

# O DESENVOLVIMENTO DO SETOR HOTELEIRO EM FLORIANÓPOLIS – SANTA CATARINA - BRASIL.

Autora: Fabíola Martins dos Santos<sup>1</sup>

## 1. INTRODUÇÃO

O presente estudo tem como proposta buscar apreender o desenvolvimento do setor hoteleiro frente às transformações urbanas geradas na cidade de Florianópolis, decorrentes do seu crescimento urbano e da expansão atividade turística. No desenvolvimento da pesquisa, o espaço urbano foi interpretado como um produto de relações historicamente determinadas, visto que o processo de produção é entendido como histórico e social e imprime as suas marcas sobre a materialidade<sup>2</sup>.

A área objeto da pesquisa corresponde ao espaço urbano da ilha de Santa Catarina, parte insular do município de Florianópolis, cuja organização espacial vem passando por um acelerado processo de transformação imposto pelo seu próprio crescimento populacional e pelo aumento dos fluxos turísticos. Entretanto, o foco principal foi o setor hoteleiro, as origens e a evolução, especificamente, os antecedentes do seu desenvolvimento, as principais causas para sua formação e para o sua expansão.

A escolha do tema levou à análise das origens e das alterações ocorridas no traçado urbano de Florianópolis, bem como das principais características encontradas nas diferentes etapas do crescimento urbano e do turismo.

Nas últimas décadas, em Florianópolis, vêm passando por crescentes transformações na configuração do espaço urbano, tanto no que se refere aos aspectos físicos como aos sócio-econômicos. O processo de produção e de apropriação do espaço urbano vem sendo afetado por mudanças ditadas pela lógica capitalista, que, além de alterarem os traços da paisagem natural, também reduzem as marcas de sua história, o que implica no entendimento de que analisar as alterações geradas exige apreensão de uma realidade mais ampla capaz de considerar um quadro de relações responsável pelas mudanças no espaço urbano local. Assim, pois, é preciso abarcar os objetos e as ações como um todo, de modo a não se perder em uma descrição empirista e ideológica que se esgota na ilusão de aparências únicas<sup>3</sup>, o que significa dizer que este estudo buscou respostas e elementos explicativos situados em escala regional, nacional e internacional.

---

<sup>1</sup> É professora de hotelaria no Instituto Federal de Santa Catarina (IF-SC) e aluna do Doutorado no Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Federal de Santa Catarina (UFSC). E-mail: [fabiola@cefetsc.edu.br](mailto:fabiola@cefetsc.edu.br) ou [fabimdossantos@gmail.com](mailto:fabimdossantos@gmail.com).

<sup>2</sup> Segundo Corrêa (1995, p. 11), o espaço urbano “é um produto social, resultado de ações acumuladas através do tempo, e engendradas por agentes que produzem e consomem espaço. São agentes sociais concretos, e não um mercado invisível ou processos aleatórios atuando sobre um espaço abstrato”. Para Milton Santos (1997, p. 1) o espaço se apresenta “como uma instância da sociedade como um fator da evolução social, não apenas uma condição.” Isso quer dizer que o espaço é essencialmente social, contendo em si mesmo uma gama de objetos físicos que constituem a paisagem para os olhos de quem a observa, mas que ganham vida e movimento através dos processos sociais que representam a sociedade de uma época. Daí porque a compreensão da configuração do espaço urbano de Florianópolis precisa, de um lado, considerar as características físicas (naturais) do lugar e, de outro, a sociedade que nele vive, pois, como já foi destacado, o espaço é uma construção social, ou seja, as relações que os homens estabelecem entre si ao longo do tempo são fundamentais para a compreensão da forma como espaço é organizado.

<sup>3</sup> SANTOS, Milton. **Metamorfoses do Espaço Habitado**. São Paulo: Hucitec, 1988, p. 57-59

A pesquisa realizou-se através da utilização do método materialismo histórico e dialético, por permitir a interpretação dos fenômenos sociais, tendo como ponto de partida o entendimento de que as relações sociais dominantes em cada época são responsáveis pela evolução de determinada organização espacial. Dessa forma, o estudo é caracterizado como histórico e exploratório, pois leva ao desenvolvimento de pesquisas bibliográficas e de campo. A realidade empírica a ser estudada foi apoiada, por um lado, em concepções teóricas, mas por outro exigiu um levantamento de dados de períodos históricos distintos. Para tanto, foi necessário na fase exploratória da pesquisa, à consulta aos dados disponíveis nos órgãos públicos (IPUF e IBGE) e nos órgãos e entidades ligadas à hotelaria e ao turismo, tais como SANTUR, ABIH e Sindicato de Hotéis, Bares e Similares de Florianópolis. Neste esforço para coletar os dados levou, também, à consulta de documentos, mapas, planos diretores, dissertações, teses, revistas científicas e periódicos, bem como, fotos antigas, artigos e jornais, para uma análise das diferentes etapas da evolução do espaço urbano de Florianópolis e particularmente do setor hoteleiro.

## 2. NOTAS SOBRE A ORIGEM DA HOTELARIA

A idéia de hospitalidade parece ser tão antiga quanto à própria civilização. Segundo aponta Walker (2002, p.4), a palavra hospitalidade deriva de *hospice* (asilo, albergue), uma antiga palavra francesa que significa “dar ajuda/abrigo aos viajantes”. O *hospice* mais famoso é o de Beaune, na região francesa da Borgonha, também conhecido como Hotel Dieu, ou Casa de Deus<sup>4</sup>.

Com as viagens e o incremento do comércio, surgem como conseqüência os primeiros meios de hospedagem que se caracterizavam como estabelecimentos de passagem, para um único pernoite, devido às longas distâncias e à necessidade absoluta de descanso. Alguns viajantes somente contavam com a hospitalidade dos habitantes da região, pela inexistência de local apropriado.

Nas sociedades tradicionais, há uma ênfase na hospitalidade e na boa recepção ao estrangeiro. Suas origens estão relacionadas ao antigo hábito das famílias receberem pessoas em viagem em suas residências. (DIAS, 2002, p.100).

