

# **Reflexões Sobre a Especulação Imobiliária e os Impactos Sócio-Ambientais em Florianópolis, SC, Brasil**

Celso Senna Alves Neto<sup>1</sup>  
Maria Carolina Soares<sup>2</sup>  
Victor Hugo Bittencourt<sup>3</sup>

## **1. Breve Histórico da Ocupação da Ilha de Santa Catarina e Evolução da Indústria Imobiliária**

### **1.1 - Fase Inicial: do séc. XVII aos anos 1960 do séc. XX**

Florianópolis, a Ilha de Santa Catarina,<sup>4</sup> está localizada na região Sul do Brasil<sup>1</sup>. Foi durante o século XVII um território estratégico para as metrópoles portuguesa e espanhola, servindo de ponto de parada de navios vindos ou a caminho do rio da Prata. Desterro, como era denominada na época emergiu à categoria de Vila em 1726 e então tornou-se sede da Capitania de Santa Catarina.

Para garantir seu domínio sobre o território ilhéu, Portugal decidiu empreender um grande processo migratório para Desterro: milhares de portugueses vindos das Ilhas dos Açores e da Madeira aportaram na Ilha em meados do Século XVIII, iniciando a ocupação do solo e as primeiras construções de imóveis. Desterro foi elevada à categoria de cidade em 1823, anos antes de ser palco da Revolução Federalista, no final do século, que culminou com a mudança do nome da capital para Florianópolis.

Já nas primeiras décadas do século XX, Florianópolis apresentava aspectos de cidade moderna, tal qual outros grandes centros brasileiros da época. O porto da ilha, outrora muito ativo e importante, perde sua força na atividade econômica a partir dos anos 1930.

Por volta da década de 1960 Florianópolis era uma cidade fortemente voltada ao serviço público, e a instalação de algumas empresas estatais como a Universidade Federal de Santa Catarina e a Eletrosul atraíram um grande contingente de pessoas – funcionários públicos – à Ilha. Esta tendência movimentou o mercado imobiliário, e para possibilitar a expansão e o desenvolvimento da cidade houve fortes investimentos em infra-estrutura, e, seguindo o modelo do governo federal, a maioria destes recursos foi voltada à construção e melhoria de estradas de rodagem, como, por exemplo, a Avenida Beira-Mar Norte e o aterro da Baía Sul

O incremento no número e na capacidade das rodovias ao longo da capital catarinense possibilitou o avanço da utilização do solo para empreendimentos imobiliários. A construção da ponte Colombo Salles combinada com o aterro da Baía Sul resultaram no aumento do fluxo de pessoas para a região sul da Ilha. Alguns bairros, antigas freguesias, que ladeiam o maciço do Morro da Cruz também foram ocupados. O Centro de Estudos Cultura e Cidadania – CECCA (1997, p.105) descreve assim o processo do avanço imobiliário:

---

<sup>1</sup> Graduando do Curso de Geografia da UDESC/FAED – Bolsista Grupo PET Geografia

<sup>2</sup> Graduanda do Curso de Geografia da UDESC/FAED – Bolsista Grupo PET Geografia

<sup>3</sup> Graduando do Curso de Geografia da UDESC/FAED – Bolsista Grupo PET Geografia

<sup>4</sup> Ver mapa 1

Ocorreu em toda a Ilha a fragmentação da pequena propriedade rural, através do seu parcelamento – na maioria dos casos irregularmente – visando a criação de lotes para residências. Este processo foi acelerado com a chegada dos novos moradores ao município, principalmente na Ilha, a partir da década de 60. Então, os funcionários das empresas e repartições estatais recém-instaladas, invadiram com seus loteamentos, conjuntos residenciais, terrenos e bairros os antigos sítios que compunham as freguesias mais próximas do perímetro urbano da Ilha – Trindade, Pantanal, Santa Mônica e Córrego Grande, são exemplos disso.

Além destas ex-freguesias, agora ocupadas por prédios e conjuntos residenciais, a porção Sul da Ilha também foi ocupada, em especial o Bairro do Campeche. O aterro da Baía Sul e a pavimentação da SC-405, que liga o centro à região, levaram os novos moradores à região do Campeche. Vista como abundante em possibilidade de qualidade de vida, logo os grandes terrenos dos antigos moradores foram sendo segmentados e ocupados pelas construtoras e “forasteiros”.

