

# | 295 | O PROCESSO DE URBANIZAÇÃO DO DISTRITO SEDE DE FLORIANÓPOLIS/SC: UM ESTUDO A PARTIR DAS INSERÇÕES SOCIAIS

*Deisiane dos Santos Delfino, Ênio Luiz Spaniol, Ivoneti da Silva Ramos, Samantha Buglione*

## **Resumo**

Este artigo analisa a aplicação das inserções sociais da Nova Sociologia Econômica como categoria de análise para compreender o desenvolvimento do setor imobiliário no Distrito-Sede de Florianópolis/SC. Para tanto, desenvolveu-se um mapeamento da área a partir da análise de seu processo de urbanização e conceituação das inserções: estrutural, política, cultural, cognitiva e ambiental de forma a compreender a dinâmica de expansão e valorização do mercado imobiliário em quatro áreas distintas do Distrito Sede. Entre as principais considerações observa-se uma relação estreita entre as inserções políticas e estruturais como determinantes do crescimento do setor imobiliário; assim como, que a inserção cognitiva está presente nas demais inserções e apresenta-se um novo grupo: a inserção ambiental. A pesquisa aponta que a Nova Sociologia Econômica torna-se um marco teórico mais apropriado para explicar o grau de complexidade das relações sociais postas no mercado imobiliário e sua influência no processo de urbanização, corroborando com a ideia central da pesquisa de que o comportamento econômico encontra-se incrustado nas relações sociais em qualquer fase, época ou modelo econômico e que pode ser verificada através das inserções sociais.

**Palavras-chaves:** Nova sociologia econômica. Inserção social. Setor Imobiliário. Urbanização.

## **1 Introdução**

O presente artigo apresenta resultados da pesquisa que vem sendo realizada sobre o mercado imobiliário de Florianópolis sob a perspectiva da Nova Sociologia Econômica (NSE).

A Sociologia Econômica surgiu na virada do século XIX como uma perspectiva de contestar a economia clássica, para a qual o agente econômico tem caráter preponderantemente estático. Pareto, Durkheim e Weber (Steiner, 2006), entendem a economia complexa com imbricações entre os comportamentos econômicos e os baseados em normas sociais, constituídas a partir de representações e instituições e compreendem que há complementaridade entre a economia e a sociologia.

Na mesma linha Fligstein (2001) adota o conceito de “inserção” para sustentar a ideia de que há uma profunda imbricação entre relações econômicas de mercado e relações sociais. A NSE contesta concepções econômicas mais ortodoxas - economia clássica e neo-clássica - a convicção de que a economia ocupa um lugar central, acima das demais áreas do

conhecimento científico, na definição dos comportamentos humanos. A NSE tira as relações sociais de seu espaço marginal e as coloca como constituidoras do mercado, valendo-se, para tanto, inclusive dos conhecimentos da área econômica.

Para tanto, buscou-se durante a pesquisa compreender o mercado imobiliário de Florianópolis à luz da NSE, a partir das inserções sociais: estrutural, política, cultural, cognitiva e ambiental.

Neste estudo se evidenciou as inserções sociais presentes ao longo do processo de urbanização e sua implicação no setor imobiliário de Florianópolis. Para tanto, partiu-se de um recorte, focando a identificação destas no Distrito Sede –onde foram mapeadas dentro da lógica econômica do setor imobiliário.

Entre os desafios deste estudo está o processo criativo de verificação das inserções em um território específico de forma a criar uma metodologia capaz de ser replicada por outros grupos - utilizando as inserções como categorias de análise e a dialética-empírica e o *inter-rater reliability* como métodos de pesquisa.

Por fim a análise histórica da trajetória deste importante setor da economia da capital de Santa Catarina, particularmente do distrito sede, permite vincular diversas etapas, desde o seu início, crescimento, períodos de esplendor e crises, ao que se denomina de inserções sociais.

## **2 Aspectos Teóricos**

### **2.1 Economia Clássica *versus* a Nova Sociologia Econômica**

A discussão original deste estudo parte da dicotomia entre a Economia Clássica e a Nova Sociologia Econômica, em que a primeira trabalha com a idéia de auto-regulação do mercado sem a intervenção do Estado e a segunda coloca que isso não é suficiente para observar o grau de complexidade das relações sociais.

A lógica da racionalidade econômica, pela qual, de acordo com Smith (1988), ao buscar o interesse próprio, os homens seriam conduzidos por uma "mão invisível" que alocaria os recursos da sociedade de forma eficiente, parece deixar de lado elementos importantes das relações sociais considerados pela NSE como a intervenção governamental. Segundo Smith o aumento do preço de algumas mercadorias à época poderiam ser explicada muito mais “pelo aumento artificial que tem sido provocado por impostos e taxas no preço de algumas mercadorias manufaturadas, tais como o sal, o sabão, o couro, as velas, o malte, a cerveja, a cerveja inglesa etc. (Smith, 1988, p 266)”.

Para Smith (1988), o progresso econômico depende deste trio de prerrogativas individuais: 1) a busca do interesse próprio, 2) a divisão do trabalho e a 3) liberdade de comércio. Acerca do primeiro item, Smith deixa claro a convicção de que o interesse próprio contribui para beneficiar toda a comunidade econômica:

It is not from the benevolence of the butcher, the brewer, or the baker that we expect our dinner, but from their regard to their own interest. We address ourselves, not to their humanity but to their self-love, and never talk to them of our own necessities but of their advantages. (Smith, 1988, p. 11)

Na equação clássica de demanda e oferta, tem-se o resultado de uma relação cartesiana entre preço e quantidade, sendo que um mercado livre de intervenções governamentais poderia maximizar da utilização dos recursos que a sociedade dispõe para a produção e conseqüentemente para o consumo. Nesta perspectiva, a economia clássica revela-se em oposição à teoria do bem-estar social, onde considera-se a interação econômica e social, aproximando-se desta forma dos elementos considerados na NSE.