Através dos tempos, a hospitalidade tem envolvido os atos de acolher estranhos ou estrangeiros, oferecendo de acordo com as necessidades do viajante e as posses do anfitrião, ora leito, ora pão, ora alimento ou bebida, ou então o conjunto de todos esses elementos. A hospitalidade, vista muitas vezes como uma atividade graciosa, como um costume de receber as pessoas ou ainda como troca de favores, torna-se também uma atividade comercial, com o surgimento dos primeiros meios de hospedagem. Em várias passagens da história a hospitalidade está implícita nas viagens, e, através dos tempos, ocorre um aprimoramento dos estabelecimentos voltados para a prática de hospedagem. O desenvolvimento desses locais acompanhou as transformações da sociedade. É uma

---

<sup>4</sup> A noção de hospitalidade provém da palavra latina *hospitalitas-atris* e traduz-se no ato de acolher, hospedar; a qualidade do hospitaleiro; da boa acolhida; da recepção; do tratamento afável, cortês, amável; gentil. Já a palavra *hospes-itus* se traduz por hóspede, forasteiro, estrangeiro, aquele que é acolhido com hospitalidade; o indivíduo que se acomoda ou se acolhe provisoriamente em casa alheia, hotel ou outro meio de hospedagem; estranho. (DIAS, 2002, p.98). No dicionário “Aurélio”, encontra-se o verbete hospitalidade como uma característica pertinente a um determinado local ou uma pessoa que é hospitaleira; por sua vez, hospitaleiro seria aquele que acolhe com satisfação os seus hóspedes.

sociedade capitalista que os serviços relacionados à hospitalidade vão ganhar um novo impulso enquanto atividade econômica, visto que nela tudo se transforma em mercadoria.

No Brasil no período colonial, os viajantes se hospedavam nas casas-grandes dos engenhos e fazendas, nos casarões das cidades, nos conventos e, principalmente, nos ranchos que existiam à beira das estradas, erguidos, em geral, pelos proprietários das terras marginais. Aos ranchos e pousadas ao longo das estradas foram se agregando outras atividades comerciais e de prestação de serviços que deram origem aos povoados e, oportunamente, às cidades. Nessa época era comum, também, as famílias receberem hóspedes em suas casas, havendo, em muitas, o quarto de hóspedes. (ANDRADE; BRITO; JORGE, 2000, p. 20).

No início do século XIX, surgiram no Brasil as primeiras hospedarias, que não se pode definir precisamente se eram hospedarias ou hotéis, pois, durante esse período, a atividade hoteleira era sempre exercida conjuntamente com outros ofícios como barbeiros, sapateiros, alfaiates, que eram ao mesmo tempo artífices, vendedores e estalajadeiros. Todos aí eram considerados vendedores de alimentos e hospedagem, sem maiores distinções.

Vários estabelecimentos comerciais no século XIX transformaram suas estruturas para atender à demanda por hospedagem, mas somente no início do século XX foi construído o primeiro edifício do país para abrigar um estabelecimento hoteleiro, o hotel Avenida, localizado no Rio de Janeiro, inaugurado em 1908 com 220 apartamentos. Até então todos os hotéis funcionavam em prédios adaptados<sup>5</sup>.

A hotelaria brasileira, entretanto, começou a crescer a partir de meados do século XX, quando muitas das capitais e principais cidades do país ganharam grandes e elegantes hotéis. No entanto, a expansão da atividade hoteleira só foi intensificada depois da II Guerra Mundial, e hoje está em níveis bem próximos dos vigentes na hotelaria internacional.

### **3. A FORMAÇÃO DOS GRUPOS HOTELEIROS NO BRASIL E NO MUNDO**

As primeiras as primeiras redes hoteleiras<sup>6</sup>, surgiram na segunda metade do século XX, quando grupo de empresas passaram a assumir a propriedade de muitos

---

<sup>5</sup> Análise setorial da Indústria Hoteleira (GAZETA MERCANTI, 1999).

<sup>6</sup> Os hotéis podem ser administrados diretamente pelos proprietários ou por empresas especializadas, chamadas de administradoras ou operadoras hoteleiras. Podem ser independentes ou estar vinculados a redes que operam no mercado nacional ou internacional. Geralmente os hotéis independentes são administrados pelos próprios proprietários, é o caso da maioria dos empreendimentos de pequeno e médio porte no Brasil. Os hotéis vinculados a redes costumam ser administrados através de contratos de gestão ou arrendamento e sistemas de franquias. Existem também redes organizadas a partir de associação de hotéis independentes e redes formadas por estabelecimentos próprios.

Uma rede de hotéis é constituída por um grupo de três ou mais hotéis operados sob um nome comum, podendo os mesmos ser de propriedade da rede ou simplesmente administrados por ela. As administradoras hoteleiras são prestadoras de serviços especializados na administração de hotéis. Podem atuar no setor como proprietárias, agentes financiadoras e na elaboração de projetos. Os hotéis franqueados são hotéis independentes que se filiam a uma rede, através de contrato de franquia. O proprietário ou franqueado, paga uma taxa de franquia à rede hoteleira em troca dos direitos de uso da marca. Além disso, a rede disponibiliza orientação e padrões para realização dos procedimentos para operação de todo o empreendimento, sistema de centrais de reserva, campanhas de marketing e outros serviços. Os hotéis que operam sob o sistema de contrato de administração é similar a uma franquia no que se refere ao fornecimento de padrões para operação, diferem, na medida em que são efetivamente operados pelas

estabelecimentos na Europa e nos Estados Unidos, em razão da necessidade de mobilização de capital para construção e operação desses empreendimentos.

Na década de 1940 surgiu nos EUA os primeiros “motor-hotéis”, que ofereciam hospedagem à beira das estradas às famílias americanas que, cada vez mais, viajavam de automóvel. Desenvolveram-se na época os hotéis familiares que deram origem às grandes redes hoteleiras. Surgem nessa época as redes Hilton, Quality Courts Motels - que deu origem às redes Choice, Best Western, Marriot e Sheraton, posteriormente incorporada ao grupo Six Continents. Na Europa, entre 1950 e 1960, surgiram as redes Novotel (posteriormente incorporada ao grupo Accor), Sol Meliá, Hotasa e Mediterranée, entre outras (PROSERPIO, 2007).