## **1.2 – A Explosão Imobiliária da década de 1970**

O grande “boom” imobiliário em Florianópolis aconteceu na década de setenta do século XX, quando a indústria da construção civil estava em forte desenvolvimento no Brasil. Conforme Pereira, apud Campos (2004, p.110), em seu estudo sobre o período entre 1960 e 1970 : “O que se passou em Florianópolis nesta década é algo que parece ter estado presente também em todas as cidades brasileiras. A urbanização, neste período nacional, tem-se mostrado deveras evidente e inquestionável.”

As dificuldades de se chegar ao centro da cidade e a concentração do comércio, fizeram com que esta porção da ilha fosse ocupada mais fortemente durante a década de 1970. Como não havia muitas preocupações ambientais na época, os grandes prédios facilmente tomaram conta do visual florianopolitano. Campos (2004, p.111-112) aponta que:

[...] no período pouco havia em termos de restrições urbanísticas e ambientais por parte do poder público municipal, a não ser o Plano Diretor de 1955, que nada mencionava a respeito de meio ambiente. Pelo contrário, era dado até um certo incentivo por parte dos gestores públicos municipais para o desenvolvimento das construções verticais, pois, essas obras geravam empregos e deixavam a cidade com cara de um grande centro urbano, o que era incentivado pelo governo pós-64, que desejava criar diversos centros metropolitanos no Brasil.

## **1.3 – Da Crise dos anos 80 ao panorama atual**

Até o ano de 1979 a indústria da construção civil era extremamente pujante em Florianópolis, porém a partir do início da década de 80, especialmente no triênio 1981-83, a exemplo do restante do Brasil, a capital catarinense enfrentou uma forte crise econômica que afetou intensamente aquele setor, e, conseqüentemente, o ramo da especulação imobiliária. A quantidade de construções acessíveis à classe média da época diminuiu graças à falta de crédito e aos problemas apresentados no sistema de financiamento habitacional brasileiro, o que fez com que as construtoras tivessem de modificar o seu público alvo. A região da Avenida Beira-Mar Norte ganhou

condomínios de alto padrão, o que garantiu a sobrevivência de algumas construtoras e imobiliárias. Ao mesmo tempo, pequenas e médias construtoras investiram em empreendimentos de menor porte em bairros do continente ou dos municípios vizinhos, como São José.

Concomitante à decadência do setor imobiliário, neste período ganharam ainda mais apelo os atrativos turísticos da Ilha de Santa Catarina, acarretando na chegada de mais pessoas à cidade, alterando sua dinâmica. Os especuladores que haviam comprado terrenos nos balneários beneficiaram-se deste momento. Estabelece-se, então, uma contradição: a crise do sistema habitacional/imobiliário não impediu a construção de imóveis na orla florianopolitana, especialmente casas de veraneio, hotéis e pousadas erguidas, muitas vezes, sobre terrenos adquiridos de forma irregular ou sem licenciamento ambiental. Isto também concedeu certo fôlego à indústria ligada à construção e venda de imóveis.

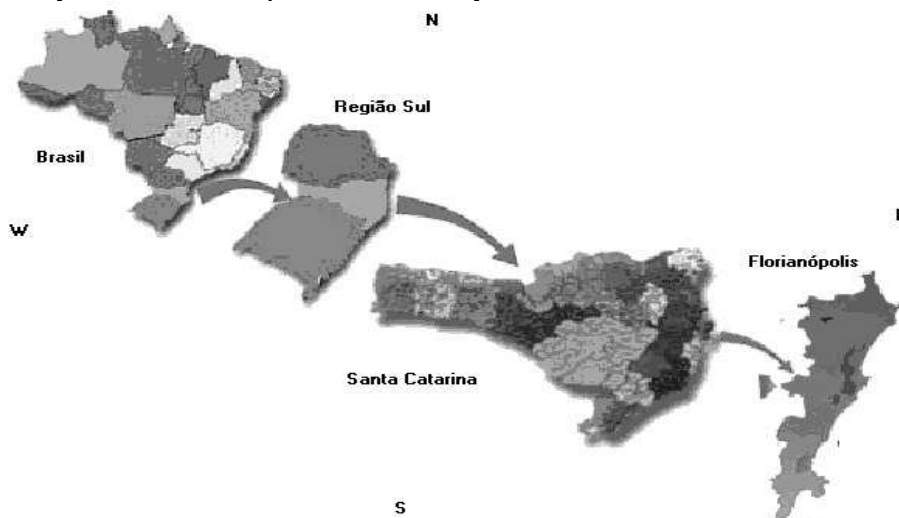
A partir de 1986 foram lançados planos econômicos para amenizar a crise inflacionária, culminando, já no início da década de 1990, com o Plano Collor, do presidente Fernando Collor de Mello. Édson Campos (2004, p.126) descreve este momento para o setor imobiliário florianopolitano como: “Assim, a indústria da construção civil local [...] se beneficia de planos governamentais e [...] ocorre uma explosão imobiliária, que transforma consideravelmente toda a fisionomia urbana da cidade, tanto no centro, como nos bairros e balneários.” É nesta época que muitos turistas e migrantes das maiores metrópoles brasileiras e de países vizinhos fixam residência na Ilha de Santa Catarina.