Ao se considerar uma relação cartesiana, pode-se desprezar que a produção e o consumo ainda podem sofrer influências de outras variáveis como renda, gosto, preferência que apresentam relevância para a formação dos preços, este pensamento estaria mais próximo das teorias do bem-estar social e do preço hedônico, característico “por revelar o valor marginal das características específicas dos bens, não concedidos e expostos separadamente para aquisição no mercado” (Soethe et al, 2006 p. 2).

Da economia clássica também é importante destacar a relevância dos conceitos de escassez e abundância e da interação entre a demanda e a oferta das mercadorias, que influenciará no preço final dos produtos.

Em uma breve colocação, Smith faz uma alusão à participação de outras características na formação dos preços, porém, intimamente aplicado aos metais preciosos:

O mérito principal dos metais preciosos, porém, reside em sua beleza, que os torna particularmente indicados para ornamentos do vestuário e do mobiliário. [...] O mérito de sua beleza é grandemente realçado pela sua escassez. (...) Os ricos desejam comprar tais objetos a um preço mais alto que coisas muito mais belas e úteis, porém mais comuns. Essas características de utilidade, beleza e raridade constituem a razão e o fundamento básico do alto preço desses metais. (Smith, 1988, p. 206)

Durante um bom tempo o pensamento clássico permeou, sendo remodelado na era neoclássica, que negam a teoria do valor trabalho por crerem que o que dá valor às coisas é a utilidade que cada indivíduo atribui à mesma, e questionado no século XX, com a corrente do Bem-estar Social, que tem como pano de fundo a intervenção do governo na

economia e pela NSE, que busca averiguar “a existência das três dimensões “esquecidas pela teoria econômica” – histórica, social e política – (...)” (Raud, 2007, p. 205).

Sobre a Sociologia Econômica destaca-se, desde a virada do século XIX para o século XX, as posições de Pareto, Durkheim e Weber (Steiner, 2006) de que há imbricações sociais na constituição da ordem econômica. Polanyi em 1944 (2000) entende que nas sociedades tradicionais as relações econômicas estão enraizadas nas relações sociais. O autor, no entanto, faz uma clivagem sucumbindo diante da argumentação dos economistas clássicos de que nas sociedades modernas, o mercado é autônomo e não depende das normas e dos valores sociais.

A NSE, com Granovetter (2003) critica esta clivagem no tempo introduzida por Polanyi. Sustenta que o comportamento econômico encontra-se incrustado nas relações sociais em qualquer fase, época ou modelo econômico. Granovetter procura estabelecer um equilíbrio entre as concepções subsocializadas (frágil presença de relações sociais na economia) e as sobressocializadas (definição da ordem econômica quase com exclusividade pela educação, valores morais e normas legais).

Fligstein (2001) assume a concepção do mercado como política e, junto com Di Maggio (1990), caracteriza a economia como imersa na sociedade. Ou seja, a NSE registra a postura de que há quatro inserções sociais básicas na economia: a estrutural, a política, a cultural e a cognitiva.

Desta forma, a NSE não aceita as concepções da economia clássica de que o comportamento humano é definido na economia e de que as relações sociais tem papel marginal. A NSE tenta provar de que a economia está na sociedade e não o seu inverso.

Para melhor compreender a complexa relação de mercado, na qual está inserido o setor imobiliário, a NSE - constitui-se em uma ferramenta de análise.

## **2.2 Refinando as inserções sociais**

Este estudo permite observar as conexões entre economia e sociedade a partir do setor imobiliário de Florianópolis. Para chegar a essa conclusão parte-se do conceito de “inserção” de Zukin e DiMaggio (1990) e Fligstein (2001). A idéia central é usar as inserções como ferramentas para analisar o setor imobiliário. Cabe observar que o termo “inserção” é adotado com o significado de interconexão, interpenetração ou imbricação entre economia e sociedade (Spaniol, et al, 2012).

Na primeira fase da presente pesquisa o grupo se dedicou a compreender o mercado imobiliário de Florianópolis à luz da NSE, a partir das inserções sociais de Fligstein

(2001): inserção estrutural, política, cultural e cognitiva. No entanto, no decorrer da pesquisa, o grupo identificou a forte influência da variável ambiental sobre o mercado imobiliário de Florianópolis, categorizando-a na segunda fase como inserção ambiental.

### **2.2.1 Inserção Política**

A inserção política pode ser compreendida como a forma com a qual se visualiza, nos espaços urbanos, os elementos políticos de uma cidade. Especificamente as questões de ordem pública, do interesse da cidade e que, por conta disso, permitem os diálogos comuns. Trata-se do seu significado clássico de *polis* (*politikós*) que significa tudo o que se refere à cidade e, conseqüentemente, o que é urbano, civil, público (Bobbio, 2000). Refere-se, portanto, aos acordos estabelecidos por membros de uma comunidade moral de forma a permitir que esses membros tenham condições de viver conforme suas crenças morais (BUGLIONE, 2008).

### **2.2.2 Inserção Estrutural**

Estrutura é a “disposição e ordem das partes dum todo” (Cunha, 2000). Trata-se, portanto, de tudo que dá forma a um determinado espaço. Na lógica de cidades a estrutura será o que ordena o rol de direitos e deveres dos membros de uma cidade, estando, assim, vinculada as disposições políticas. Em outras palavras, não é possível ordenar algum espaço sem antes haver um permissivo - ou o dever - previamente acordado para tanto. Pode-se dizer, assim, que a inserção estrutural é a viabilidade, a materialização, dos acordos legítimos, sejam eles éticos ou não, de um determinado grupo social. A estrutura estará direta e indiretamente vinculada ao Estado.

