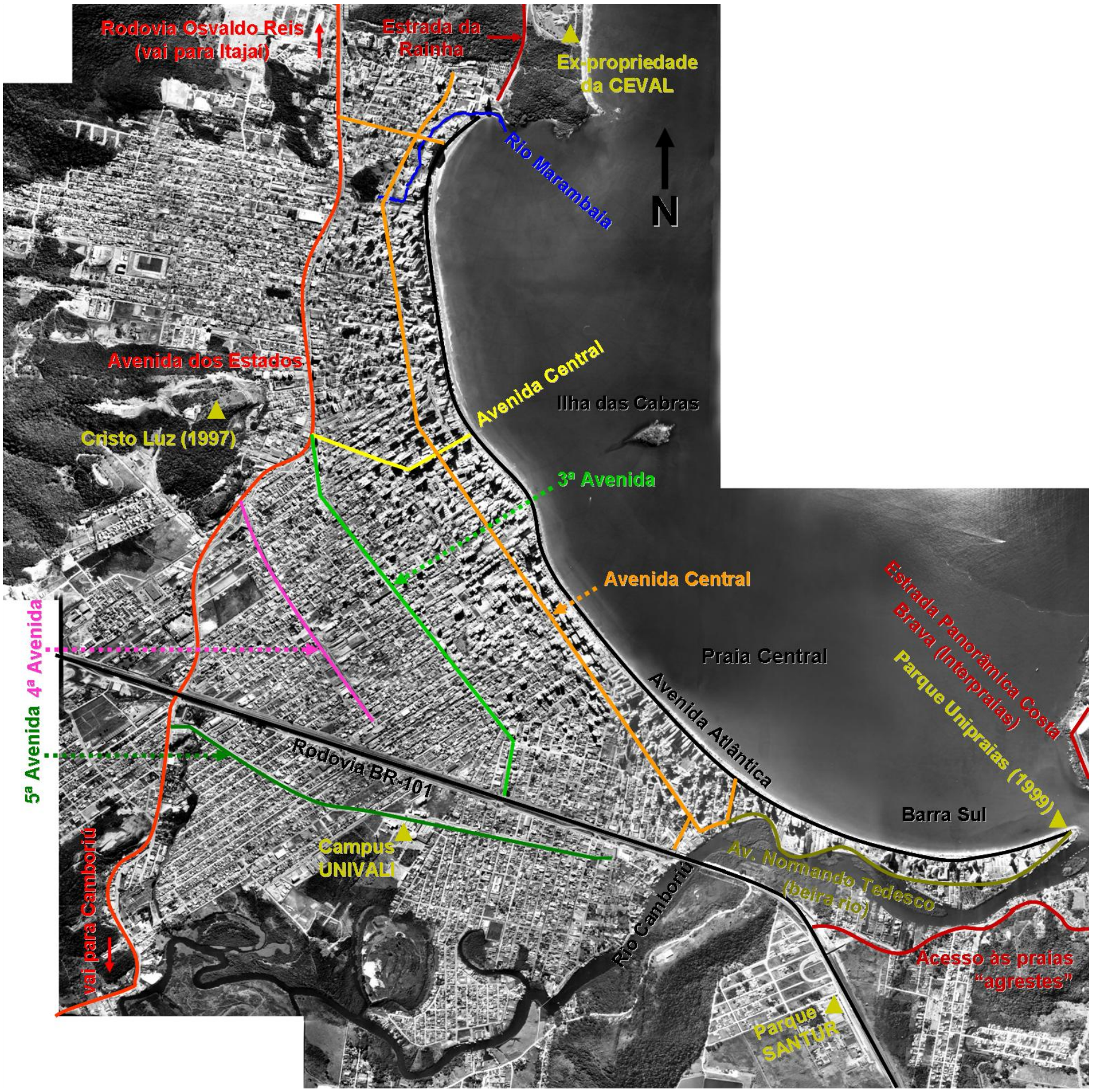
Fonte: Secretaria de Planejamento/ Governo do Estado de Santa Catarina

ANEXO 03 – Imagem aérea da Praia Central, município de Balneário Camboriú/ SC (1978)



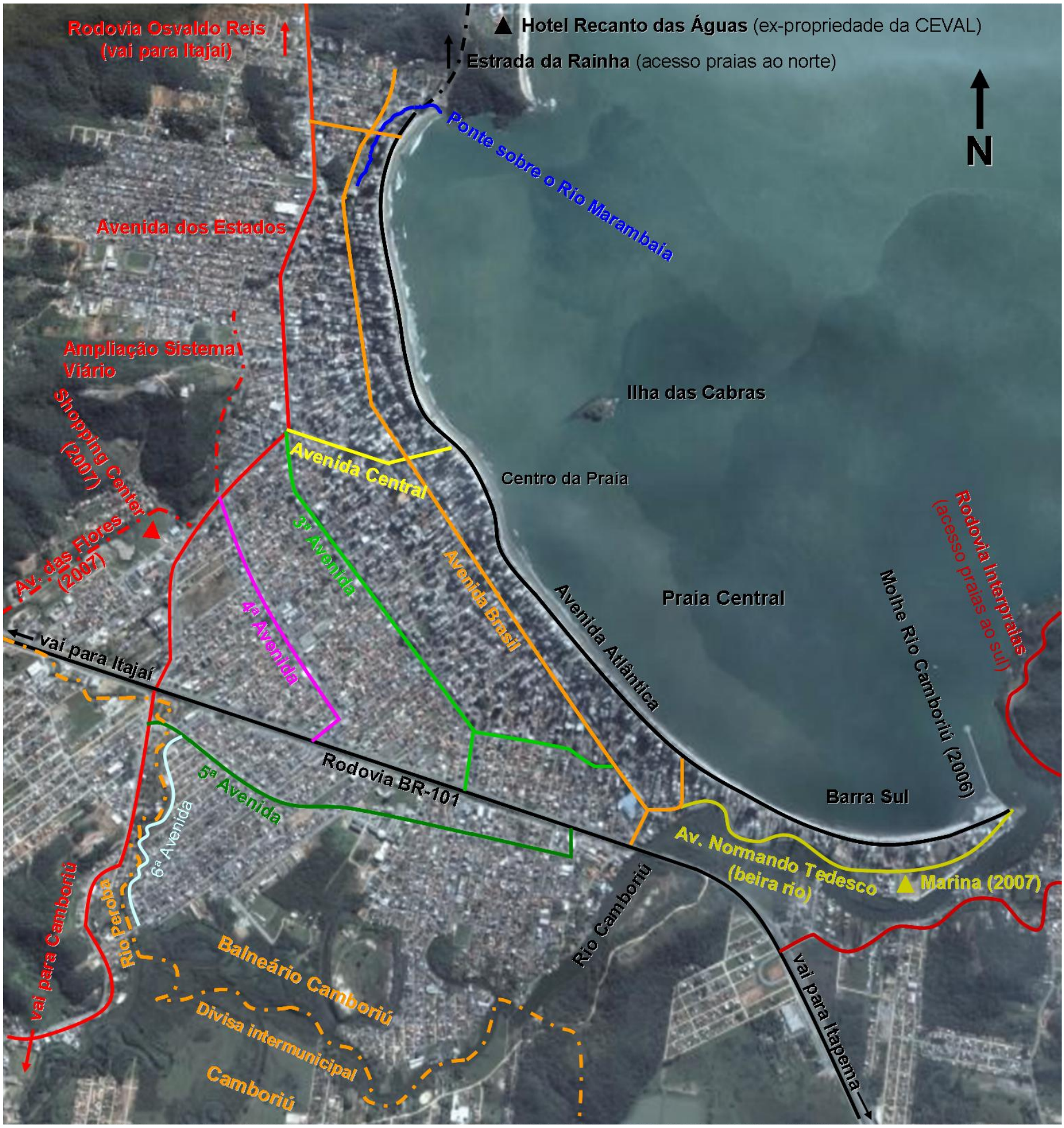
Fonte: Secretaria de Planejamento/ Governo do Estado de Santa Catarina