O século XXI trouxe à tona os reflexos dos impactos ambientais e o aumento das preocupações ecológicas. Aí fixa-se uma grande contradição perceptível no território de Florianópolis. A capital catarinense tem uma área reduzida, e boa parte dela, 42% de acordo com Instituto de Planejamento Urbano de Florianópolis (IPUF), consideradas Área de Preservação Permanente. A necessidade habitacional e também de lucros por parte das construtoras e imobiliárias faz com que as áreas mais privilegiadas da cidade sejam tomadas por empreendimentos de alto padrão que são comprados pela classe média alta, muitas vezes oriunda de outros estados, o que afasta o nativo ilhéu para as encostas dos morros e favelas na região continental metropolitana de Florianópolis.

Nos últimos anos vem aumentando a quantidade de condomínios residenciais fechados construídos nos balneários da Ilha. A divisão dos loteamentos e as construções ocorrem, muitas vezes, em áreas de vegetação nativa ou de preservação. Porém quase nunca estes empreendimentos são contestados pela justiça ou questionados perante a lei, uma vez que, quando são apresentados os documentos e licenças necessárias conseguidos mediante processos, muitas vezes, corrompidos e ilegais.

A degradação irresponsável do ambiente, a utilização do solo como forma de especulação e a deterioração do modo de vida ilhéu, assim como outros impactos sociais e ambientais serão detalhados posteriormente.

**Mapa 1 – Localização de Florianópolis**



**Fonte: IPUF 2003**

## **2. Os Impactos Sócio-Ambientais**

### **2.1 A Questão Ambiental**

O direito público ao uso-fruto do meio ambiente é reservado por lei, bem como o dever de preservá-lo. Entre as inúmeras regras e definições, se tratando de degradação ambiental acarretada principalmente pela especulação imobiliária, o que de imediato nos cabe conhecer é a tradução para as siglas APP e APL.

Segundo Lei Municipal de Florianópolis Nº 2.193/85 Art. 21 – “Áreas de Preservação Permanente (APP) são aquelas necessárias à preservação dos recursos e das paisagens naturais, à salvaguarda do equilíbrio ecológico”. No Art. 22 encontramos a definição para Áreas de Preservação com Uso Limitado (APL): “são aquelas que pelas características de declividade do solo, do tipo de vegetação ou da vulnerabilidade aos fenômenos naturais, não apresentam condições adequadas para suportar determinadas formas de uso do solo sem prejuízo do equilíbrio ecológico ou da paisagem natural”.

O não cumprimento de tais leis acarreta na degeneração de áreas e recursos ambientais. Citamos aqui algumas dessas atitudes e suas principais conseqüências: a falta de saneamento básico causa a poluição de mananciais, além da contaminação do solo. O aumento do fluxo viário sem uma reestruturação das vias acarreta poluição sonora, do ar, deterioração do asfalto, rebaixamento da rua em relação às calçadas. O desmatamento por sua vez favorece assoreamento de rios e nascentes, enchentes (agravadas também pela pavimentação excessiva), deslizamentos em encostas, queda da biodiversidade, entre outros. O aterramento, recurso bastante utilizado pelas construtoras (quando realizado sem respeitar as normas vigentes para tal) podem ocasionar impermeabilização do solo, agravando situações decorrentes das chuvas. Vale salientar que, embora mencionadas em separado, tais situações estão interligadas, e

não é necessário que todas elas aconteçam ao mesmo tempo para que as outras se desenrolem.

Apesar de todos os alardes em torno dos problemas ambientais, é de conhecimento comum a existência de grandes investidores que conseguem encontrar brechas nas regulamentações para adquirir licitações irregulares, aumentar áreas de construção, descaracterizar terrenos definidos como APP, etc. Tal situação é identificada por Reydon e Romeiro apud SILVA JÚNIOR (2007, p.2) pela expressão “tráfico de terras” definida como: “atividade na qual os títulos da propriedade privada da terra são comercializados pelo conjunto dos agentes econômicos em troca de dinheiro, auferindo, atualmente, ganhos monetários.” Uma das formas de “maquiar” os impactos de edificações em áreas de preservação ocorre com as avaliações realizadas separadamente. Dessa maneira danos que analisados de maneira integral acarretam sérios riscos para o meio, quando vistos em laudos divididos de profissionais de diferentes áreas se tornam aparentemente inexpressivos ou de fácil resolução.