### **2.2.3 Inserção Cultural**

Etimologicamente cultura está relacionada a *cultus*, do latim, que é o que determinado grupo social valoriza e cultiva (Cunha, 2000). A “inserção cultural”, portanto, é o que dá significado para o grupo social em análise. Por dar significado é um campo de normatização moral das relações sociais. Este trabalho não faz uma distinção entre o que poderia ser chamado de “cultura elevada”, “cultura política” ou “cultura de massa”, apenas inclui na inserção tudo que possa ser observado como algo de valor para o grupo social, especificamente os elementos, hábitos, valorizados e cultivados. Dessa forma, faz parte da

inserção cultural elementos bastante diversos, como uma pista de *skate*, uma Igreja, um clube social, ou mesmo uma região histórica ou com *status* social diferenciado.

#### **2.2.4 Inserção Cognitiva**

A cognição, *cognitio* do latim, é a aquisição de um conhecimento (Cunha, 2000). É o que permite, pelo saber, perceber, observar, analisar determinado objeto. Ou, paradoxalmente, pelo uso confuso e assimétrico de determinado fato confundir a compreensão. Em outras palavras a inserção cognitiva refere-se aos processos racionais que compõe o processo de tomada de decisão. A dimensão cognitiva, não se reduz a informação e conhecimento, mas “aos valores por meio dos quais os indivíduos concebem o mundo, e agem em consonância com isso” (Steiner, 2006, p. 118).

A inserção cognitiva com caráter fortemente abstrato torna sua visualização complexa, em um espaço concreto como uma cidade. Por isso, para efeitos de melhor compreensão e entendimento do conceito proposto nesta pesquisa incorporamos a inserção cognitiva dentro das inserções estruturais e culturais (quadro 1).

#### **2.2.5 Inserção Ambiental**

Apesar do meio ambiente não ser uma inserção, no sentido de resultado de uma ação humana, torna-se inserção porque é algo que passa a fazer parte das relações humanas. Ao se permitir o uso ou exigir a preservação de algum bioma se altera, em grupos sociais, o valor reconhecido daquele ecossistema específico. A inserção ambiental, refere-se, portanto, aos recursos naturais existentes em um determinado local, preservados ou recuperados. É o que estava originalmente em determinado território e que tem valor instrumental ou intrínseco. É uma estrutura que não foi criada pela ação humana, mas passa a fazer parte do rol de importâncias de um grupo social.

### **3 Aspectos metodológicos**

Entre os desafios deste estudo está o processo criativo de verificação das inserções em um território específico de forma a criar uma metodologia capaz de ser replicada por outros grupos. Trata-se, em outros termos, de verificar em que medida é possível utilizar as inserções como categorias de análise. Os autores elegeram como estudo piloto o Distrito-Sede da cidade de Florianópolis. A partir disso, criaram alguns critérios para desenvolver o mapeamento. Foram dois métodos utilizados: a dialética-empírica e o *inter-*

*rater reliability* (Armstrong, 1997). Ambos permitem a padronização de dados a partir da troca de informações a fim de obter um material coeso e capaz de se constituir como referência.

**Quadro 1: Conceitos e características das inserções sociais**

Inserção Social	Conceito - Síntese	Característica
Política	São os acordos estabelecidos por membros de uma comunidade moral com efeito <i>erga omnes</i> e, por essa razão, passam a governar as suas práticas.	Elaboração e/ou alteração na legislação / Plano diretor Alvarás / Ações judiciais / Normas de regulamentação do solo / Políticas públicas / Organização da sociedade civil
Estrutural	É tudo que dá forma a um determinado espaço tendo como referência o rol de direitos e deveres dos membros de uma cidade, estando, assim, vinculada as disposições políticas.	Construção de obras públicas: aterros, avenidas, rodovias / Escolas, universidades e institutos de pesquisa / Serviços: órgãos públicos, aeroporto, rodoviária, postos de polícia, postos de saúde, hospitais / Consumo: mercados, shoppings, feiras, bares, restaurantes, conforto, comodidade, praticidade, segurança interna e externa, sustentabilidade da construção.
Cultural	É o que dá significado a um grupo social a partir de suas crenças, hábitos e tradições e, por essa razão, promove um regramento moral e um escalonamento valorativo das práticas sociais.	Regiões históricas e tradicionais da cidade / Teatros e cinema / Pólos de turismo / Parques / Locais para prática de esporte / casas noturnas / city marketing / qualidade técnica da construtora / histórico e credibilidade da construtora
Ambiental	São os recursos naturais (ecossistemas naturais) originais, preservados ou recuperados, existentes em um determinado território.	Recursos naturais: mares, mangue, rios, morros, dunas, flora, fauna, nascentes (...)

Fonte: Elaborado pelos autores com base na pesquisa realizada (Spaniol et al, 2012)

Em um primeiro momento o mapeamento das inserções no Distrito-Sede é resultado, em síntese, das seguintes etapas: a) aplicação das inserções no território a partir da primeira etapa da pesquisa (Spaniol, et al, 2012); b) construção dos conceitos, revisão e refinamento das inserções, método dialético-indutivo; c) confirmação do mapeamento das inserções no mapa do Distrito-Sede a partir das inserções redefinidas; d) verificação e validação das inserções, método *inter-rater reliability*. Destaca-se que o processo precisou

seguir esse caminho porque a conceituação das inserções pressupunha a análise de dois fatores: um empírico e outro teórico. Foi, portanto, o resultado da análise desse processo (dialética) que permitiu aos autores obterem os elementos necessários para compor o conceito de cada inserção social.