ANEXO 04 – Imagem aérea da Praia Central, município de Balneário Camboriú/ SC (1995)



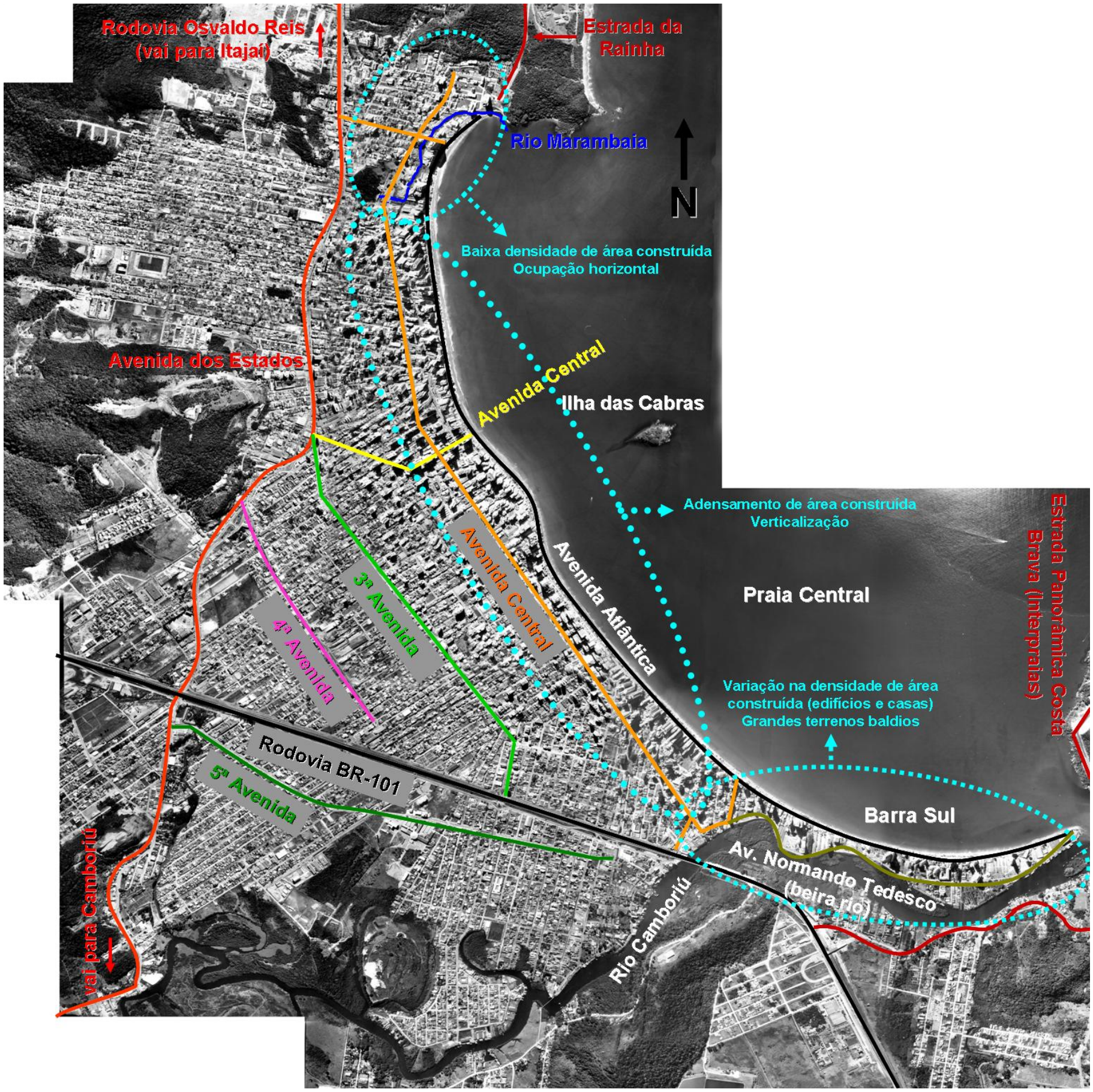
Fonte: Prefeitura Municipal de Balneário Camboriú

ANEXO 05 – Imagem aérea da Praia Central, município de Balneário Camboriú/ SC (2006)



Fonte: Imagem hospedada no *site* Google Earth

ANEXO 06 – Imagem aérea com a ocupação do solo nas proximidades do mar de Balneário Camboriú/ SC (1995)



Fonte: Prefeitura Municipal de Balneário Camboriú

ANEXO 07 – Imagem aérea com a ocupação do solo nas proximidades do mar de Balneário Camboriú/ SC (2006)

Fonte: Imagem hospedada no *site* Google Earth

ANEXO 08 – Panorama da construção civil em Balneário Camboriú (2008)

Informativo Sinduscon 06

Panorama da construção civil em Balneário Camboriú

SETOR 1: Rua 3.050 à Barra Sul
55 obras/terrenos, sendo:
35 edifícios residenciais, 01 edifício comercial, 01 obra parada, 18 terrenos.

*Metragem total dos edifícios: 429.391,00 m²
*Média da metragem total dos edifícios: 12.630,00 m²
*Média do número de andares: 22,72
*Número de funcionários: 1.368
*Número de apartamentos sendo construídos: 1.373 unidades

*Apartamentos de 2 dormitórios sendo construídos:
Quantidade: 103 unidades
Média área privativa: 108,00m²
Média área total: 132,00m²

*Apartamentos de 3 dormitórios sendo construídos:
Quantidade: 803 unidades
Média área privativa: 157,00m²
Média área total: 245,00m²

*Apartamentos de 4 dormitórios sendo construídos:
Quantidade: 467 unidades
Média área privativa: 255,00m²
Média área total: 398,00m²

SETOR 2: Rua 100 à 3.000
52 obras/terrenos, sendo:
41 edifícios residenciais, 04 edifícios comerciais, 02 obras paradas, 05 terrenos.

*Metragem total dos edifícios: 268.021,00 m²
*Média da metragem total dos edifícios: 6.538,00 m²
*Média do número de andares: 17,10
*Número de funcionários: 1.040
*Número de apartamentos sendo construídos: 1.068 unidades

*Apartamentos de 2 dormitórios sendo construídos:
Quantidade: 265 unidades
Média área privativa: 90,00m²
Média área total: 131,98m²

*Apartamentos de 3 dormitórios sendo construídos:
Quantidade: 763 unidas
Média área privativa: 150m²
Média área total: 200,0²

*Apartamentos de 4 dormitórios sendo construídos:
Quantidade: 39 unidad
Média área privativa: 220m²
Média área total: 334,0²

*Apartamentos de 5 dormitórios sendo construídos:
Quantidade: 01 unidad
Média área privativa: 100m²
Média área total: 210,0²

SETOR 3: Rua 1.931 à Avenida Central
39 obras/terrenos, sendo:
29 edifícios residenciais, 01 edifício comercial, 02 obras paradas, 01 obra hotel, 06 terrenos.

*Metragem total dos edifícios: 137.725,00 m²
*Média da metragem total dos edifícios: 7.223,00 m²
*Média do número de andares: 17
*Número de funcionários: 559
*Número de apartamentos sendo construídos: 763 unidades

*Apartamentos de 2 dormitórios sendo construídos:
Quantidade: 248 unidades
Média área privativa: 99,00m²
Média área total: 143,00m²

*Apartamentos de 3 dormitórios sendo construídos:
Quantidade: 398 unidades
Média área privativa: 139,00m²
Média área total: 204,00m²

*Apartamentos de 4 dormitórios sendo construídos:
Quantidade: 115 unidades
Média área privativa: 231,00m²
Média área total: 380,00m²

*Apartamentos de 5 dormitórios sendo construídos:
Quantidade: 02 unidades
Média área privativa: 300,00m²
Média área total: 500,00m²

SETOR 4: Bairro dos Pioneiros
25 obras/terrenos, sendo: 20 edifícios residenciais, 01 edifício comercial, 01 obra parada, 03 terrenos.