Um exemplo é o caso da construção de um grande shopping center, localizado no bairro Santa Mônica. A região que está localizada na Bacia do Itacorubi, abriga uma porção de um manguezal da Ilha, que funciona como “receptor” da água das chuvas, possibilitando o escoamento da mesma para o mar, impedindo alagamentos na área e demais áreas vizinhas. Fato, aliás, que já vem acontecendo devido, além das características físicas que por si só já explicam a importância em manter o cuidado com a urbanização do bairro, ao fato deste bairro possuir uma infra-estrutura deficitária, não correspondendo à demanda crescente de recursos essenciais à população, como: saneamento básico, malha viária para o atual tráfego, etc.

Apesar de reações adversas por parte de moradores, estudantes e demais interessados na preservação da região e de tentativas frustradas dos responsáveis pela edificação de provar que a construção não estava invadindo a área de mangue, o empreendimento teve licença para abertura e pleno funcionamento.

Segundo estudo realizado pela Organização da Sociedade Civil de Interesse Público Aliança Nativa, outras áreas do mesmo bairro estão em processo de degradação e passaram pelo processo de descaracterização para posteriores investimentos imobiliários:

Foi destacado também no documento que a área contígua a Rua Joe Collaço que possuía vegetação típica de mangue, foi subtraída, isto é, foi promovido pelo município o corte rasteiro da vegetação que ali se encontrava com efeitos de descaracterização e camuflagem da área protegida, para assim então viabilizar o licenciamento de mais empreendimentos privados naquela localidade. A perita também trouxe através de documentos informações sobre o Rio Sertão, que apesar de ter sofrido intervenções do homem ao longo do seu curso, tem muita importância a área por impedir também a erosão da margem, causando mais danos a sociedade. (ALIANÇA NATIVA, 2009, p.1)



Vista aérea de parte da Bacia do Itacorubi.  
Fonte: Google Earth

Assim como este, infelizmente não faltam casos de grandes investimentos imobiliários, que comprovam o descomprometimento dos investidores e órgãos públicos para com a natureza da Ilha, bem como, com a qualidade de vida de seus habitantes.

## 2.2 A questão sócio-econômica

O processo de urbanização realizado sem planejamento acarreta além dos danos ambientais descritos anteriormente, uma leva de rupturas na coesão social. O fenômeno da especulação imobiliária se encaixa nesse quadro. Segundo Silva Júnior (2007, p.2) “especular é conter, guardar algo na probabilidade de realizar uma barganha vantajosa assim que surgir a necessidade de lucro, quando o valor a ser recebido pela barganha seria muito superior ao preço da valia.”

Em outras palavras tal fato acontece quando investidores compram terrenos em áreas de possível valorização e aguardam para que a mesma aconteça. Com isso dão tempo para que os serviços públicos (saneamento básico, rede elétrica, pavimentação, etc.) cheguem até o local. Assim o potencial imobiliário aumenta e começam as negociações. A primeira irregularidade se dá pelo fato de que na grande maioria o beneficiamento nas vias dessas propriedades é efetuado com dinheiro público e de modo escuso ou seja, funcionários dos órgãos responsáveis direcionam esse trabalho para áreas de interesse de grandes investidores. Com o valor agregado fica fácil repassar o terreno para os futuros compradores. Essa rede de acréscimos só faz aumentar, bem como o custo de vida, o que intimida antigos moradores de menor renda a continuar no bairro. Tal processo no geral é acelerado com a chegada de empreendimentos ditos de “alto-padrão”, tornando ainda mais intensa a descaracterização da área em questão. Isso ocorre devido à urgência de suprir a demanda habitacional que existe em Florianópolis. Estes empreendimentos recebem instalações comerciais que atendem às necessidades

do público alvo, ou seja, classe média-alta. Vemos assim o capital como transformador do espaço.