Mas foi a partir da década de 1970 com a grande expansão do turismo no mundo e a abertura de mercado incentivaram fusões e expansões de empresas para setores fez com houvesse a sinergia entre transporte e hospedagem, adquirindo as redes locais de hotéis ou organizando novas redes. Foi o caso da American Airlines que fundou a América Hotels; a Air France com os hotéis Méridien; a British Airways com a Swissair; a Lufthansa e Alitalia formaram a rede European Hotel Corporation; a TWA assumiu o controle dos hotéis Hilton International; a United Airlines, o controle da Trans-International Hotels e cadeia Meliá; e a Varig adquiriu a rede Tropical de Hotéis. No fim dos anos de 1970, diante do acirramento da competição e desregulamentação das atividades e fusões de grandes transportadoras, as empresas aéreas recuaram e voltaram a concentrar sua atuação no setor de transporte<sup>7</sup>.

No Brasil no final da década de 1950 surgem algumas das mais importantes redes nacionais de hotéis, a exemplo da rede Tropical, que se originou da Real Tur S/A, empresa criada em 1959 pela Real Transportes Aéreos para administrar os Hotéis Cataratas (Paraná) e o Hotel Bahia (pertencente ao governo do estado da Bahia). Em 1967, a Real Transportes Aéreos foi comprada pela VARIG (Fundação Rubem Berta), passando os hotéis a ser administrados pela Companhia Tropical de Hotéis. Outra rede importante e tradicional no Brasil que surgiu nesse período foi a Othon, inaugurou o seu primeiro empreendimento 1944, no Rio de Janeiro e no mesmo ano em São Paulo e nos anos seguintes foi abrindo outras unidades em Salvador, Olinda e assim por diante. (PROSERPIO, 2007). Na década de 1960 o Brasil já dispunha de um parque hoteleiro com dimensões razoáveis.

---

próprias empresas que fornecem os padrões ao contrário de um hotel franqueado que pode escolher o próprio sistema de administração. No que se refere às vantagens para os proprietários que operam em rede, sob o regime de franquia, destaca-se: identificação imediata, reconhecimento e imagem: cada rede tem sua própria imagem, com indicação de preços, e mercado-alvo (familiar, férias, negócios, convenções); central de reservas: as redes possuem central de reservas que permitem aos futuros hóspedes efetuar suas reservas através de ligações grátis; canal de divulgação e de vendas: ocorre maior divulgação e maior ação de vendas, em termo nacional e regional, que não poderiam ser arcados por um hotel independente; procedimentos padronizados: as redes padronizam os procedimentos e periodicamente efetuam inspeções; apoio gerencial: muitas redes oferecem assistência específica em vários aspectos do desenvolvimento do hotel e de administração, tais como na fase de projeto, de administração e de marketing; compra de materiais em grupo: as redes, por exigirem padronização também nos móveis, nos utensílios, nos uniformes dos funcionários, nos materiais de higiene e de asseio oferecidos aos hóspedes, efetuam as compras em grupo, o que reduz o custo da aquisição, gerando ganhos aos empreendimentos.

<sup>7</sup>Análise setorial da Indústria Hoteleira (GAZETA MERCANTI, 1999).

No período de 1968 e 1974, a expansão das redes internacionais esteve relacionada à forte expansão econômica observada, onde foi acompanhada por um expressivo crescimento das viagens de negócios e hospedagem. O modelo de substituição de importações, por um lado apoiado em subsídios e incentivos governamentais e por outro na atração de capital estrangeiro, determinava o deslocamento de pessoas a negócios, atraídas pelas linhas de crédito que o momento propiciava. Seguindo a estratégia política e econômica vigente, além do incentivo à instalação de novas indústrias, o setor de turismo também é beneficiado, por meio da EMBRATUR à entrada de novos capitais no final dos anos de 1960, que foi umas das determinantes para expansão do parque hoteleiro no Brasil e a entrada das redes internacionais em 1970, atraídas pelos incentivos e pela perspectiva de crescimento do turismo interno. Dessa forma foram criadas linhas de crédito e financiamento que beneficiaram boa parte dos hotéis do Brasil: FUNGETUR (Fundo Geral de Turismo); FINOR (Fundo de Investimento do Nordeste); FINAM (Fundo de investimento da Amazônia), mas recentemente o BNDES e os fundos de pensão, como a PREVI, foram um dos responsáveis pela ampliação do parque hoteleiro brasileiro<sup>8</sup>.

Em 1971, foi inaugurado o primeiro hotel de rede internacional no Brasil, da Hilton Internacional Corporation, localizado no centro da cidade de São Paulo, construído por um grupo têxtil (consórcio Surachio), possuía 400 unidades habitacionais e era voltado para o público executivo (viajantes a negócios). Com o bom desempenho do Hilton, outras redes perceberam as vantagens de investirem no mercado brasileiro, como a Holiday in (1976), Sheraton (1974), Méridien (1975), Club Méditerranée (1976), Novotel (1977)<sup>9</sup>.

Além da atração das redes internacionais, os sistemas de incentivos promoveram a diversificação dos projetos, por redes locais e regionais, sobretudo no investimento no segmento de hotéis de luxo, notado a partir de 1970, a exemplo: Maksoud Plaza localizado em São Paulo inaugurado em 1979.

É importante destacar que a entrada das redes internacionais, também, trouxe conseqüências ao mercado interno de hotéis, estimulou a competitividade, principalmente no que se refere à hotelaria familiar e independente, que é responsável atualmente por aproximadamente por 70% desse mercado, na sua maioria são empreendimentos de pequeno e médio porte<sup>10</sup>.