*Metragem total dos edifícios: 183.973,00 m²
*Média da metragem total dos edifícios: 9.198,65 m²
*Média do número de andares: 18,73
*Número de funcionários: 507
*Número de apartamentos sendo construídos: 1.141 unidades

*Apartamentos de 1 dormitório sendo construídos:
Quantidade: 491 unidades
Média área privativa: 41,50m²
Média área total: 94,00m²

*Apartamentos de 2 dormitórios sendo construídos:
Quantidade: 291 unidades
Média área privativa: 91,29m²
Média área total: 156,97m²

*Aptos. de 3 dormitórios sendo construídos:
Quantidade: 351 unidades
Média área privativa: 118,57m²
Média área total: 203,00m²

*Aptos. de 4 dormitórios sendo construídos:
Quantidade: 008 unidades
Média área privativa: 265,50m²
Média área total: 446,50m²

Resultado geral da pesquisa

171 obras/terrenos, sendo:
125 edifícios residenciais, 32 terrenos com tapume, 07 edifícios salas comerciais, 06 obras paradas, 01 hotel.

Dos **125 edifícios residenciais** em construção pesquisados, chegamos aos seguintes números:

***Metragem total dos edifícios:** 1.019.110,00 m²
***Média da metragem total dos edifícios:** 8.897,50 m²
***Média do número de andares:** 18,89
***Número de funcionários:** 3.474

***% unidades vendidas:**
0%: 19,50%
de 01% à 50%: 38,25%
de 51% à 99%: 27,75%
100%: 14,50%

*Número de apartamentos que serão entregues:
***Ano 2008:** 1.347 unidades, sendo: 323 apartamentos de 02 dormitórios; 936 apartamentos de 03 dormitórios; 0 apartamentos de 04 dormitórios; 003 apartamentos de 05 dormitórios.
***Ano 2009:** 1.196 unidades, sendo: 083 apartamentos de 1 dormitório, 353 apartamentos de 02 dormitórios; 615 apartamentos de 03 dormitórios; 146 apartamentos de 04 dormitórios.
***Ano 2010:** 1.334 unidades, sendo: 403 apartamentos de 1 dormitório, 119 apartamentos de 02 dormitórios; 719 apartamentos de 03 dormitórios; 087 apartamentos de 04 dormitórios.
***Ano 2011:** 229 unidades, sendo: 083 apartamentos de 02 dormitórios; 073 apartamentos de 03 dormitórios; 073 apartamentos de 04 dormitórios.
***Ano 2012:** 140 unidades, sendo: 140 apartamentos de 04 dormitórios.
***Ano 2014:** 099 unidades, sendo: 099 apartamentos de 04 dormitórios.

***Número de apartamentos sendo construídos: 4.34**

***Apartamentos de 1 dormitório sendo construídos:** 491 unidades
Média área privativa: 41,50m² Média área total: 94,00m²

***Apartamentos de 2 dormitórios sendo construídos:** 878 unidades
Média área privativa: 97,25m² Média área total: 141,00m²

***Apartamentos de 3 dormitórios sendo construídos:** 2.343 unidades
Média área privativa: 135,00m² Média área total: 213,00m²

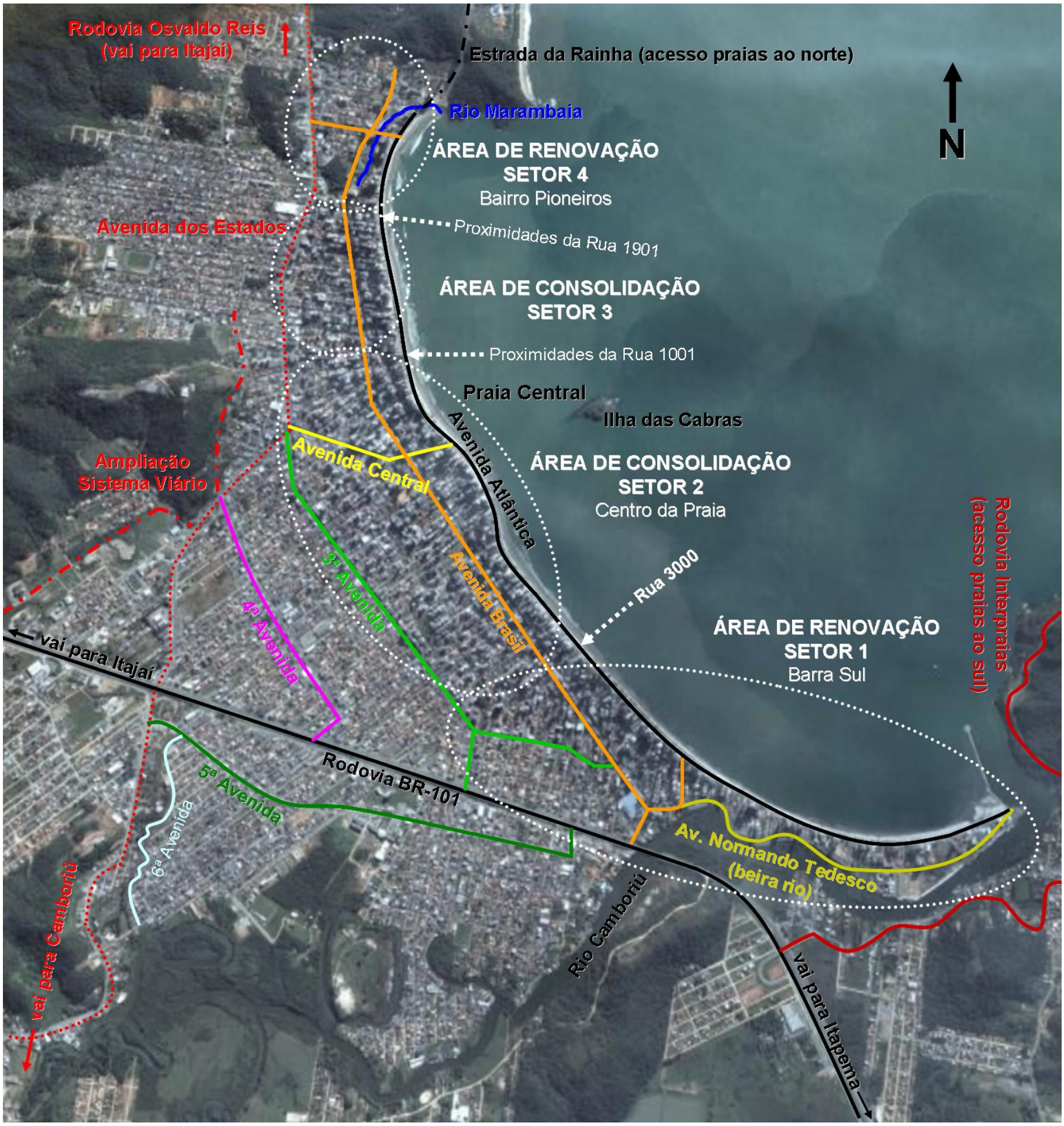
***Apartamentos de 4 dormitórios sendo construídos:** 630 unidades
Média área privativa: 248,00m² Média área total: 390,00m²

***Apartamentos de 5 dormitórios sendo construídos:** 003 unidades
Média área privativa: 240,00m² Média área total: 355,00m²

Informativo Sinduscon 07

Fonte: Sindicato da Indústria da Construção Civil (Sinduscon)/ Balneário Camboriú

ANEXO 09 – Imagem aérea com a ocupação do solo nas proximidades do mar de Balneário Camboriú/ SC (2006), conforme limites e dados da pesquisa do Sinduscon (2008) [Anexo 08]