[...] a realização de empreendimentos imobiliários com observância dos critérios exigidos garante um determinado padrão de qualidade ao produto, mas eleva o investimento realizado, encarecendo o produto final. No limite, chega-se ao paradoxo segundo o qual a observância da regulação urbanística e ambiental, no caso da atividade imobiliária, agrega valor ao produto, encarecendo-o e, conseqüentemente, elitizando-o e tornando-o inacessível para os segmentos mais pobres da população. (COSTA; PEIXOTO, 2007, p.325)

Além da questão econômica, existe a mudança na paisagem, vizinhança, tráfego, fazendo com que aqueles que residiam há mais tempo não se enxerguem mais como pertencentes àquele lugar. A perda de identidade territorial talvez seja uma das piores conseqüências sociais causadas pela urbanização desorganizada e no entanto na maioria dos casos não é avaliada nem tem a atenção por parte dos investidores da construção civil e do Estado.

As características dos danos sócio-ambientais urbanos enquadram-se não apenas no ambiente físico, mas principalmente no incômodo gerado, que de alguma maneira intervém na tranquilidade da comunidade afetada, nas mudanças da paisagem e nas demais intervenções humanas que causam alterações adversas ao ambiente. (ARAÚJO *apud* FRANCISCO, 2001, p.1).

Outra particularidade que fere os direitos do cidadão é a utilização dos recursos naturais para agregar valor à propriedade. Essa imagem de paraíso particular exibida em propagandas de condomínios de alto-padrão faz com que o espaço natural, que é público, pareça um privilégio daqueles que podem pagar pelos empreendimentos. O que em alguns casos realmente acontece pois não é difícil encontrar edificações (quer seja de turismo ou não) detentoras de acessos “exclusivos” para a praia, fazendo com que aqueles que antes usufruíam daquele caminho necessitem agora buscar outro percurso. Caracterizando, assim, a privatização do espaço público.

### **3 – A Resistência em Florianópolis**

#### **3.1 - A Luta no Sul da Ilha**

Na década de 70 aconteceu na planície do Campeche uma forte urbanização, fora dos padrões estabelecidos pela prefeitura de Florianópolis. A mesma apresentou em 1985 o Plano Diretor dos Balneários, o qual denominava a planície do Campeche como uma área predominantemente rural, além de delimitar como uma área turística, porém vale ressaltar que nessa época o bairro já era urbanizado (MOREIRA, 2004, p.19). Nesse plano é possível ver como as especulações imobiliárias adentram os órgãos públicos. No Plano Diretor do Instituto de Planejamento Urbano de Florianópolis - IPUF era prevista a construção de campos de golfe, um autódromo internacional, prédios altos, hotéis luxuosos, entre outros empreendimentos para atrair turistas e residentes da classe mais alta da sociedade.

Outra intenção do Plano Diretor dos Balneários é colocar na planície 450 mil habitantes. Porém a Companhia de Águas e Saneamento (CASAN) através de um

estudo realizado em 2002 revelou que a distribuição possível de água suportaria 239 mil, utilizando a Estação de Tratamento de Águas de Abastecimento da Lagoa do Peri e os poços artesianos da região.

Em 1997 o IPUF implementou o Plano Diretor, com o interesse de transformar a ilha em uma cidade nova “Milton Keynes” da Inglaterra ou uma Tecnópolis Japonesa. Nesse momento o IPUF esquece da realidade local e acaba por planejar esse Plano megalomaniaco que tende a focar na alta tecnologia, privilegiando a minoria - a classe mais rica da sociedade - desrespeitando a cultura local (MOREIRA, 2004, p.40) e implemente como algo definitivo e acabado. Porém a comunidade que discutia um acordo com aquele órgão desde 1992 discordou dessa imposição e realizou em 1997 o *I Seminário Comunitário de Planejamento do Campeche*, o qual teve como foco mostrar a insatisfação e a rejeição perante o Plano elaborado pelo IPUF, a partir das diretrizes criadas nesse seminário foi possível elaborar um documento, o *Dossiê Campeche*.

As propostas do Dossiê não foram atendidas, com isso a comunidade criou um novo Plano, o “**Plano Comunitário para a Planície do Campeche - Proposta para um Desenvolvimento Sustentável**” (TIRELLI; BURGOS; BARBOSA, 2007, p.34, grifo dos autores) Neste Plano as questões sócio-ambientais e culturais são melhor tratadas, já que uma das preocupações é a qualidade de vida da comunidade local. Portanto é através do Plano Diretor Participativo que a identidade dos indivíduos será representada.

Um dos pontos chaves para a criação do Plano Comunitário foi a fundação do **Movimento Campeche Qualidade de Vida**, em 2002. Esse movimento realizou diversas atividades: divulgações em escolas, igrejas, associações, foi criado um periódico (Fala Campeche), tudo isso com o intuito de alertar a comunidade local para os futuros problemas sócio-ambientais caso o Plano do IPUF fosse implementado (MOVIMENTO ...,2008, p.1). Salienta-se aqui o quão fundamental é a educação ambiental em todos os âmbitos da sociedade.