Segundo relatório da ONU (1982), havia entre 1978 e 1981 sociedades transnacionais de hotelaria, sendo nove originárias de países em desenvolvimento e respondiam por quase um milhão de unidades habitacionais (apartamentos) no mundo, sendo as seguintes: Holiday Inn; Sheraton; Novotel; Ramada Inn, Trust House Forte, Hilton, Howard Johnson, Day Inn of América, Quality Inn, InterContinental Hotels, Hilton International e Club Méditerranée<sup>11</sup>. Dessas doze redes mencionadas sendo as pioneiras no mundo, oito delas tem presença destacada no Brasil, embora algumas delas tenham sido incorporadas por redes maiores, como é o caso da Novotel ( hoje rede

---

<sup>8</sup> Análise setorial da Indústria Hoteleira (GAZETA MERCANTI, 1999).

<sup>9</sup> Id. (1999).

<sup>10</sup> No Brasil, hotéis de pequeno porte até 50 unidades habitacionais, de médio porte de 50 unidades até 200 unidades habitacionais, acima de 200 unidades são considerados de grande porte.

<sup>11</sup> Citado em Dias (1990, p.39)

Accor), Quality Inn (rede Choice), InterContinental e Holiday Inn (rede Six Continents), Ramada (rede Marriott) e Sheraton (rede Starwood).

Na década de 1980, os recursos do FUNGETUR foram reduzidos. A inexistência de fontes de financiamentos adequadas, onde o retorno do investimento é de médio e longo prazo, e ainda, com custos elevados e prazos inapropriados, desencadeou falta de novos investimentos no setor hoteleiro. Esse período foi marcado pelo surgimento dos empreendimentos denominados *Flat* no Brasil, principalmente na capital de São Paulo<sup>12</sup>.

Nos EUA a hotelaria crescia de forma assustadora, e no Brasil com a retração da economia, com o endividamento externo, com políticas públicas voltadas para combater a hiperinflação, restringiram-se oportunidades de novos projetos. Foi o que também contribuiu para estagnação e a redução da entrada de estrangeiros (turistas) no país.

Na década de 1990, especificamente após 1994, marcou o início de uma nova fase de expansão da demanda do setor hoteleiro no Brasil, estimulada pelas políticas neoliberais promovidas pelo governo da época. A entrada de capitais estrangeiros, a política de privatizações, propiciou um ambiente favorável para entrada de novas redes internacionais e a ampliação do setor. Com a estabilidade econômica, as pessoas passam a viajar mais, dessa forma, ocorreu no período um incremento do turismo interno, bem como do turismo externo diante da entrada de novas empresas internacionais e os investimentos em infra-estrutura e novos produtos turísticos.

A estratégia utilizada pela maior parte das redes internacionais para entrada no País foi associação com grupos nacionais, que na maioria dos casos assumiam a responsabilidade pelos investimentos imobiliários dos seus projetos hoteleiros.

#### **4. AS ORIGENS E A EVOLUÇÃO DO SETOR HOTELEIRO EM FLORIANÓPOLIS.**

Florianópolis possui segundo estimativas do IBGE (2007), 406.564 habitantes e sua configuração espacial foi alvo de alterações ocorridas ao longo do tempo, as quais promoveram modificações no sítio urbano original, bem como a incorporação de novas áreas para atender às crescentes necessidades decorrentes da própria expansão urbana.

Para compreender a evolução urbana de Florianópolis, hoje, em acelerado processo de mudança, é preciso lembrar que, desde as suas origens a sua localização estratégica no litoral Sul do Brasil e o fato de ter sido capital da antiga capitania de Santa Catarina, foram decisivos para o seu desenvolvimento e para sua configuração sócio-espacial. Neste sentido, foram determinantes para a fixação do núcleo de povoamento original as características naturais da Ilha de Santa Catarina e a sua localização, ou seja, o sítio e a sua situação geográfica.

Desde a sua fundação, Desterro, atual Florianópolis, foi marcada pela função política e administrativa, assim como pelas atividades portuárias. Ao longo de sua evolução, a cidade passou por distintos períodos de desenvolvimento, dentre os quais pode-se reconhecer um primeiro estágio de urbanização vinculado à ascensão da pequena produção mercantil açoriana (virada do século XVIII para o século XIX), e um segundo em que Florianópolis ascende a condição de praça comercial importadora (último quartel do século XIX). A última fase de urbanização está relacionada à inserção

---

<sup>12</sup> Os flats e os apart-hotéis, como imóvel comercial para fins de locação, têm um custo relativamente baixo de investimento, já que podem ser viabilizado através de comercializações individuais. Os usuários encontram a mesma condição de serviços e de hospedagem que em um hotel

da capital do estado de Santa Catarina no contexto do capitalismo industrial brasileiro e catarinense, a partir da segunda metade da década de 1950 ( BASTOS, 2000 p. 127-128).

O porto, ao lado da função político-administrativa, foi elemento fundamental na gênese da povoação, servindo de atracadouro natural das embarcações que seguiam pela costa brasileira dando origem a uma expressiva praça comercial. A expansão da atividade portuária resultou na demanda por infra-estrutura de apoio para atender os que chegavam à cidade, bem como para o embarque e desembarque de mercadorias, negociadas pelo comércio local.

A necessidade de atender o fluxo crescente de pessoas e de mercadorias acabou estimulando a instalação de novos serviços urbanos. Assim, ao lado das edificações que começaram a surgir para o atendimento dessa demanda, espaços residenciais utilizados inicialmente apenas pela comunidade local foram paulatinamente sendo transformados em áreas para prestação de serviços, ligados às atividades comerciais e, ao mesmo tempo, dando origem a uma incipiente atividade hoteleira. Assim sendo, algumas edificações foram gradativamente adaptadas para assumirem determinadas funções decorrentes das necessidades sócio-econômicas e políticas de cada época.