Fonte: Imagem hospedada no *site* Google Earth

ANEXO 10 – *Portfolio* da empresa Procave

Edifício	Endereço	Entrega
Stellamaris	Avenida Atlântica, nº 2.650	1990
Características: 16 pavimentos, 1apartamento por andar, com 3 suítes e 2 vagas de garagem, 220 m² de área privativa.		
Golden Star	Avenida Atlântica, nº 3.510	1993
Características: 25 pavimentos, apartamentos com 4 suítes, 2 vagas de garagem, 276 m² de área privativa.		
Tour Royale	Avenida Atlântica, esquina com Rua 1.001, nº 40	1995
Características: 28 pavimentos, 2 apartamentos por andar, 3 dormitórios (2 suítes), 220 m² de área privativa.		
Viña del Mare Residence	Avenida Atlântica, nº 1.020	1997
Características: 26 pavimentos, 2 apartamentos por andar, 4 dormitórios (2 suítes), 2 vagas de garagem, 270 m² de área privativa.		
Tropical Summer Residence	Avenida Atlântica, nº 3.120	1998
Características: 26 pavimentos, 2 apartamentos por andar, 3 suítes, 2 vagas de garagem, 244 m² de área privativa.		
Beach Tower Residence	Avenida Atlântica, nº 1.000	1998
Características: 32 pavimentos, 2 apartamento por andar, 4 suítes, 2 vagas de garagem, 330 m² de área total (com as vagas de garagem).		
The Sun Tower Residence	Avenida Atlântica, nº 3.300	Novembro de 2001
Características: 28 pavimentos, 1 apartamento por andar, 4 suítes, 3 ou 4 vagas de garagem.		
Camboriú Business Center	Rua 1.001, nº 60 (quadra do mar)	Maio de 2001
Royal Palace Residence	Avenida Atlântica, nº 1.350	Abril de 2002
Características: 26 pavimentos, apartamentos com 3 suítes, 3 vagas na garagem, 410 m² de área total (com as vagas de garagem).		
Arthur Fischer	Avenida Atlântica, nº 3.080	Novembro de 2002/ 2003
Características: 1 apartamento por andar, 4 suítes, 4 vagas de garagem, 398 m² de área total (com as vagas de garagem). Bloco A, 30 pavimentos, 2002 – Bloco B, 30 pavimentos, 2003		
Maria Regina Vanzo	Rua 1.401, nº 77, a 50 metros da praia	Janeiro de 2007
Características: 25 pavimentos, 1 apartamento por andar, 3 suítes, 319 m² de área total (com as vagas de garagem).		
Victoria Residence	Avenida Atlântica, nº 1.440	2007
Características: 31 pavimentos, 1 e 2 apartamentos por andar, 4 suítes, 4 vagas de garagem, 2.564 m² de área de lazer coletiva.		
(continua...)		

Fonte: Procave (2008)

ANEXO 10 – *Portfolio* da empresa Procave (continuação)

Lançamentos		
Edifício	**Endereço**	**Entrega**
Vitrina di Rizzo	Avenida Brasil, esquina com Rua 2.900 (quadra do mar)	Em construção (previsão para 2009)
Características: 20 pavimentos, 2 apartamentos por andar, 3 suítes, 3 vagas de garagem, 730 m² de área de lazer de uso coletivo com piscina, gazebo, terraço-deck, sauna, sala de massagem, sala de descanso, *solarium*, *fitness center*, brinquedoteca, sala de cinema, sala de jogos e salão de festas com churrasqueira.		
Costão da Barra Towers Residencial Club	Avenida Atlântica, nº 4.664	Em construção (previsão para 2008, 2009 e 2010)
Características: 3 torres. Torre Norte, 30 pavimentos, previsão para 2008. Torre Central, 33 pavimentos, previsão para 2009. Torre Sul, 30 pavimentos, previsão para 2010.		

Fonte: Procave (2008)

ANEXO 11 – Memorial descritivo do Costão da Barra Towers Residencial Club

O empreendimento Costão da Barra Towers é formado por 3 torres, todas com apartamentos de frente para o mar. Como opções, 1 ou 2 apartamentos por andar, cada um com 3 ou 4 suítes, 4 a 8 vagas de garagem, coberturas planas ou *duplex*. As áreas privativas variam entre 177 e 468 m², podendo alcançar uma área total entre 359 m² e 860 m². Considerado um projeto ousado e inovador, possui 7.200 m² de área de lazer coletiva (2.800 m² no térreo, 470 m² no mezanino e 4.077 m² na cobertura das garagens).

No térreo, cada apartamento dispõe de uma vaga especial para barcos, *jet ski* ou um veículo extra, mais um *box* privativo. Além disto, dispõe de academia de ginástica, *lan house* (jogos eletrônicos), salão de festas, salão de jogos, piscina externa, piscina aquecida coberta, *spa*, *ofurô*, sala de massagem, sauna, piscina infanto-juvenil descoberta, piscina adulto descoberta, churrasqueiras envolvidas por espelhos d'água com peixes ornamentais, lago artificial, *playground*, jardins suspensos, gramados, floreiras, gazebos, quadra oficial de tênis, quadra poliesportiva, cancha de bocha, guarita de segurança, elevador panorâmico.

Com relação à automação residencial, é possível coordenar uma série de ações como a iluminação e a temperatura do apartamento, o abrir e fechar das cortinas, o funcionamento de aparelhos eletroeletrônicos. O acionamento pode ocorrer via controle remoto, telefone ou *internet*. A partir de um único aparelho de DVD é possível enviar imagem e som para qualquer outro ponto do apartamento (compartilhamento de rede). O recurso do interfone permite o atendimento em qualquer aparelho telefônico fixo do apartamento. O aspirador de pó foi substituído por uma central de limpeza a vácuo, prevendo em cada apartamento vários pontos de tomadas com espera para o equipamento.

Fonte: Procave (2008)

ANEXO 12 – *Portfolio* da empresa Procave

Stellamaris (1990) Avenida Atlântica, nº 2.650	Golden Star (1993) Avenida Atlântica, nº 3.510	Tour Royale (1995) Avenida Atlântica, esquina com Rua 1.001
Viña del mar (1997) Avenida Atlântica, nº 1.020	Tropical Summer (1998) Avenida Atlântica, nº 3.120	Beach Tower (1998) Avenida Atlântica, nº 1.000

Fonte: Procave (2008)

ANEXO 12 – *Portfolio* da empresa Procave (continuação)

The Sun Tower (2001) Avenida Atlântica, nº 3.300	Camboriú Business Center (2001) Rua 1.001, nº 60	Royal Palace (2002) Avenida Atlântica, nº 1.350
Arthur Fischer (2002) Avenida Atlântica, nº 3.080	Maria Regina Vanzo (2007) Rua 1.401, nº 77	Victoria (2007) Avenida Atlântica, nº 1.440

Fonte: Procave (2008)

ANEXO 12 – *Portfolio* da empresa Procave (continuação)

Vitrina di Rizzo (2009) Avenida Brasil, esquina com Rua 2.900	Costão da Barra (a partir de 2008) Avenida Atlântica, nº 4.664	

Fonte: Procave (2008)