#### **4 O Distrito Sede em destaque: inserções sociais, urbanização e o mercado imobiliário**

Florianópolis é a segunda maior cidade do Estado de Santa Catarina com 421.440 habitantes; possui 671,5 km<sup>2</sup> de território, compreendido por 97% de área insular e 3% de área continental (IBGE, 2010). Sua população que na década de 1950 era de 48.264 habitantes, cresceu 187% entre as décadas de 1960 e 1970; 85% entre as décadas 1970 e 1990 e 65% entre 1990 e 2010. (Spaniol et al, 2012).

Na primeira etapa desta pesquisa verificou-se que a construção da Ponte Hercílio Luz na década de 1920 e da BR-101 na década de 1970 contribuíram significativamente para a reconfiguração do espaço urbano de Florianópolis. Após esse período se verificou em todo o município - não na mesma intensidade - uma série de inserções estruturais, políticas, culturais e ambientais que contribuíram decisivamente para o crescimento do mercado imobiliário. Destacou-se que a forma como essas inserções compuseram o espaço urbano é que determinou a maior ou menor participação do mercado imobiliário e a consequente valorização, ou não, de determinadas regiões do município. (Spaniol et al, 2012).

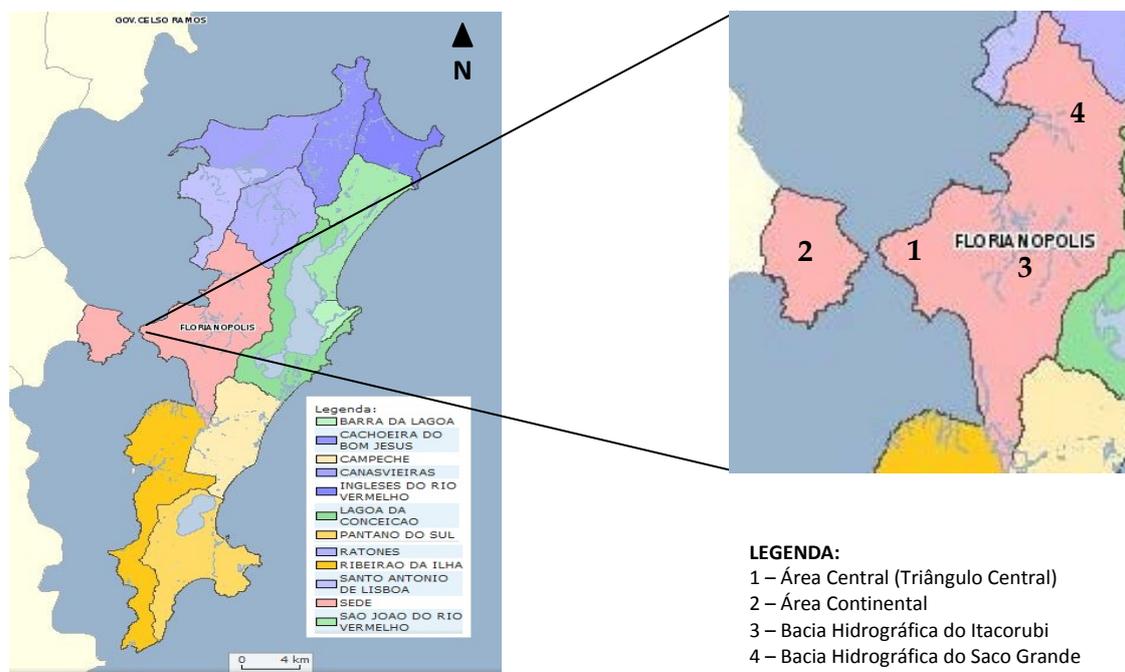
O Município de Florianópolis está dividido em 12 distritos administrativos. O Distrito Sede - área delimitada para esta pesquisa - é composto por 25 bairros e comunidades, 249.268 habitantes (IBGE, 2010) e apresenta diferentes dinâmicas de urbanização e de valorização imobiliária.

Para efeito dessa pesquisa, procurou-se compreender a dinâmica de urbanização do Distrito Sede a partir de sua subdivisão em quatro áreas: a) Área Central; b) Área Continental; c) Bacia Hidrográfica do Itacorubi; d) Bacia Hidrográfica do Saco Grande (Mapa 1).

**A Área Central (Triângulo Central)** - a mais antiga de Florianópolis - foi povoada em 1628. Esse primeiro período de ocupação urbana do Centro se deu ao sul da área central, a partir da construção da primeira igreja - onde hoje se concentra a Praça XV de

Novembro - e seguia a norma de regulamentação urbanística e de distribuição da população promulgada em 1747 e os padrões da ocupação portuguesa no Brasil. (Veiga, 2010).

Mapa 1: Mapa dos Distritos Administrativos de Florianópolis e do Distrito Sede



Fonte: IPUF (2011)

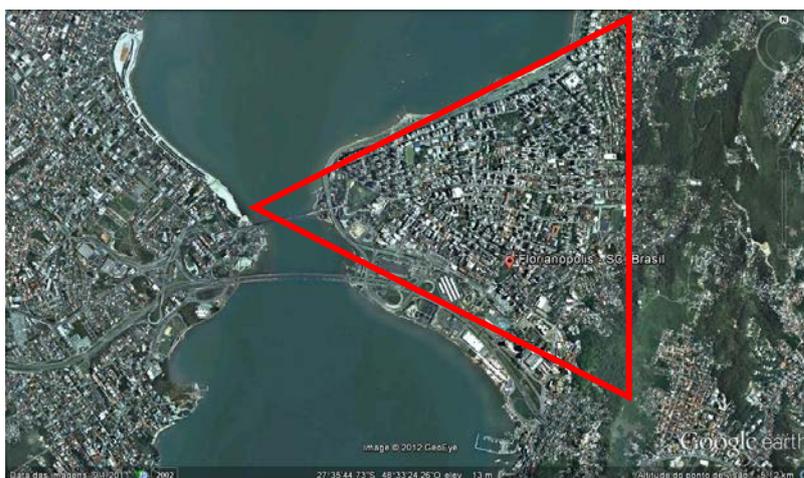
Segundo Peluso Junior (*apud* Veiga, 2010) o porto foi um elemento importante na formação da área central, influenciando a concentração da população e das atividades comerciais na linha da praia ao sul do triângulo central (figura 1).