Nesse movimento qualquer indivíduo ou associação pode participar, sendo bem flexível, sabendo da importância da existência de um excelente bem-estar social para a população local e voltando sua pauta para os grandes problemas sócio-ambientais.

Foi considerado no Plano da Comunidade o desenvolvimento sócio-econômico da região centrado no mar e na natureza: na pesca, no ecoturismo, no paisagismo, jardinagem, e nas atividades de conservação e de tecnologia avançada incluindo reciclagem de resíduos sólidos e atividades ligadas à educação informal e informática (BENTO, 2004, p.167).

A comunidade do Campeche possui a consciência da importância da preservação e contrapõem-se a visão individualista de certos setores da sociedade.

O litoral constitui-se em local importante devido suas belezas cênicas, sendo local para : descanso,reflexão, convívio público, lazer, recreação e gerador de alimento, acaba muitas vezes não atendendo a estas funções devido a degradação ambiental. (PIPPI, 2004, p.4)

Por conseguinte, quando a comunidade protege o patrimônio ambiental ela esta não só ajudando na preservação dos diferentes ecossistemas, mas está ajudando a preservação da própria vida, pois será esse patrimônio que irá melhorar o cotidiano das pessoas residentes. A sua proteção é essencial tanto para a obtenção de alimentos, seja



no mar ou em terra, como para atividades que trazem a felicidade para o indivíduo e para o coletivo.

Entre as principais propostas elaboradas pela comunidade estão a instalação de benfeitorias como: Instituto Oceanográfico e de Astronomia, Centro Cultural de Lazer e Entretenimento Saint- Exupéry, Parque Tecnológico do Alto Ribeirão, Escola Técnica Profissionalizante, Jardim Botânico e o Parque Orla do Campeche. Gerando assim empregos, áreas de lazer, cursos profissionalizantes, produção de tecnologia de ponta, um campo de aviação de valor histórico e cultural, ou seja, proporcionando para a sociedade local toda a infra-estrutura que ela necessita. (SOUZA; BURGOS; BARBOSA, 2003, p.158-159)

Atualmente a planície do Campeche ainda sofre com o processo de crescimento urbano. A falta de fiscalização por parte de órgãos públicos, o desrespeito perante as leis municipais, estaduais e federais sobre a ocupação em Áreas de Preservação Permanente - APP e Área de Preservação Limitada - APL acontece de forma perceptível a toda a população. Residências particulares são erguidas próximas a parques ecológicos, como o da Lagoa Pequena e a Lagoa da Chica próximos aos Morros do Lampião, da Costeira e Morrote, às dunas e ao mangue, portanto, acabam sendo ocupações irregulares. A destruição da Mata Atlântica, de dunas, restingas, manguezais, margens de rios, e encostas de morros vem a danificar o solo e a água, prejudicando absorção das águas da chuva, através da impermeabilização do solo. Todos esses ecossistemas são necessários para a “estabilização dos sedimentos e manutenção da drenagem natural” (Reynaud, 2001, p. 44).

A má construção de residências sem estudos prévios pode fazer mal para o lençol freático com a infiltração de resíduos tóxicos e poços artesanais feitos um do lado do outro, estragando assim a qualidade da água distribuída para toda a planície. Outro problema são as ruas e servidões que não são planejadas e as trilhas que dão acesso à praia, já que existem muitas trilhas próximas uma das outras, o que gera um prejuízo para a fauna e flora das dunas.

Hoje em dia não existe uma rede de esgoto na planície do Campeche, normalmente as águas poluídas da residência vão para fossas ou para esgotos clandestinos, podendo atingir os mares e causar alagamentos com esses efluentes em decorrência da chuva. Em 2000 um grupo de representantes das comunidades do Campeche, Ribeirão da Ilha, Armação e Pântano do Sul criou o Movimento **SOS Esgoto Sul da Ilha**, o qual tem como intenção discutir com órgãos públicos uma alternativa para o problema de saneamento básico na região. A contaminação do solo, lençol freático, da praia, lagoas, cursos d’água e a preocupação com a saúde pública foram os agentes motivadores a criação do movimento. (TIRELLI;BURGOS;BARBOSA,2007, p.62)

Após inúmeros estudos e análises foi planejada uma rede de tratamento de esgoto. “O tratamento será feito sequencialmente por: grades, retirada de areia e de gordura, tratamento biológico anaeróbico, filtro biológico, decantação e adensamento de lodos” (TIRELLI; BURGOS; BARBOSA, 2007, p.62). Porém o custo da obra é elevado, e o movimento está levando para a sociedade a conscientização da necessidade desse tratamento para ter uma força política maior, e negociar com as autoridades públicas o financiamento da construção.