ANEXO 13 – *Portfolio* da empresa FG Procave

Edifício	Endereço	Entrega
Saint Antoine	Avenida Atlântica, nº 3.330	2005
Características: 24 pavimentos, 2 apartamentos por andar, cada um com 509 m² de área construída (incluindo vagas de garagem), 4 suítes, 4 vagas de garagem, 2 coberturas *duplex* com 710 m². 1.800 m² de área de lazer de uso comum com piscina aquecida, *deck* em madeira, espaço gourmet, salão de festas com bar, sala de jogos, *home theater*, *fitness center*, *spa*, sala de massagem, sauna, *lounge*, área de lazer infantil.		
La Madeson	Rua 1.131, nº 101	2007
Características: 20 pavimentos, 4 apartamentos por andar, 3 dormitórios (1 suíte), 2 a 3 vagas de garagem, coberturas *duplex*. Área de lazer de uso comum com *playground*, piscina aquecida, adulto e infantil, *deck*, sala de jogos, salão de festas, sala de cinema, sala de ginástica, espaço *gourmet*.		
Art Noblesse Residencial	Avenida Atlântica, nº 4.930	2007
Características: 22 pavimentos, 1 apartamento por andar, 3 suítes, 4 vagas de garagem, cobertura *duplex*. Área de lazer de uso comum com *playground*, piscina aquecida, adulto e infantil, *deck*, sala de jogos, salão de festas, sala de cinema, sala de ginástica.		
Villa Florence	Avenida Brasil, esquina com Rua 1.111	2008
Características: 17 pavimentos, 2 apartamentos por andar, 3 dormitórios (1 suíte), 2 a 3 vagas de garagem, coberturas *duplex*. Área de lazer de uso comum com *playground*, *deck*, sala de jogos, salão de festas, sala de TV, sala de ginástica, sauna.		
Lançamentos		
Palazzo Ducale	Avenida Atlântica, nº 2.960	Em construção (previsão para 2008)
Características: 30 pavimentos, 1 apartamento por andar, 4 suítes, 4 a 5 vagas de garagem, apartamento tipo com área privativa de 250 m² e área total entre 450 e 465 m², coberturas de primeiro andar e *duplex*. Área de lazer e convivência com piscina aquecida adulto e infantil, *deck*, *lounge*, salão de festas com churrasqueira, *home theater*, *fitness center*, sauna, lazer infantil, bicicletário.		
Le Classic Residence	Avenida Atlântica, nº 2.590	Em construção (previsão para 2009)
Características: 29 pavimentos, 1 e 2 apartamentos por andar, 3 a 4 suítes, 3 vagas de garagem, coberturas de primeiro andar, horizontais e *duplex*. Área de lazer e convivência com piscina aquecida adulto e infantil, *lounge*, bar com pista de dança, *lan house*, *baby room*, salão de festas com churrasqueira, sala de cinema, sala de jogos, *fitness center*, sauna, *spa*, sala de massagem, bicicletário, *playground*.		
Dolce Vitta	Avenida Brasil, nº 2.260 (quadra do mar)	Em construção (previsão para 2010)
Características: 33 pavimentos, 2 apartamentos por andar, 3 suítes, 2 a 3 vagas de garagem, coberturas *duplex*. Área de lazer e convivência com salão de festas e churrasqueiras, piscina adulto e infantil aquecida, *deck*, espaço *gourmet*, *spa*, sala de massagem, sauna, *lounge* com pista de dança, quadra poliesportiva, *fitness center*, sala de cinema, *lan house*, sala de jogos, *baby room*, *playground*.		
(continua...)		

Fonte: FG Procave (2008)

ANEXO 13 – *Portfolio* da empresa FG Procave (continuação)

Edifício	Endereço	Entrega
Sea´s Palace Residence	Avenida Atlântica, nº 1.330	Em construção (previsão para 2011)
Características: 34 pavimentos, 1 e 2 apartamentos por andar, 3 a 4 suítes, 4 a 5 vagas de garagem, cobertura intermediária (*duplex*) e de topo (*duplex*). Área de lazer e convivência com salão de festas e churrasqueira, espaço *gourmet*, sauna, sala de descanso, *lounge* bar com pista de dança, bicicletário.		
Ocean Palace Residence	Avenida Atlântica, nº 4.740	Em construção (previsão para 2011)
Características: 42 pavimentos, 1 apartamento por andar, 4 suítes, 4 vagas de garagem (2 duplas), cobertura *duplex*. Área de lazer e convivência com salão de festas e churrasqueira, piscinas adulta e infantil aquecidas (área da piscina com pé direito duplo), espaço *gourmet*, sauna, sala de descanso, sala de massagem, hidromassagem, *lounge* bar com pista de dança, quadra poliesportiva (com salão de festas externo), sala de cinema, *lan house*, sala de jogos, *baby room*, *playground*, bicicletário.		
Le Majestic Residence	Avenida Brasil, nº 3.551 (quadra do mar)	Em construção (previsão para 2012)
Características: 32 pavimentos, 1 apartamento por andar tipo *duplex* (pé direito duplo), com 4 suítes e 5 vagas de garagem, ou 2 apartamentos por andar, com 3 dormitórios (1 suíte) e 4 vagas de garagem. Área de lazer e convivência com salão de festas e churrasqueira, piscina adulta e infantil aquecidas, espaço *gourmet*, sauna, sala de descanso, sala de massagem, hidromassagem, quadra poliesportiva, sala de cinema, *lan house*, sala de jogos, *baby room*, playground, bosque, bicicletário.		

Fonte: FG Procave (2008)

ANEXO 14 – Origem dos proprietários da FG Procave/ parciais

Saint Antoine (entregue em 2005)			
Origem dos proprietários		**Nº de apartamentos** Nº total aptos = 38 – Nº aptos vendidos = 38	
Balneário Camboriú	Santa Catarina (SC)	14	32
Blumenau		04	
Brusque		03	
Itajaí		01	
Indaial		01	
Joinville		04	
Agrolândia		04	
Rio do Sul		01	
Paraná (PR)	Outros	06	06
Art Noblesse (entregue em 2007)			
Origem dos proprietários		**Nº de apartamentos** Nº total aptos = 17 – Nº aptos vendidos = 17	
Balneário Camboriú	Santa Catarina (SC)	04	14
Blumenau		01	
Brusque		01	
Jaraguá do Sul		05	
Joinville		02	
Rio do Sul		01	
Paraná (PR)	Outros	03	03
La Madeson (entregue em 2007)			
Origem dos proprietários		**Nº de apartamentos** Nº total aptos = 64 – Nº aptos vendidos = 58	
Balneário Camboriú	Santa Catarina (SC)	12	33
Blumenau		05	
Bombinhas		01	
Brusque		01	
Chapecó		01	
Criciúma		01	
Florianópolis		01	
Gaspar		03	
Herval D'Oeste		01	
Joaçaba		02	
Joinville		02	
Ilhota		01	
Itajaí		01	
Porto União		01	
Paraná (PR)	Outros	18	25
São Paulo (SP)		01	
Itália		06	
Villa Florence (entregue em 2008)			
Origem dos proprietários		**Nº de apartamentos** Nº total aptos = 24 – Nº aptos vendidos = 20	
Agrolândia	Santa Catarina (SC)	01	14
Balneário Camboriú		11	
Canoinhas		01	
Florianópolis		01	
Brasília (DF)	Outros	01	06
Paraná (PR)		04	
Rio Grande do Sul (RS)		01	

(continua)

ANEXO 14 – Origem dos proprietários da FG Procave/ parciais (continuação)

Palazzo Ducale (previsão para 2008)			
Origem dos proprietários		**Nº de apartamentos** Nº total aptos = 25 – Nº aptos vendidos = 25	
Balneário Camboriú	Santa Catarina (SC)	03	22
Blumenau		02	
Brusque		01	
Caçador		01	
Curitibanos		01	
Gaspar		02	
Itajaí		01	
Jaraguá do Sul		05	
Joinville		06	
Mato Grosso (MT)	Outros	01	03
Paraná (PR)		01	
Rio Grande do Sul (RS)		01	
Le Classic (previsão para 2009)			
Origem dos proprietários		**Nº de apartamentos** Nº total aptos = 44 – Nº aptos vendidos = 31	
Agrolândia	Santa Catarina (SC)	02	24
Ascurra		01	
Balneário Camboriú		09	
Blumenau		03	
Brusque		01	
Caçador		01	
Gaspar		01	
Guabiruba		01	
Jaraguá do Sul		01	
Joinville		02	
Rodeio		01	
Xanxerê		01	
Paraná (PR)	Outros	05	07
Rio Grande do Sul (RS)		02	
Dolce Vitta (previsão para 2010)			
Origem dos proprietários		**Nº de apartamentos** Nº total aptos = 50 – Nº aptos vendidos = 37	
Balneário Camboriú	Santa Catarina (SC)	14	29
Blumenau		03	
Brusque		01	
Caçador		01	
Chapecó		02	
Gaspar		01	
Florianópolis		01	
Lages		01	
São José dos Cedros		01	
Tijucas		04	
Paraná (PR)	Outros	05	08
Rio Grande do Sul (RS)		02	
São Paulo (SP)		01	