Nessa época, algumas residências situadas ao norte do triângulo central, formavam chácaras de costas para a Beira Mar Norte, junto a rua Bocaiúva. (*Várzea apud* Veiga, 2010).

Desterro foi elevada a categoria de cidade em 1823; esse período foi marcado por inserções estruturais que vão colaborar para a expansão e valorização imobiliária na área central. Nos primeiros anos de 1900 foram construídos os Colégios Catarinense e Coração de Jesus; em 1910 a usina hidrelétrica para abastecer a cidade, bem como, as primeiras linhas de bonde; em 1913 foi instalada a primeira rede de esgotos; a Maternidade Dr. Carlos Corrêa em 1920; e em 1928, foi realizada a ampliação do Mercado Público.

Segundo Veiga (2010) nesse período as principais ruas e Avenidas do triângulo já estavam formadas ou em estágio inicial de formação, como a Avenida Mauro Ramos, Hercílio Luz e Rio Branco. Porém, foi após a década de 1970, com a acentuada valorização imobiliária, que essas avenidas começaram a ser edificadas.

Figura 1: Área Central



Fonte: Adaptado pelos autores, GOOGLE EARTH (2012).

No entanto, foi a partir da construção da Ponte Hercílio Luz, em 1926, que o sistema viário foi aperfeiçoado para melhorar o escoamento do trânsito e começou a ocorrer a valorização e ocupação dos vazios urbanos no triângulo central (figura 1). Nesse período, o cemitério que ficava na ponta insular - onde a ponte foi construída - foi transferido para o bairro do Itacorubi.

Nas décadas de 1920 e 1930 foram criadas algumas medidas regulatórias (inserções políticas), como o imposto sobre terrenos situados dentro do perímetro urbano, regulamento de higiene estadual com capítulo específico sobre a higiene de habitações e a obrigatoriedade de serviços de esgoto e abastecimento de água potável para todos os edifícios urbanos (Veiga, 2010).

De 1930 a 1950, o núcleo urbano inicial pouco havia aumentado. Em 1955 haviam cerca de 350 a 450 construções na cidade, que se concentravam na baía sul (Pimenta, 2005).

A década de 1960, foi um período que influenciou o processo de urbanização de Florianópolis - através da política expansionista e intervenção direta do Estado - com a construção da BR-101, instalação da Universidade Federal de Santa Catarina e construção da Avenida Rubens de Arruda Ramos: a Beira Mar Norte (Boppré, 2003).

Em 1972 ocorreu a construção do aterro da Baía Sul – projetado pelo arquiteto Roberto Burle Marx com o objetivo de abrir espaço ao crescimento da cidade, possibilitar a instalação de prédios públicos e a construção da segunda ponte de ligação da Ilha ao continente, inaugurada em 1975 (AN Capital, 1999).

A construção da Avenida Beira Mar Norte intensificou a ocupação e urbanização do eixo norte do triângulo, com características de verticalização. Essa área agora tem suas construções de frente para o mar, aproveitando-se da bela paisagem cênica (inserção ambiental) e atrai empreendimentos imobiliários de alto valor; contribuindo para a formação de áreas nobres na cidade, como as ruas Trompowisky, Bocaiúva e a própria Avenida Beira Mar Norte.

Entre 1960 e 1970 ocorre o crescimento da indústria da construção civil, que além do Estreito, Centro, começou a atuar fortemente na região do Pantanal e Trindade. Com o crescimento do setor imobiliário e o aumento populacional em Florianópolis, em 1983 foi construída a terceira ponte que liga o continente a Ilha.

**A Área continental**, inicialmente compreendida pelo Estreito, a partir de 1950 começou a “superar o estágio de simples subúrbio para definir-se como outro centro”. (Monteiro apud Pimenta, 2005, p.12). Com a construção da primeira ponte as famílias com melhores condições de vida, moradores do centro urbano, construíram residências secundárias nos balneários continentais. “O Balneário Estreito foi a primeira praia de banho de Santa Catarina, antes mesmo de Camboriú e Canasvieiras”. (Silva apud Boppré, 2003, p. 30). A área possuía um cassino que fora construído para banhistas e que apresentava espetáculos com artistas de Rio de Janeiro e São Paulo.

Em 1945 o Estreito foi anexado ao Município de Florianópolis; o bairro começou a receber madeireiras que colaboraram para a expansão da área. A partir de 1950 loteadores iniciaram o processo de urbanização do bairro. Segundo Peluso Jr. (apud Boppré, 2003) as ruas que foram construídas eram trechos de estradas que ligavam Florianópolis - pelo Estreito e Coqueiros - aos municípios de Biguaçu e São José.

Entre 1950 e 1970 as praias de Coqueiros e Bom Abrigo foram os locais mais frequentados pelos moradores de Florianópolis, oferecendo restaurantes, bares, clube e boates. Na década de 1990 os bairros do Estreito, Balneário Estreito, Bairro de Fátima, conheceram o processo de verticalização (Boppré, 2003) e suas praias – se tornaram impróprias para banho. Por conta da alta valorização imobiliária do triângulo central, o

Estreito concentra além de edifícios residenciais multifamiliares, edifícios comerciais e lojas voltadas ao mercado de móveis e decoração.