### **3.2- Aliança Nativa e a ilha de Santa Catarina<sup>5</sup>**

Com o crescimento urbano desordenado ocorrendo em Florianópolis, como visto anteriormente, no ano 2000 cinco amigos tiveram a idéia de criar uma organização que protegesse a Ilha, tendo como foco o desenvolvimento sustentável. Em 2001 deu-se a fundação da Aliança Nativa, com o título de Organização da Sociedade Civil de Interesse Público (OSCIP), de direito privado e sem fins lucrativos.

Sua atuação é notória em toda a Ilha de Santa Catarina. Suas ações, projetos e atividades buscam a preservação das questões ambientais, ecológicas e paisagísticas da Ilha. Denuncia as irregularidades e ilegalidades, sendo essas normalmente feitas através de ações civis públicas contra algum empreendimento. O grupo também defende a valorização dos usos e costumes tradicionais florianopolitanos, protegendo, assim, seu patrimônio histórico e cultural.

A Aliança Nativa tem por finalidade desenvolver e apoiar ações para a defesa, elevação e manutenção da qualidade de vida do ser humano, através de atividades voltadas à preservação ecológica, ambiental e paisagística, ao esporte, à cultura e à educação, à moralidade administrativa e à eficiência da gestão pública. (ALIANÇA NATIVA, 2008, p.1)

Essa organização tem como intuito trazer para os indivíduos o bem estar social, protegendo-os através da execução das leis, do direito que a população tem de ter uma vida saudável, com lazer, segurança e conforto. Além de conscientizar, qualificar, valorizar os cidadãos da Ilha de Santa Catarina.

Entre as diversas ações feitas pela Aliança Nativa, relacionando com a especulação imobiliária, podemos citar: manifestação pública contra a compra de licenças ambientais, envolvendo vereadores, funcionários públicos para empreendimentos imobiliários – Operação Moeda Verde-; representação juntamente com o Ministério Público Federal contra construções ilegais no Parque do Rio Vermelho (Ação Civil Pública- 2004.72.00.013375-9); ação contra a construção de um campo de golfe em cima do Aquífero no Norte da Ilha, Ingleses e Santinho, resultando no embargo da obra (Ação Civil Pública - 2005.72.00.002978); ação civil pública contra um empreendimento no costão esquerdo da Praia Brava, no Norte da Ilha; apóia também o movimento S.O.S Gravatá (abordado posteriormente).

Vale ressaltar que a organização tem projetos que visam a manutenção do ecossistema da ilha - com a criação de parques, despoluição do manguezal etc -, trazem educação para a comunidade – como aulas de educação ambiental e cursos para o 3º setor-, abrindo espaço para uma discussão sobre políticas públicas. Tendo assim uma participação direta na construção do Plano Diretor Participativo da cidade de Florianópolis

### **3.3 - S.O.S Gravatá – Leste da Ilha<sup>6</sup>**

O S.O.S Gravatá teve início recentemente no ano de 2008, quando ocorreu uma mobilização da sociedade civil contra um empreendimento que seria construído em uma área de APL que tinha a intenção de levantar uma pousada, bangalôs e algumas casas, resultando em uma área de edificação superior a 10% em espaço físico de 160 mil m<sup>2</sup>.

---

<sup>5</sup> Créditos à Cristina Maria Dalla Nora pela contribuição para a constituição desse conteúdo.

<sup>6</sup> Agradecemos as informações adquiridas na entrevista realizada no dia 10 de janeiro de 2009 com os integrantes do S.O.S Gravatá Renato Miranda Pellegrini e Robson Correa.

O movimento, formado atualmente por diversas entidades<sup>7</sup>, iniciou-se quando os empreendedores tentaram trazer para as diferentes associações de moradores da região o projeto elaborado para mostrar os benefícios que a pousada traria para toda a comunidade. Na apresentação do projeto os articuladores do empreendimento revelaram que tudo seria feito conforme a lei, demonstrando assim certa responsabilidade ambiental.

Porém os moradores começaram a questionar o projeto e após uma audiência pública, em junho de 2007, onde eram realizadas discussões sobre o Plano Diretor Participativo de Florianópolis, perceberam a tentativa de manipulação por parte dos responsáveis pela construção, e criaram o S.O.S Gravatá. Este movimento social tinha como intenção inicial mobilizar diferentes setores da sociedade para a causa exclusiva de proteger o Gravatá perante o investimento do setor imobiliário.