(continua)

ANEXO 14 – Origem dos proprietários da FG Procave/ parciais (continuação)

Ocean Palace (previsão para 2011)			
Origem dos proprietários		**Nº de apartamentos** Nº total aptos = 36 – Nº aptos vendidos = 16	
Blumenau	Santa Catarina (SC)	01	08
Itajaí		03	
Joinville		01	
Piratuba		01	
Rio Negrinho		01	
Timbó		01	
Paraná (PR)	Outros	07	08
São Paulo (SP)		01	
Sea's Palace (previsão para 2011)			
Origem dos proprietários		**Nº de apartamentos** Nº total aptos = 49 – Nº aptos vendidos = 40	
Apiúna	Santa Catarina (SC)	01	16
Balneário Camboriú		03	
Blumenau		03	
Caçador		01	
Itajaí		02	
Jaraguá do Sul		02	
Joinville		01	
Lages		01	
Rio Negrinho		01	
São Bento do Sul		01	
Distrito Federal (DF)	Outros	09	24
Mata Grosso (MT)		01	
Mato Grosso do Sul (MS)		01	
Paraná (PR)		07	
Rio Grande do Sul (RS)		05	
São Paulo (SP)		01	
Le Majestic (previsão para 2012)			
Origem dos proprietários		**Nº de apartamentos** Nº total aptos = 84 – Nº aptos vendidos = 39	
Balneário Camboriú	Santa Catarina (SC)	06	37
Blumenau		03	
Brusque		03	
Florianópolis		21	
Gaspar		01	
Itajaí		01	
Joinville		02	
Paraná (PR)	Outros	02	02

Fonte: FG Procave (2008)

ANEXO 15 – Origem dos proprietários da FG Procave/ total

Origem dos proprietários		**Nº de apartamentos** Nº total aptos = 431 – Nº aptos vendidos = 321 (75%)	
Agrolândia (1)	Santa Catarina (SC)	07	229
Apiúna (1)		01	
Ascurra (1)		01	
Balneário Camboriú (1)		76	
Blumenau (1)		25	
Bombinhas (1)		01	
Brusque (1)		11	
Caçador		04	
Canoinhas		01	
Chapecó		03	
Criciúma		01	
Curitibanos		01	
Florianópolis (2)		24	
Gaspar (1)		08	
Guabiruba (1)		01	
Herval D'Oeste		01	
Ilhota (1)		01	
Indaial (1)		01	
Itajaí (1)		09	
Jaraguá do Sul (3)		13	
Joaçaba		02	
Joinville (3)		20	
Lages		02	
Piratuba		01	
Porto União		01	
Rio do Sul (1)		02	
Rio Negrinho		02	
Rodeio (1)		01	
São Bento do Sul		01	
São José dos Cedros		01	
Tijucas (2)		04	
Timbó (1)		01	
Xanxerê		01	
Distrito Federal (DF)	Outros	10	92
Mata Grosso (MT)		02	
Mato Grosso do Sul (MS)		01	
Paraná (PR)		58	
Rio Grande do Sul (RS)		11	
São Paulo (SP)		04	
Itália		06	

(1) Municípios pertencentes à Mesorregião do Vale do Itajaí
(2) Municípios pertencentes à Mesorregião da Grande Florianópolis
(3) Municípios pertencentes à Microrregião de Joinville
Fonte: FG Procave (2008)

ANEXO 16 – *Portfolio* da empresa FG Procave

Saint Antoine (2005) Avenida Atlântica, nº 3.330	La Madeson (2007) Rua 1.131, nº 101	Art Noblesse (2007) Avenida Atlântica, nº 4.930
Villa Florence (2008) Avenida Brasil, esquina com Rua 1.111	Palazzo Ducale (2008) Avenida Atlântica, nº 2.960	Le Classic (2009) Avenida Atlântica, nº 2.590

Fonte: FG Procave (2008)

ANEXO 16 – *Portfolio* da empresa FG Procave (continuação)

Dolce Vitta (2010) Avenida Brasil, nº 2.260	Sea's Palace (2011) Avenida Atlântica, nº 1.330	Ocean Palace (2011) Avenida Atlântica, nº 4.740
Le Majestic (2012) Avenida Brasil, nº 3.551		

Fonte: FG Procave (2008)

ANEXO 17 – *Portfolio* da empresa Cechinel

Edifício	Endereço	Entrega
Saveiro	Avenida Atlântica, nº 550	1970
Área total construída: 3.467,76 m². 8 pavimentos.		
Caravela	Avenida Atlântica, nº 430	1973
Área total construída: 3.605,73 m². 11 pavimentos.		
Leblon	Avenida Atlântica, nº 770	1975
Área total construída: 3.690,27 m². 10 pavimentos.		
Atobá	Avenida Atlântica, nº 450	1984
Área total construída: 11.241,32 m². 16 pavimentos.		
Amaralina	Rua 1.131, nº 61	1985
Área total construída: 7.443,60 m².		
Itajaçu	Avenida Atlântica, nº 470	1986
Área total construída: 11.094,24 m². 17 pavimentos.		
Monte Pascoal	Avenida Atlântica, nº 1.300	1990
Área total construída: 9.633,85 m². 21 pavimentos.		
Scheidemantel	Avenida Atlântica, nº 600	1994
Área total construída: 22.004,37 m². Blocos A e B, 24 pavimentos.		
Vila Nova	Rua Brás Cubas, nº 111	1996
Área total construída: 843,58 m².		
Monte Olympos	Avenida Atlântica, nº 1.250	2001
Área total construída: 19.870,03 m². 28 pavimentos.		
Torre Atlântica	Avenida Atlântica, nº 400	2002
Área total construída: 43.708,92 m². 33 pavimentos.		
Barramares	Avenida Atlântica, nº 3.550	2007
Características: 28 pavimentos, 2 apartamentos por andar, 4 suítes, 3 vagas de garagem, 3 pavimentos de área de lazer de uso comum, piscina com *deck*, *spa*, espaço *gourmet*, bar, salão de festas, *lounge*/ lareira, salão de jogos adulto e infantil, quadra poliesportiva, pista de minicooper, *playground*, academia de ginástica e churrasqueiras coletivas.		
Lançamentos		
Metrópolis	Avenida Atlântica, nº 770	Em construção (previsão para 2010)
Características: 40 pavimentos, 1 ou 2 apartamentos por andar, 4 a 5 suítes, 3 vagas de garagem.		
Catarina de Alexandria	Avenida Atlântica, nº 3.720, esquina com Rua 3.600	Em construção
Torre Molinos	Avenida Brasil (proximidades do Rio Marambaia)	Em construção

Fonte: Cechinel (2008)

ANEXO 18 – Origem dos proprietários da Cechinel/ parciais

Barramares (entregue em 2007)			
Origem dos proprietários		**Nº de apartamentos** (todos os apartamentos foram vendidos)	
Agrolândia	Santa Catarina (SC)	01	20
Balneário Camboriú		05	
Blumenau		04	
Brusque		04	
Florianópolis		01	
Itapema		01	
Jaraguá do Sul		02	
Joinville		02	
Distrito Federal (DF)	Outros	01	13
Mato Grosso do Sul (MS)		01	
Paraná (PR)		05	
São Paulo (SP)		02	
Estados Unidos		01	
Paraguai		03	
Metrópolis (previsão para 2010)			
Origem dos proprietários		**Nº de apartamentos** (50% dos apartamentos foram vendidos)	
Balneário Camboriú	Santa Catarina (SC)	10	19
Blumenau		02	
Itajaí		02	
Jaraguá do Sul		04	
Joinville		01	
Mata Grosso do Sul (MS)	Outros	03	15
Paraná (PR)		06	
Rio Grande do Sul (RS)		03	
Espanha		01	
Estados Unidos		02	