Inicialmente as pessoas que precisavam pernoitar em Desterro abrigavam-se nas próprias embarcações ou nas residências de moradores locais, mas foi somente no século XIX, que surgiram os primeiros empreendimentos hoteleiros para atender à demanda de pessoas que chegavam à cidade, localizados na área do porto e no largo do palácio, áreas que se concentrava o comércio varejista. O historiador Osvaldo Cabral (1979) e os jornais de época apontam entre as primeiras iniciativas do setor neste período, o Hotel do Commercio (1850); o Hotel Brasil (1856); o Hotel Café (1856); o Hotel da Praça (1857); o Hotel do Vapor (1857); o Hotel Universo (1859); o Hotel dos Paquetes (1864); o Hotel Papini (1871); o Hotel Trajano (1876) e o Grande Hotel (1884). Estes hotéis do século XIX tinham características estruturais diferenciadas dos atuais. Alguns mantinham no piso térreo uma espécie de armazém onde também podia-se encontrar uma grande variedade de produtos alimentícios, produtos homeopáticos, bebidas, cigarros, café, velas de carnaúba, papel, além de outros objetos colocados a venda.<sup>13</sup>

Os hotéis do início do século XX apresentavam as mesmas características da hotelaria do final do século XIX. Muitos deles com partido arquitetônico horizontal em cujo primeiro piso funcionava um comércio varejista e, no segundo, uma estrutura de dormitórios para hospedagem, sem banheiros privativos. Esse é o caso do Hotel Majestic, localizado na rua Trajano, esquina com a Conselheiro Mafra, do Hotel Metropol, que ficava na rua Conselheiro Mafra, bem como do Hotel Cruzeiro, ainda em atividade, também na rua Conselheiro Mafra. Ressalta-se que os prédios em que funcionavam esses hotéis estão preservados no centro histórico de Florianópolis. Já em 1932, foi inaugurado na primeira quadra da Rua Conselheiro Mafra, defronte à Praça XV de Novembro, o Hotel La Porta, uma construção de cimento armado com quatro andares, o primeiro da cidade a dispor de elevador com 180 unidades habitacionais. (SANTOS, 2005).

Até 1930, Florianópolis foi o maior centro exportador do Estado. A Revolução de 30 representou um momento de grandes mudanças na estrutura econômica e política brasileira, com a chegada ao poder de camadas sociais nacionalistas e a formação de um novo pacto político que uniu latifundiários, ligados ao mercado interno, à burguesia

---

<sup>13</sup> SANTOS, Fabíola Martins. Análise histórico-espacial do setor hoteleiro no núcleo urbano central de Florianópolis. Balneário: UNIVALI, 2005. (Dissertação de Mestrado).

industrial nascente, excluindo do poder os comerciantes de importação e exportação que, no caso de Florianópolis, representavam as camadas sociais mais abastadas. Tal ruptura foi, assim, responsável por uma estagnação econômica da cidade e, de um modo geral, da faixa litorânea catarinense. Com o novo modelo de desenvolvimento implantado a partir de 1930, os centros econômicos mais dinâmicos de Santa Catarina passaram a ser os pólos industriais localizados nas áreas de colonização européia, implantadas na segunda metade do século XIX.

Nas décadas de 1950 e 1960, surgem as empresas estatais, entre elas as Centrais Elétricas de Santa Catarina – CELESC e a Universidade Federal de Santa Catarina – UFSC, as quais alavancaram o crescimento populacional da cidade, que passou a abrigar 72.889 habitantes. Os moradores da região central, freqüentavam as praias do continente: a praia do Balneário localizada no bairro do Estreito; as praias da Saudade, Bom Abrigo, Praia do Meio e Itaguaçu localizadas no bairro de Coqueiros. Até então, o setor hoteleiro limitava-se à área central de Florianópolis e ainda era bastante incipiente. Entre os anos de 1940 e 1960, a cidade possuía os seguintes estabelecimentos: Hotel Majestic (1930)<sup>14</sup>, Hotel Metropol (1940), Hotel Central (1948) que, em 1965 passou a chamar-se Mário Hotel, Lux Hotel (1950), Hotel Querência (1958), Hotel Royal (1960)<sup>15</sup>, Oscar Hotel (1960), City Hotel (1968) e Hotel Cruzeiro (1968) (SANTOS, 2005).

O poder público estadual e federal transforma o âmbito das atividades administrativas, com investimentos que reforçaram o setor terciário superior. Em 1970, deu-se a transferência da sede ELETROSUL (Centrais Elétricas do Sul do Brasil) do Rio de Janeiro para Florianópolis. Os funcionários da ELETROSUL, recém chegados à Florianópolis, possuíam um poder aquisitivo elevado, o que provocou um aquecimento no mercado imobiliário em função da demanda por terrenos, casas e apartamentos. Essa expansão do mercado imobiliário, além de gerar transformações na organização do espaço urbano, impulsionou também o ramo da construção civil. Florianópolis passa a atrair um contingente maior de pessoas, estudantes, professores e empresários, estimulados pela criação e pela atuação de grandes empresas estatais estaduais e federais. Foi a partir desse período que ocorreram grandes transformações na configuração urbana da cidade, com o adensamento do núcleo central e a expansão de sua periferia, de forma tentacular.

---

<sup>14</sup> O Hotel Majestic foi construído em concreto armado, por iniciativa do imigrante libanês José Daux, que chegara ao Brasil por volta de 1890. Em 1926, com acesso à Ilha facilitado pela construção da Ponte Hercílio Luz, percebeu a necessidade de um estabelecimento hoteleiro para hospedar os negociantes que cada vez mais visitavam a cidade. Em 1930, surgiu o primeiro Hotel Majestic, inaugurando a tradição da família Daux, no ramo hoteleiro de Florianópolis. Posteriormente outras famílias administraram o empreendimento, como as famílias Pessi (1950) e Cordioli (1960). Hugo Pessi, foi por muito tempo o maior empresário do ramo da hotelaria da cidade, explorando simultaneamente os hotéis Metropol, Central e Majestic. A família Daux investiu fortemente em empreendimentos hoteleiros localizados no Balneário de Canasvieiras no Norte da Ilha de Santa Catarina. O último empreendimento inaugurado foi o Hotel Majestic, localizado na Av. Beira Mar Norte (SANTOS, 2005).