**A Bacia Hidrográfica do Itacorubi** durante muito tempo manteve características rurais e sediava sítios. O bairro da Trindade foi o primeiro povoado que surgiu na área em 1838. Na década de 1950 o povoado era um núcleo distante e rural, com poucas vias de comunicação para o Centro (Pimenta, 2005). A partir de 1960 com a instalação da Universidade Federal de Santa Catarina (UFSC), da Universidade do Estado de Santa Catarina (UDESC) em 1964 e da empresa Eletrosul em 1968, a região começou a crescer e se urbanizar.

Na BH do Itacorubi fica localizado uma área de Manguezal, originalmente maior que a atual. Com a urbanização dos bairros da Trindade, Santa Mônica e Itacorubi alguns rios foram canalizados e a área drenada para possibilitar a sua ocupação.

Nos arredores da UFSC e da UDESC se formaram alguns loteamentos residenciais e instalaram-se empresas estatais. A partir de 1980 a região sofreu um intenso processo de urbanização e apresentou a expansão do mercado imobiliário, com verticalização das principais áreas, intensificada a partir dos anos 2000.

**A Bacia Hidrográfica do Saco Grande** (figura 2) nos primórdios da ocupação da Ilha era caracterizada por uma grande área de manguezal e morros cobertos de vegetação nativa possuindo um caminho primitivo que ligava o centro ao norte da Ilha. Com o desenvolvimento dos núcleos urbanos do centro e da BH do Itacorubi, a região do Saco Grande, em contraposição, passou a ser a área mais próxima do Centro que abrigava chácaras e sítios.

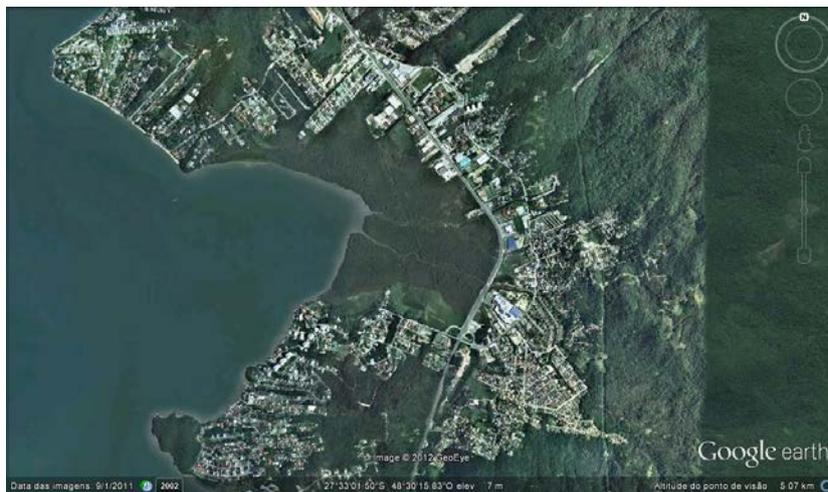
Na década de 1970 ocorreu a construção da rodovia SC-401, que ligava a área central ao Norte da Ilha; esta rodovia proporcionou o desenvolvimento de um núcleo urbano na região, localizado entre a SC-401 e o antigo caminho.

A década de 1980 foi marcada pela concentração de populações mais carentes, contribuindo para a formação de favelas em vários pontos do Município (Boppré, 2003). Sobretudo, nos morros situados no Maciço Central e na região do Saco Grande e Monte Verde.

Em 1987 o governo federal criou a Estação Ecológica de Carijós – abrangendo as áreas de manguezal de Ratonas e do Saco Grande, com o objetivo de proteger esse ecossistema do intenso processo de urbanização que vinha sofrendo a Ilha. Desde então, as

licenças para construção na área passaram a ser de responsabilidade do Instituto Chico Mendes de Conservação da Biodiversidade (ICMBio) - o que fez com que a margem oeste da SC-401 no bairro Saco Grande tivesse uma tímida ocupação (inserção política e ambiental).

Figura 2: Bacia Hidrográfica do Saco Grande



Fonte: Adaptado pelos autores, GOOGLE EARTH (2012).

Na década de 1990, o bairro do Saco Grande também começou a conhecer os sintomas da verticalização, na região conhecida por Saco Grande I, que foi intensificada nos anos 2000 com a produção de empreendimentos de alto *status* - o que implicou na mudança de nome do bairro para João Paulo (inserção política). O bairro é conhecido pela bela paisagem composta por montanha e mar, onde se situam condomínios com vista para o mar e para a Ponte Hercílio Luz (inserção ambiental).

Em função da expansão da atividade imobiliária no Norte da Ilha, na década de 1990 se estabeleceu um eixo comercial junto a SC-401 no bairro Saco Grande com especialização na venda de móveis, decoração e paisagismo. Nos anos 2000 foram construídos o Centro Administrativo do Governo do Estado, o Teatro Pedro Ivo e um shopping - contribuindo para a consolidação de três formas distintas de ocupação da área: a) junto a rodovia Virgílio Várzea, ocupada pela classe média baixa e baixa; b) nos morros, ocupados por população de classe baixa - favelas; c) junto a rodovia SC-401 e a oeste desta, ocupada por empreendimentos comerciais e condomínios residenciais de alto padrão.

#### 4.1 O mercado imobiliário no Distrito Sede

A década de 1970 foi marcada pela verticalização e pela especulação imobiliária; porém, foi a década de 1990 que marcou o processo de verticalização de alguns bairros do

Distrito Sede (Boppré, 2003). A necessidade do mercado imobiliário por terrenos acabou por aquecer esse setor, o que gerou dois movimentos diferentes: o aumento do número de pavimentos das construções e a verticalização de áreas periféricas.