Fonte: Cechinel (2008)

ANEXO 19 – Origem dos proprietários da Cechinel/ total

Origem dos proprietários		Nº de apartamentos	
Agrolândia (1)	Santa Catarina (SC)	01	39
Balneário Camboriú (1)		15	
Blumenau (1)		06	
Brusque (1)		04	
Florianópolis (2)		01	
Itajaí (1)		02	
Itapema (1)		01	
Jaraguá do Sul (3)		06	
Joinville (3)		03	
Distrito Federal (DF)	Outros	01	28
Mato Grosso do Sul (MS)		04	
Paraná (PR)		11	
Rio Grande do Sul (RS)		03	
São Paulo (SP)		02	
Espanha		01	
Estados Unidos		03	
Paraguai		03	

(1) Municípios pertencentes à Mesorregião do Vale do Itajaí
(2) Municípios pertencentes à Mesorregião da Grande Florianópolis
(3) Municípios pertencentes à Microrregião de Joinville
Fonte: Cechinel (2008)

ANEXO 20 – *Portfolio* da empresa Cechinel

Saveiro (1970) Avenida Atlântica, nº 550	Caravela (1973) Avenida Atlântica, nº 430	Leblon (1975) Avenida Atlântica, nº 770
Atobá (1984) Avenida Atlântica, nº 450	Amaralina (1985) Rua 1.131, nº 61	Itajaçu (1986) Avenida Atlântica, nº 470
Monte Pascoal (1990) Avenida Atlântica, nº 1.300	Scheidemantel (1994) Avenida Atlântica, nº 600	Vila Nova (1996) Rua Brás Cubas, nº 111

Fonte: Cechinel (2008)

ANEXO 20 – *Portfolio* da empresa Cehinel (continuação)

Monte Olympus (2001) Avenida Atlântica, nº 1.250	Torre Atlântica (2002) Avenida Atlântica, nº 400	Barramares (2007) Avenida Atlântica, nº 3.550
Metrópólis (previsão para 2010) Avenida Atlântica, nº 770		

Fonte: Cechinel (2008)

ANEXO 21 – *Portfolio* da empresa R. Teixeira

Edifício	Endereço	Entrega
Fabíola	Rua 1.950, nº 635	1992
Características: 4 pavimentos, 2 quartos, garagem rotativa, sem área de lazer.		
Maria Tereza	Rua 1.950, nº 580 e 590	1994
Características; 5 pavimentos, 2 quartos, garagem rotativa, sem área de lazer.		
Hilda Ribeiro	Rua 2.050, nº 245	1995
Características: 8 pavimentos, 2 apartamentos por andar, 2 ou 3 dormitórios (1 suíte).		
Athenas	Rua 1.800, nº 151	Março de 1996
Características: 13 pavimentos, 2 apartamentos por andar, 3 dormitórios (1 suíte), 2 coberturas *duplex*.		
Atlanta	Rua 1.950, nº 40	Março de 1997
Características: 11 pavimentos, 2 apartamentos por andar, 2 ou 3 dormitórios (2 suítes), 2 coberturas *duplex*.		
Ivo A. Roveda	Avenida Atlântica, nº 5382	Dezembro de 1999
Características: 21 pavimentos, 1 apartamento por andar, 3 suítes, área privativa entre 158 e 269 m².		
Aruba	Rua 1.950, nº20	Dezembro de 2000
Características: 14 pavimentos, 1 apartamento por andar, 3 suítes, cobertura *duplex*.		
Champs Elysées	Avenida Atlântica, nº 236	Julho de 2003
Características: 20 pavimentos, 1 apartamento por andar, área privativa entre 178 e 524 m², 3 suítes, 2 vagas de garagem, cobertura *duplex*.		
Arc de Triomphe	Avenida Atlântica, nº 222	Maio de 2005
Características: 18 pavimentos, 2 apartamentos por andar, área privativa entre 166 e 365 m², 3 suítes, 2 vagas de garagem, cobertura *triplex*.		
Summer Beach	Avenida Atlântica, nº 4.800	Junho de 2007
Características: 27 pavimentos, 1 apartamento por andar, área privativa entre 206 e 710 m², 3 suítes, 3 vagas de garagem, cobertura *quadriplex*.		
Lançamentos		
Solar Vitória Residence	Rua 2970, nº 222, entre a Avenida Brasil e a 3ª Avenida	Em construção (previsão para 2008)
Características: 2 apartamentos por andar, 3 quartos (1 suíte), 2 vagas de garagem.		
Ibiza Towers	Avenida Atlântica, esquina com Rua 4.900	Em construção (revisão para 2010, 2011 e 2012)
Características: 3 torres, 1 apartamento por andar, 4 suítes. Ampla área de lazer (uso comum) com boate, cinema, piscinas, *spa*, sauna, academia, etc. Torre A, 38 pavimentos, 2010. Torre B, 38 pavimentos, 2011. Torre C, 38 pavimentos, 2012.		

Fonte: R. Teixeira (2008)

ANEXO 22 – Origem dos proprietários da R. Teixeira/ parciais

Champs Elysées (entregue em 2003)			
Origem dos proprietários		**Nº de apartamentos**	
Balneário Camboriú	Santa Catarina (SC)	10	11
Florianópolis		01	
Paraná (PR)	Outros	04	05
São Paulo (SP)		01	
Arc de Triomphe (entregue em 2005)			
Origem dos proprietários		**Nº de apartamentos**	
Balneário Camboriú	Santa Catarina (SC)	10	24
Blumenau		10	
Itajaí		01	
Jaraguá do Sul		01	
Apiúna		02	
Paraná (PR)	Outros	05	06
Rio de Janeiro (RJ)		01	
Summer Beach (entregue em 2007)			
Origem dos proprietários		**Nº de apartamentos**	
Balneário Camboriú	Santa Catarina (SC)	11	18
Blumenau		03	
Joinville		03	
Piçarras		01	
Paraná (PR)	Outros	04	05
Rio Grande do Sul (RS)		01	
Solar Vitória (previsão para 2008)			
Origem dos proprietários		**Nº de apartamentos (de um total de 24)**	
Balneário Camboriú	Santa Catarina (SC)	09	19
Blumenau		10	
São Paulo (SP)	Outros	01	01
Ibiza Towers (previsão de entrega 2010 – Torre I)			
Origem dos proprietários		**Nº de apartamentos (de um total de 33)**	
Balneário Camboriú	Santa Catarina (SC)	14	15
Blumenau		01	
Paraná (PR)	Outros	03	07
São Paulo (SP)		02	
Bahia (BA)		01	
Argentina		01	

Fonte: R. Teixeira (2008)

ANEXO 23 – Origem dos proprietários da R. Teixeira/ total

Origem dos proprietários		**Nº de apartamentos** Nº total aptos = 126 – Nº aptos vendidos = 111 (88%)	
Apiúna (1)	Santa Catarina (SC)	02	87
Balneário Camboriú (1)		54	
Blumenau (1)		24	
Florianópolis (2)		01	
Itajaí (1)		01	
Jaraguá do Sul (3)		01	
Joinville (3)		03	
Piçarras (1)		01	
Bahia (BA)	Outros	01	24
Paraná (PR)		16	
Rio de Janeiro (RJ)		01	
Rio Grande do Sul (RS)		01	
São Paulo (SP)		04	
Argentina		01	

(1) Municípios pertencentes à Mesorregião do Vale do Itajaí
(2) Municípios pertencentes à Mesorregião da Grande Florianópolis
(3) Municípios pertencentes à Microrregião de Joinville
Fonte: R. Teixeira (2008)

ANEXO 24 – *Portfolio* da empresa R. Teixeira

Fabíola (1992) Rua 1.950	Maria Tereza (1994) Rua 1.950	Hilda Ribeiro (1995) Rua 2.050
Athenas (1996) Rua 1.800	Atlanta (1997) Rua 1.950	Ivo A. Roveda (1999) Avenida Atlântica

Fonte: R. Teixeira (2008)