<sup>15</sup> Em 1958, o empresário de Florianópolis, Osmar Regueira, contando com recursos próprios obtidos através das Relojoarias Royal, Rio e Rossi, localizadas no centro da cidade, iniciou a construção do Hotel Royal, que manteve uma alta taxa de ocupação até a década de 1980. Em razão da degradação social no entorno, da construção do Terminal Urbano de Florianópolis, e do fechamento da rua Antônio Luz, bem como o bloqueio da rua João Pinto ao trânsito de veículos, em 1990 o estabelecimento deixou de ser competitivo, vindo a encerrar suas atividades no ramo da hotelaria em 2005. Assim como aconteceu com outros empreendimentos hoteleiros, seu prédio foi transformado em salas comerciais (SANTOS, 2005)



A construção da BR 101, a fundação da Universidade Federal de Santa Catarina e a vinda da ELETROSUL para Florianópolis, foram três fatos fundamentais no processo de urbanização da capital.

Até o início dos anos de 1970, devido à distância do núcleo central e também às deficiências do sistema viário, as áreas balneárias compostas por comunidades pesqueiras e rurais se mantiveram sem grandes alterações, prevalecendo as casas de veraneio, cujos proprietários pertenciam à elite florianopolitana. A cultura urbana do lazer e da busca por balneários, aliada à melhoria do acesso decorrente da construção da SC 401, promoveu o crescimento urbano das localidades situadas no Norte da Ilha e a intensificação do fluxo turístico.

A cidade apresenta considerável crescimento do índice de pessoas provenientes de outros estados e municípios de Santa Catarina, que migravam para a capital estimulados pela oferta de emprego, em atividades de serviços, comerciais e/ou públicas. Esse processo migratório, incentivado também pelo incremento estatal, resultou num crescimento populacional nas três últimas décadas, como se observa no quadro abaixo:

Ano	1970	1980	1991	2000	2004	2006
Nº de habitantes	138.337	187.871	254.941	341.781	369.102*	406.564*

Quadro 1: Evolução da população de Florianópolis de 1970 a 2006

\* População estimada.

Fonte: IBGE – Censos demográficos

O crescimento populacional é acompanhado, também, pela expansão dos fluxos turísticos, sendo que o aumento de pessoas provenientes de outras regiões de Santa Catarina, bem como de outros estados e até mesmo de países do extremo Sul, como Argentina, Paraguai e Uruguai, favoreceu a ampliação da oferta de equipamentos e serviços turísticos, tais como, meios de hospedagem, alimentação, agenciamento, transporte turístico, locação de veículos, entretenimentos e comércio turístico.

O período de 1980, no Brasil foi marcado pela retração da economia, endividamento externo, com políticas públicas voltadas para combater a hiperinflação, o que também contribuiu para redução da entrada de estrangeiros (turistas) no país, assim como, o interesse dos investidores em novos projetos hoteleiros. Porém, em Florianópolis, foi o período de maior investimento no turismo, principalmente no setor hoteleiro. É nesse período que ocorre o “boom” da atividade turística na ilha de Santa Catarina, em consequência da chegada de turistas provenientes dos países vizinhos (Argentina, Paraguai e Uruguai) que passaram a freqüentar mais intensamente o verão de Florianópolis, motivados pela atratividade paisagística local, e também pelas vantagens monetárias que a política cambial propiciava na época. Além disso, nesse período foram realizadas campanhas publicitárias que vendiam Florianópolis (*City Marketing*) como “Capital turística do Mercosul”, como “Ilha da Magia”, além de “Ilha dos Sonhos”, campanhas estas promovidas com o apoio da iniciativa privada (*trade* turístico) e do poder público. Foi nesse período, que teve início a construção de vários empreendimentos hoteleiros nos balneários do Norte da Ilha, conforme demonstra o quadro abaixo:

Hotel	Ano da Inauguração	Localização	Administração atual
Jurere Praia Hotel	1980	Jurere Internacional	Independente
Chalé Ponta das Canas /	1980	Ponta das Canas	Independente
Marinas Palace Hotel	1980	Canasvieiras	Independente
Oceano	1981	Capoeiras	Independente

Itaguaçu	1981	Capoeiras	Independente
Joaquina Beach Hotel	1981	Joaquina	Independente
Maria do Mar	1981	Itacorubi	Independente
Dimas Park Hotel / Brisa Mar (2007)	1982	Jardim Atlântico	Independente Arrendado p/ uma rede de motéis (2007)
Cris Hotel	1983	Joaquina	Independente
Costa Norte	1984	Inglese	Independente / rede local (2006)
Praiatour	1984	Inglese	Rede Local
Diplomata / Intercity	1985	Centro	Administradora: Rede Intercity – Nacional (2002)
Baía Norte Palace Hotel	1985	Centro	Independente
Valerim Plaza	1985	Centro	Independente
Ardentia	1986	Inglese	Independente
Canasvieiras Praia Hotel	1986	Canasvieiras	Independente
Ponta das Canas Praia Hotel / Hotéis Costa Norte Ponta das Canas	1987	Ponta das Canas	Independente / Rede Local Costa Norte (2006)
Valerim Center	1989	Centro	Independente
Rio Branco Apart Hotel	1990	Centro	Independente
Cambirela	1991	Estreito	Independente
Costão do Santinho Resort	1991	Santinho	Independente
Pontal Sul	1992	Centro	Independente
Farol da Ilha	1992	Centro	Independente
Praia Mole Park Hotel / Praia Mole Eco Village	1992	Praia Mole	Independente
Garapuvú Vila	1993	Ponta das Canas	Independente
Fazenda Engenho Velho / Engenho Eco Park	1993	Rio Vermelho	Independente
Lexus Inglese	1993	Inglese	Rede local
Lexus Canasvieiras	1993	Canasvieiras	Rede local
Coral Plaza Rede Devile (2007)	1993	Centro	Independente Administradora Rede Deville – Nacional (2007)
Porto Inglese	1993	Inglese	Independente
Hotel Lazer Aquamarina	1995	Cachoeira do Bom Jesus	Independente
Parthenon Lindacap/ Mercure (2006)	1995	Centro	Administradora - Rede Accor - Internacional
Canto da Ilha	1996	Ponta das Canas	Independente
Porto da Ilha	1998	Centro	Independente

Quadro 2: Hotéis instalados na década de 80 e 90 em Florianópolis

Fonte: Elaborado por Fabíola Martins dos Santos em 2008.