O aumento populacional no Distrito Sede entre 1991 e 2010 foi de 34,8%, enquanto o número de domicílios teve um incremento de 53,6% (IBGE, 1991; 2010). Os bairros que apresentaram maior crescimento populacional no período foram Saco Grande, João Paulo, Córrego Grande, Itacorubi, Pantanal, Centro e Saco dos Limões, respectivamente.

Analisando o processo de urbanização e a dinâmica do mercado imobiliário, concluiu-se ao longo desta pesquisa que o Distrito Sede possui quatro dinâmicas diferentes de desenvolvimento - o que levou a subdivisão do Distrito Sede nas quatro áreas apresentadas.

Em recente pesquisa divulgada pela Revista Exame, a Fundação Instituto de Pesquisa Econômicas de São Paulo (FIPESP), realizou um levantamento sobre o mercado imobiliário em 40 cidades brasileiras, mais o Distrito Federal - entre as quais, Florianópolis. A pesquisa revelou que na área correspondente ao Distrito Sede (figura 3), existem 4 diferentes faixas de preço médio por metro quadrado. As áreas com menor valor situam-se na continental e BH Hidrográfica do Saco Grande, variando entre R\$ 2800 a R\$ 4000 o metro quadrado; enquanto, as áreas com maior valor situam-se na central (insular), BH do Itacorubi e o bairro João Paulo, variando entre R\$ 4000 e R\$ 6000 o metro quadrado.

Figura 3: Valor médio do metro quadrado, móveis usados no Distrito Sede em Florianópolis



Legenda	
Valor do m <sup>2</sup> R\$	Bairros
De 2800 a 3500	Balneário, Bom Abrigo, Capoeiras, Estreito
De 3501 a 4000	Abrãao, Coqueiros e Saco Grande
De 4001 a 5000	Córrego Grande, Itacorubi, Trindade
De 5001 a 6000	Agrônômica, João Paulo, Parque São Jorge
De 6001 a 7000	Beira Mar

Fonte: Revista Exame (2012)

Observando o valor apresentando pela FIPESP em análise ao preço do mercado imobiliário de Florianópolis pode-se concluir que as quatro faixas de preço médio apresentadas equivalem a divisão adotada por esta pesquisa para caracterizar o Distrito

Sede. O maior preço está na Área Central, onde verificou-se ao longo dessa pesquisa a maior concentração de inserções dos quatro tipos. A BH do Itacorubi, uma das áreas mais procuradas por famílias de classe média e estudantes, aparece como a segunda mais valorizada. A BH do Saco Grande, seguida do Estreito apresentam as menores médias.

A Beira-Mar e o bairro João Paulo se confirmam como as áreas mais nobres – de R\$6000 a 7000 o metro quadrado. Nessas áreas pode-se verificar a concentração de imóveis de alto *status* e verticalização - pela falta de espaço para expansão - bem como, forte intervenção do Estado para sua estruturação com obras, investimentos e alterações na legislação. A citação de Smith (1988) sobre o mérito dos metais preciosos - onde afirma que “sua beleza é realçada pela sua escassez” e que por tal motivo se torna objeto de desejo, onde os “ricos” estão dispostos a pagar um preço mais alto, o que faz com que seu preço seja elevado - traduz a dinâmica da área central e do bairro João Paulo, que além de inserções estruturais, apresentam inserções políticas, culturais, ambientais e cognitivas, que colaboram para a alta valorização imobiliária.

## 5 Considerações Finais

A Sociologia Econômica informa que a ordem econômica é um dos componentes do contexto social mais amplo. Ela faz parte da sociedade; ela não é determinante social. Os comportamentos humanos são movidos por paixões, por crenças, por valores, por regras social e politicamente construídas. Assim, os hábitos, e isto inclui os comportamentos no campo econômico, por serem movidos com passionalidade, carecem da aludida racionalidade expressa pela economia clássica.

Como a economia está inserida na sociedade e, se ela for focada como apenas uma das áreas do conhecimento humano, somos forçados a admitir que seu campo sofre várias inserções sociais, às quais, como uma via de mão dupla, dialeticamente, influenciam e são influenciadas por aquilo que se considera o essencial econômico. Neste contexto social, a estrutura, a política, a cultura, o conhecimento e o meio ambiente são fatores que circulam, interagem e constituem a ordem econômica.

Esta é a principal constatação que busca-se comprovar pela presente pesquisa no setor imobiliário de Florianópolis. A análise histórica da trajetória deste importante setor da economia, particularmente do distrito sede, permite vincular diversas etapas, desde o seu início, crescimento, períodos de esplendor e crises, ao que se denomina de inserções sociais.

Os valores tradicionais da população local mantiveram a ilha praticamente intacta de grandes empreendimentos no campo imobiliário até 1960.

A partir da década de 1960, a ordem política do capitalismo internacional, dotou as cidades de importantes obras de infra-estrutura, o que alicerçou um “boom” na construção civil. O que contribuiu para que esta fase se consolidasse foram os novos valores culturais – de lazer, consumo, espetáculos, busca de status – professados por importantes setores sociais. Para que isto ocorresse, deve-se considerar que Florianópolis foi alvo de busca de turismo, trabalho e local de residência de muitas pessoas oriundas de interior de Santa Catarina, de outros estados brasileiros e até do exterior, principalmente a partir de 1970. Contribuiu também essencialmente para este período de crescimento, a incorporação de novos conhecimentos em vários campos da ciência, desde a saúde e medicina, passando pela física, química, arquitetura e engenharia, até pela administração pública e pela economia.