ANEXO 24 – *Portfolio* da empresa R. Teixeira (continuação)

Aruba (2000) Rua 1.950	Champs Elysées (2003) Avenida Atlântica	Arc de Triomphe (2005) Avenida Atlântica
Summer Beach (2007) Avenida Atlântica	Solar Vitoria (2008) Rua 2.970	Ibiza Towers (previsão da Torre I para 2010) Avenida Atlântica

Fonte: R. Teixeira (2008)

ANEXO 25 – *Portfolio* da empresa Embraed

Edifício	Endereço	Entrega
San Diego (9 pavtos)	Rua 2.400	1986
San Conrado (10 pavtos)	Rua 2.300	Novembro de 1987
Saint Moritz (12 pavtos)	Rua 2.400	1988
Saint Germain (16 pavtos)	Rua 2.450	Dezembro de 1991
Hermitage (A e B, 20 pavtos)	Ruas 2.300 e 2.400	Bloco B: dezembro de 1992 Bloco A: dezembro de 1993
Sunshine (18 pavtos)	Avenida Brasil	Dezembro de 1994
Bourbon (A e B, 19 pavtos)	Ruas 2.300 e 2.400	Janeiro de 1998
Mont Blanc (29 pavtos)	Avenida Alvin Bauer	Dezembro de 1998
Solar Grimaldi (27 pavtos)	Rua 2.400 (quadra do mar)	Dezembro de 1999
Buterfly (20 pavtos)	Rua 2.800	Abril de 2002
Aspen (20 apvtos)	Avenida Brasil	Maio de 2002
Don Alvarez	Avenida Atlântica, nº 4.024	Março de 2005
Características: 24 pavimentos, 2 apartamentos por andar, 3 suítes, 2 vagas de garagem, cada apartamento com área total de 314 m², salão de festas com churrasqueiras, piscina, sala de cinema, *playground*, academia.		
Villa Cora	Avenida Atlântica, nº 4.294, esquina com Rua 3.900	Março de 2005
Características: 25 pavimentos, 2 apartamentos por andar, 3 suítes, 2 vagas de garagem, cada apartamento com área total de 288 m², salão de festas com churrasqueiras, piscina, sala de cinema, *playground*, academia.		
San Giorgio	Rua 2.870, nº 100, próximo à Avenida Brasil	Dezembro de 2006
Características: 28 pavimentos, 1 apartamento por andar, 3 suítes, sala de estar com pé direito duplo e mezanino, 3 vagas de garagem, churrasqueiras, salão de festas, salão de jogos, academia, sauna, piscinas adulto e infantil, sala de cinema, *playground* coberto.		
Vizcaya (23 pavtos)	Avenida Atlântica, nº 1.360	Dezembro de 2006
Vermont	Rua 1.001, nº 226, próximo à Avenida Brasil	Dezembro de 2007
Características: 28 pavimentos, 1 apartamento por andar, 3 suítes, 2 a 3 vagas de garagem, sala de estar com pé direito duplo e mezanino, piscina, cinema, sala de jogos, salão de festas.		
Porto Vita	Avenida Atlântica, nº 5.230	Dezembro de 2007
Características: 27 pavimentos, 1 apartamento por andar, 3 suítes, sala de estar com pé direito duplo e mezanino, 3 ou 4 vagas de garagem, churrasqueiras, sala de cinema, sala de jogos, piscina e sauna, academia, salão de festas, *lounge*.		
(continua)		

ANEXO 25 – *Portfolio* da empresa Embraed (continuação)

Lançamentos		
Edifício	**Endereço**	**Entrega**
Alexandria	Avenida Brasil, nº 3.313, esquina com Rua 3.300	Em construção (previsão para 2008)
Características: 36 pavimentos, 2 apartamentos por andar, 3 suítes, 2 ou 3 vagas de garagem, área de lazer de uso comum com *lounge*, *spa*, sala de massagem, sauna, salões de festa, salão de jogos, sala de cinema, piscina, academia, cancha de bocha.		
Beverly Hills	Avenida Atlântica, nº 5.080	Em construção (previsão para 2008)
Características: 22 pavimentos, 2 apartamentos por andar, 3 suítes, 2 ou 3 vagas de garagem, área privativa de 353 m², área de lazer de uso comum com piscina adulto e infantil, sala de cinema, *playground*, *hall* de entrada decorado, salão de festas, sauna, academia, sala de jogos, bicicletário.		
Diamond Hill	Avenida Atlântica, nº 5.014	Em construção
Características: 34 pavimentos, 2 apartamentos por andar, 3 suítes, até 4 vagas de garagem, sala de jogos, salão de festas, piano bar, piscina aquecida, sala de descanso, *spa*, *ofurô*, área ao ar livre para prática de esportes.		
Renaissance	Avenida Atlântica, nº 4.870	Em construção
Características: 2 torres, 35 pavimentos cada, 1 apartamento por andar, 4 suítes, 3 ou 4 vagas de garagem, sala de estar com pé direito duplo e mezanino, academia, *home cine*, piscina adulto e infantil, sauna, sala de massagem e descanso, *playground*, salão de festas, *lan house* (jogos eletrônicos).		
Villa Serena	Rua 3.706 (quadra do mar)	Em construção (previsão para 2010)
Características: 2 torres, 38 pavimentos cada, 2 apartamentos por andar, 4 dormitórios (2 suítes), área de lazer distribuída em 5 pavimentos, 2 ou mais vagas de garagem. Ampla área de lazer distribuída em 5 pavimentos (mais de 6.000 m²) com salão de festas, piano bar, cinema, ludoteca, *lan house*, *playground*, sala de jogos, quadra de *squash*, sala de massagem, *ofurô*, *fitness center*, bar piscina, piscina adulto e infantil, piscina, coberta, sauna e *spa*, quadra poliesportiva, pista de *cooper*, cancha de bocha, espaço *gourmet*.		
Dalcelis Residence	Avenida Brasil, nº 1.789	Em construção
Notting Hill	Avenida Atlântica, nº 5.050	Em construção
Vale dos Reis	Rua 3.420, ao lado nº 40	Em construção
L' Auberge	Avenida da Lagoa	Em construção
Futuros lançamentos		
Majestic	(sem informações)	

Fonte: Embraed (2008)

ANEXO 26 – *Portfolio* da empresa Embraed

San Diego (1986) Rua 2.400	San Conrado (1987) Rua 2.300	San Moritz (1988) Rua 2.400
Saint Germain (1991) Rua 2.450	Hermitage (1992) Rua 2.300	Hermitage (1993) Rua 2.400
Sunshine (1994) Avenida Brasil	Bourbon (1998) Rua 2.300	Bourbon (1998) Rua 2.400

Fonte: Embraed (2008)

ANEXO 26 – *Portfolio* da empresa Embraed (continuação)

Mont Blanc (1998) Avenida Alvin Bauer	Solar Grimaldi (1999) Rua 2.400	Butterfly (2002) Rua 2.800
Aspen (2002) Avenida Brasil	Don Alvarez (2005) Avenida Atlântica, nº 4.024	Villa Cora (2005) Avenida Atlântica, nº 4.294
San Giorgio (2006) Rua 2.870, nº 100	Vizcaya (2006) Avenida Atlântica, nº 1.360	Vermont (2007) Rua 1.001, nº 226

Fonte: Embraed (2008)

ANEXO 26 – *Portfolio* da empresa Embraed (continuação)

Porto Vita (2007) Avenida Atlântica, nº 5.230	Alexandria (previsão 2008) Avenida Brasil, nº 3.313	Beverly Hills (previsão 2008) Avenida Atlântica, nº 5.080
Diamond Hill (em construção) Avenida Atlântica, nº 5.014	Renaissance (em construção) Avenida Atlântica, nº 4.870	Villa Serena (previsão 2010) Rua 3.706
Dalcelis (em construção) Avenida Brasil, nº 1.789	Vale dos Reis (em construção) Rua 3.420	

Fonte: Embraed (2008)

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