Florianópolis recebeu nas últimas décadas, um número crescente de turistas, o que vem exigindo a ampliação dos serviços ligados à hospedagem. Apesar das freqüentes oscilações, informações divulgadas pela SANTUR (Santa Catarina Turismo S/A – Órgão oficial do turismo em Santa Catarina) acerca do número de turistas que chegam à capital

de Santa Catarina na alta temporada demonstram que, se em 1986<sup>16</sup> a cidade recebeu 199.500 turistas, nos meses de janeiro e fevereiro de 2007, chegaram 780.583 turistas, entre estrangeiros e nacionais, o que evidencia um crescimento expressivo da atividade turística.

A proposta do turismo ganha credibilidade, sensibiliza ainda mais a esfera política na condição de investimentos públicos em infra-estruturas, atraindo setores empresariais internos e externos. Prevalendo-se da oportunidade de compra dos terrenos fora do centro, principalmente nas praias, a apropriação privada ocorreu sobre terras públicas de marinha e estadual ou sobre terras comunais tradicionais. Assim, estabeleceu-se em Florianópolis, um tipo de atividade econômica na qual se confundem os interesses privados com os públicos com a formação de oligarquias que atravessam toda a atividade social e econômica, sendo proprietárias de grandes áreas<sup>17</sup>. Nesse contexto, o turismo como um elemento influenciador de mudanças aparece como uma atividade de risco, onde grupos econômicos acabam privilegiando seus próprios interesses.

O expressivo crescimento urbano da cidade desencadeou problemas estruturais, sentidos nos últimos 10 anos, onde, em decorrência da especulação imobiliária, das construções ilegais e da falta de fiscalização dos órgãos públicos municipais, trouxe para cidade problemas ambientais e sociais constatados pelas condições de balneabilidade das praias, poluição, desmatamento e o uso inadequado do solo.

Os movimentos empresariais que se estabeleceram, principalmente, na ilha de Santa Catarina são beneficiados com o processo de especulação imobiliária, reflexos da valorização dos imóveis de aluguel na temporada.

Possuir um imóvel na praia passou a ser sinônimo de rentabilidade do capital, mesmo para os pequenos investidores. Quanto às formas de hospedagem, há meios de acomodação variáveis representadas, pela disponibilidade do uso de residências próprias, por unidades hoteleiras, casas de aluguel ou até mesmo através da hospedagem em casa de famílias. A medição de fluxos migratórios de turistas, de certa forma, contribui para o processo de urbanização, conforme aponta Lago, (1996, p.269):

a grandeza de fluxos turísticos, se refere ao número de edificações anualmente licenciadas, não apenas nos balneários, como hotéis, condomínios, pousadas e, casas e apartamentos com função de segunda residência, para os proprietários ou destinados a aluguel. É claro que a disponibilidade de formas de acomodação para turistas apenas indica a extensão da oferta e, não necessariamente, a extensão da procura. Mas o ritmo e a grandeza edificatória implicam em atividades que traduzem o fenômeno urbanizador.

A partir da década de 1990, registra-se uma nova conjuntura turística em Florianópolis, estimulada pelo turismo de negócios e eventos que minimizam a sazonalidade. O quadro abaixo demonstra o surgimento das redes e a sua localização:

<b>Hotel</b>	<b>Ano da Inauguração</b>	<b>Localização</b>	<b>Proprietários atuais</b>	<b>Administração atual</b>
Florianópolis Palace Hotel	1976	Centro	José de Oliveira	Rede Regional – Sagres (2004)
Bristol Multi	1976	Centro	CHT Prestadora de	Independente –

<sup>16</sup> Primeiro ano em que a SANTUR começou a realizar a pesquisa de demanda em Santa Catarina

<sup>17</sup> CECCA ,(1997 p.117-118)

Castelmar & Convention Center			Serviços S/C Ltda Renato Nunes Ghizoni José Carlos Chaussard Neto	Participação na administração: Rede Bristol – Nacional(2005)
Baía Norte Palace Hotel	1985	Centro	Carmen Peters	Independente / Associação a rede Othon Nacional (2006)
Diplomata / Intercity	1985	Centro	Alexandre Gehlen	Administradora: Rede Intercity – Nacional (2002)
Coral Plaza Rede Devile (2007)	1993	Centro	Montecarlo Empreendimentos Turísticos Aurelio Paladini Mário Kenji	Independente Administradora Rede Devile – Nacional (2007)
Parthenon Lindacap/ Mercure (2006)	1995	Centro	Condomínio com 54 investidores	Administradora - Rede Accor - Internacional
Blue Tree Towers	2000	Centro	Montecarlo Empreendimentos Turísticos Ltda Mário Kenji Aurélio Paladini	Administradora - Rede Blue Tree - Nacional
Hotel Ibis	2003	Centro	West Coral Hotéis e Resorts Ltda Aurélio Paladini Mário Kenji	Administradora: Rede Accor - Internacional
Hotel Mercure	2006	São José / Serraria	Grupo do Golden Bingo	Administradora: Rede Accor - Internacional Franqueado pela Átrio Hotéis
Sofitel Florianópolis	2006	Centro	Hbs Hotelaria Ltda Aurélio Paladini Anita Hoepke	Administradora- Rede Accor - Internacional
Mercure Itacorubi	2006	Itacorubi		Administradora- Rede Accor - Internacional
Bristol Dobby Oceania Park Hotel	2007	Ingleses		Rede Bristol Hotéis & Resorts Rede Nacional

Quadro 3: Hotéis de redes nacionais e internacionais em funcionamento na região de Florianópolis  
Fonte: Elaborado por Fabíola Martins dos Santos em 2008.

Em Florianópolis (1995, uma única unidade), a entrada das redes hoteleiras foi tardia se comparada a outras capitais do Brasil (1970). O primeiro hotel de rede internacional a operar na cidade com a marca Parthenon pertencente ao grupo Accor. Este hotel, em 2006, passou por uma mudança de bandeira, assim como todos os empreendimentos da marca Parthenon no Brasil passaram a operar com a bandeira Mercure, também do grupo Accor. Entretanto, foi a partir do ano 2000 que se deu a efetiva entrada das bandeiras de hotéis integrantes de redes hoteleiras nacionais e internacionais, tais como a rede Blue Tree (Blue Tree Towers), rede Bristol Hotéis &

Resorts ( Bristol Dobby e Bristol Multy), a rede InterCity (InterCity Premium) e a rede Accor (Mercure, Ibis, Sofitel), rede Deville com a administração do hotel Coral Plaza em 2007.