Os mapas produzidos nesta pesquisa permitiram uma classificação e uma discriminação do distrito sede - Área Central, Continental, Itacorubi e Saco Grande - de Florianópolis. Esta nova visualização possibilita a classificação por períodos históricos, por áreas, por empreendimentos na infra-estrutura, por ação de agentes e decisões políticas, por alterações do Plano Diretor, por decisões judiciais, pela incorporação de novos conhecimentos e pela compreensão da importância do setor ambiental.

Mesmo tendo a convicção de que os tipos puros são uma abstração, também quando se analisa as inserções sociais no campo econômico, o que quer dizer que todas as inserções estudadas se inter-relacionam umas com as outras, entende-se que a inserção cognitiva, acima de tudo, como foi feita a caracterização ao longo do texto, está presente em todas as outras inserções: na estrutural, na cultural e na política. E, também entende-se que, pela importância crescente assumida pela consciência social da humanidade nos últimos anos, que a criação de uma nova inserção social, a inserção ambiental, se justifica pela sua importância.

A análise da relação das inserções sociais com o mercado imobiliário permite compreender o quanto uma inserção contribui para a valorização ou desvalorização de um imóvel ou de uma determinada área. Por sua vez, constitui-se como uma importante categoria de análise para compreensão do processo de (re) produção do espaço urbano e conseqüentemente, ao planejamento e gestão urbana.

## **Referências**

ARMSTRONG, D. et al. 1997. **The place of inter-rater reliability in qualitative research: an empirical study.** *Sociology*, v. 31, n. 3, p. 597-606, ago.

ANCAPITAL. **1970-1979: aterro da baía sul afastou o mar, mudando a paisagem do Mercado.** 14/02/1999. Disponível em <http://www1.an.com.br/ancapital/1999/fev/13/1ult.htm> acessado em 09/07/2012.

BOBBIO, Norberto. 2000. **Dicionário de política.** 5a. Edição. Volume 2. Coordenação de Tradução: João Ferreira. Brasília: Editora Universidade de Brasília; São Paulo: Imprensa Oficial do Estado.

BOPPRÉ, Afrânio Tadeu. 2003. **Expansão Urbana em Florianópolis.** Conflito entre a cidade real e a cidade legal. Dissertação de Mestrado. Curso de Pós Graduação em Geografia. Centro de Filosofia e Ciências Humanas, Universidade Federal de Santa Catarina. Florianópolis.

BUGLIONE, Samantha; SOUZA, Kleber; CIPRIANI, Raquel. 2012. **Mangue, lixo e justiça ambiental: desafios regulatórios e éticos.** No Prelo.

CUNHA, Antônio Geraldo et al. 2000. **Dicionário etimológico nova fronteira da língua portuguesa.** 2a. Edição. 13a. Reimpressão. Rio de Janeiro: Nova Fronteira.

FLIGSTEIN, N. 2001. **Mercado como Política: uma abordagem político-cultural das instituições de mercado.** *Contemporaneidade e Educação*. Ano VI, nº 9, p.26-55.

GRANOVETTER, M. 1985. Economic action and social structure: the problem of embeddedness. *American Journal of Sociology*, 91, p. 481-510.

\_\_\_\_\_. 2003. Ação econômica e estrutura social: o problema de incrustação. In: MARQUES, R. et al. 2003. **A nova sociologia econômica** – uma antologia. Oeiras: Celta Editora, p. 69-102.

IBGE. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. 2012. **Censo Demográfico: 1991, 2000 e 2010.** Florianópolis.

POLANYI, K. 2000. **A grande transformação: as origens de nossa época.** 2a. ed., RJ: Campus.

RAUD, Cecile. 2007. Bourdieu e a nova sociologia econômica. **Tempo Social**, revista de sociologia da USP, v. 19, n. 2. São Paulo. Disponível em

<http://www.scielo.br/pdf/ts/v19n2/a08v19n2.pdf>. Acesso em abr. 2012.

SMITH, Adam. 1988. **A riqueza das nações: investigação sobre sua natureza e suas causas**. 3. ed. São Paulo: Nova Cultural.

SOETHE, V.; BITTENCOURT, E. 2006. **Estimativa de modelos de preços hedônicos para locação residencial em Joinville**. XIII SIMPEP. Disponível em: [http://www.simpep.feb.unesp.br/anais/anais\\_13/artigos/1187.pdf](http://www.simpep.feb.unesp.br/anais/anais_13/artigos/1187.pdf). Acesso em 28 jun. 2012.

SPANIOL, E. L. 2009. **A conflitividade na relação do estado, mercado e sociedade: estudo hemerográfico**. Florianópolis: tese de doutorado em Sociologia Política, UFSC.

SPANIOL, Enio Luiz; RAMOS, Ivoneti da SILVA; DELFINO, Deisiane dos Santos; BUGLIONE, Samantha. 2012. **Inserção social como categoria de análise sócio-econômica: um estudo de caso do setor imobiliário de Florianópolis**. Udesc. No prelo.

STEINER, Philippe. 2006. **A sociologia econômica**. Tradução Maria Helena C.V Trylinski. São Paulo: Atlas.

PIMENTA, Margareth de Castro Afeche. 2005. **Florianópolis do outro lado do espelho**. Florianópolis: ed. da UFSC. 163 p.

VEIGA, Eliane Veras da. 2010. **Florianópolis: Memória Urbana**. 3.ed. Florianópolis: Fundação Fanklin Cascaes. 464 p.

ZUKIN, S.; DIMAGGIO, P. 1990. Introduction. In: **Structures of capital**. The social organization of the economy. Cambridge Univ. Press, p. 1-36.