## 5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Considerando o crescimento urbano, o incremento do setor turístico e do comércio e a expansão do setor hoteleiro, notado, principalmente, nestes últimos anos, além dos hotéis independentes, as redes hoteleiras nacionais e internacionais vêm se instalando no Brasil, atraídas por um mercado crescente.

A entrada das redes internacionais de hotéis em meados da década de 70 foi provocada pelo acirramento da concorrência entre as companhias em nível internacional e pela transformação do país em um importante pólo de viagens de negócios com o crescimento da economia e a entrada das multinacionais. Contudo, a estratégia utilizada pelas redes internacionais foi a de associar-se a grupos nacionais que, na maioria dos casos, assumiam a responsabilidade do investimento imobiliário enquanto a administração do empreendimento era realizada através de contrato de gestão ou sistemas de franquias. A vinda das cadeias hoteleiras para o Brasil no início da década de 70, coincidiu com uma fase de disponibilidade de financiamento de longo prazo através da EMBRATUR e de incentivos fiscais para construção de hotéis .

Em Florianópolis, a partir de 1970, a instalação de órgãos estatais e a melhoria das infra-estruturas urbanas, bem como os investimentos privados na atividade hoteleira e na prestação de serviços promovem a expansão urbana e do turismo. Embora até 1990 o turismo em Florianópolis tenha sido canalizado para as praias, o mercado turístico da região passou a sofrer grandes alterações a partir de 1998, com a intensificação dos fluxos turísticos de negócios e eventos que promovem modificações significativas na hotelaria, principalmente aquela localizada no núcleo central da cidade, expressas, sobretudo, pela entrada das redes hoteleiras nacionais e internacionais no mercado local. Dessa forma, o setor hoteleiro modifica-se respondendo as transformações da própria cidade, pois, conforme ensina Milton Santos (1986, p.38), “os movimentos da totalidade social, modificando as relações entre componentes da sociedade, alteram os processos, incitam a novas funções. Do mesmo modo, as formas geográficas se alteram ou mudam de valor; o espaço se modifica para atender às transformações da sociedade”.

A pesquisa sobre o setor hoteleiro procurou explicar o presente através da análise do processo histórico que deu forma e conteúdo a Florianópolis, recuperando sua evolução, teórica e empiricamente, e analisando as transformações sócio-espaciais decorrentes da aceleração da urbanização e do crescimento dos fluxos turísticos e a sua relação direta com o desenvolvimento desse setor.

## 6. REFERÊNCIAS

- ANDRADE, Nelson; BRITO, Lúcio; JORGE, Wilson. **Hotel: Planejamento e Projeto**. São Paulo: Senac, 2000.
- BASTOS, J. M. Urbanização, comércio e pequena produção mercantil pesqueira na Ilha de Santa Catarina. In LINS Hoyedo; MESSIAS, José; CHEREM, Rosângela; SANTOS, Maurício. (Orgs). **Ensaio sobre a Ilha de Santa Catarina**. Florianópolis: Letras Contemporâneas, 2000.
- CABRAL, O. R. **Nossa Senhora do Desterro**. Florianópolis: UFSC, 1979.

- CECCA – Centro de Estudos Cultura e Cidadania. **Uma cidade numa ilha. Relatório sobre os problemas sócio-ambientais na Ilha de Santa Catarina**. 2ed. São Paulo: Insular, 1997.
- CORRÊA, Roberto Lobato. **Espaço urbano**. São Paulo: Ática, 1995.
- \_\_\_\_\_. **Região e Organização Espacial**. São Paulo: Ática, 2003.
- DIAS, Célia Maria de Moraes. **Home away from home**. Evolução, caracterização e perspectivas da hotelaria: estudo compreensivo. São Paulo, 1990 (Tese de Doutorado) – ECA- USP.
- DIAS, Célia. **Hospitalidade: reflexões e perspectivas**. São Paulo: Manole, 2002.
- INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. Disponível em: [www.ibge.gov.br](http://www.ibge.gov.br). Acesso em 2007.
- GAZETA MERCANTIL. **Panorama setorial, análise setorial: a indústria hoteleira**. São Paulo, Ed. Abril, 1999.
- ISMAIL, Ahmed. **Hospedagem Front Office e Governança**. São Paulo: Pioneira Thomson Learning, 2004.
- LAGO, Paulo F. **Florianópolis: A polêmica urbana**. Florianópolis, Fundação Franklin Cascaes, 1996.
- PROSERPIO, Renata. **O avanço das redes hoteleiras internacionais no Brasil**. São Paulo: Aleph, 2007.
- SANTUR – Santa Catarina Turismo S/ A Pesquisa Mercadológica de Estudo da Demanda Turística de Santa Catarina. Disponível em: <<http://www.sc.gov.br>>. Acesso em: jul-out. 2007.
- SANTOS, Fabiola Martins. **Análise histórico-espacial do setor hoteleiro no núcleo urbano central de Florianópolis**. Balneário: UNIVALI, 2005. (Dissertação de Mestrado).
- SANTOS, M. **Espaço e Método**. São Paulo: Nobel, 1998.
- \_\_\_\_\_. **Metamorfoses do Espaço Habitado**. São Paulo: Hucitec, 1988.
- \_\_\_\_\_. **A urbanização Brasileira**. São Paulo: Hucitec, 1993
- RICHARDSON. Roberto Jerry. **Pesquisa Social: métodos e técnicas**. São Paulo: Atlas, 1999.
- TRIVIÑOS, Augusto. **Introdução à Pesquisa em Ciências Sociais**. São Paulo: Atlas, 2008.
- WALKER, John R. **Introdução à Hospitalidade**. São Paulo: Manole, 2002.