A praia do Gravatá tem consideração histórico-ambiental para a sociedade, localizada no leste da ilha entre praias de conhecido cunho turístico (Mole e Joaquina), sua trilha é de extrema importância para a memória da comunidade. Desde o século XIX era freqüentada por diversos pescadores da região.

A estrada do Gravatá é centenária. Desde o início da colonização da Lagoa da Conceição este acesso vem sendo utilizado exclusivamente pelos pescadores para chegar a um dos melhores pontos de pesca da ilha de Santa Catarina, em frente a praia do Gravatá; outros habitantes da região do Retiro da Lagoa, o usavam para aceder a plantações de batata, aipim e cana, que existiam atrás do morro, ou simplesmente como acesso para visitar a praia, mas recentemente esta trilha, também vem sendo utilizado por praticantes de asa delta e para-pente, já que o morro do Gravatá é propício para este tipo de atividade. (SOS GRAVATÁ, 2008, p.1)

Atualmente é perceptível para todos os visitantes que a bela fauna e flora ainda estão bem preservadas nessa área.

O movimento questiona pontos do projeto elaborado pela empreendedora que não tiveram respostas satisfatórias, são eles: O primeiro é relacionado a classificação que o próprio órgão da prefeitura delimita na área da construção, para o S.O.S Gravatá toda a área deveria ser considerada como APP já que segundo a Lei Municipal N.º. 2.193/85, possui características para tal, como: a declividade do terreno, a vegetação e o sítio arqueológico

O segundo ponto é relacionado com a alteração da paisagem local, esta será drasticamente degradada com a existência de edificações e vias de acesso. O terceiro e o quarto ponto estão interligados e se referem à descaracterização da trilha e da alteração no sistema viário. No projeto, a via ligará a Rodovia Jornalista Manoel de Menezes – a mesma que liga o leste ao norte da ilha – à pousada, gerando assim um maior trânsito na rodovia, (nos finais de semana o trânsito fica parado no mesmo local) que é de mão única. Parte da trilha atualmente já foi descaracterizada devido a construção de uma via de acesso pela empreendedora.

Entre as ações realizadas pelo movimento para a preservação do local podemos citar duas que foram fundamentais para que tal obra não acontecesse. A primeira diz respeito a um protesto organizado no dia 27 de julho de 2008, que teve início com um campeonato de surf na praia Mole (praia próxima ao Gravatá) que contou cerca de mil espectadores. Com o término do campeonato, aproximadamente quinhentas pessoas engajadas no assunto seguiram com uma passeata pela Rodovia Jornalista Manoel de

---

<sup>7</sup> Entre elas: UFECO, AMORELA, Aliança Nativa, ASPM, SOS Praia Mole, Verde Futuro, FEEC, ASJ, AMOCANTO, FECASURF e AMPOLA.

Menezes até a entrada da trilha para conhecer o sítio arqueológico, após a caminhada diversas bandas se apresentaram na praia Mole em prol da causa. (BIANCHINI, 2008, p.1)

A outra ação ocorreu no dia 14 de agosto de 2008 na Câmara de Vereadores, no centro de Florianópolis, quando os participantes do movimento lotaram a Câmara que discutia a implementação do projeto da empreiteira. Na ocasião foram debatidas todas as intenções que o investimento tinha com o local. O Movimento apresentou pesquisas, estudos e informações dos possíveis danos sócio-ambientais que o projeto causaria, caso fosse aprovado pelos vereadores. Graças a toda essa mobilização o projeto não teve início.

#### **4 – Considerações Finais**

A intenção básica deste trabalho foi apresentar, de forma objetiva, a evolução da ocupação do solo na cidade de Florianópolis. Levantar o histórico da ocupação e apresentar o panorama atual do setor imobiliário, bem como deflagrar o conflito de interesses entre aquele setor e o respeito à legislação que rege as construções e a preservação ambiental do município.

A Ilha de Santa Catarina defronta, hoje, uma contradição grave. Divulgada como um dos últimos locais onde é possível alcançar qualidade de vida, tranquilidade, e contato com a natureza, atraiu um grande contingente de novos moradores, que requerem habitação. A crescente demanda por moradia fez com que a pequena área florianopolitana fosse tomada por edifícios e condomínios residenciais erguidos não somente na região central como nos bairros próximos a ela e nos balneários. Muitas destas construções acontecem sob licenças conseguidas de forma irregular ou ilegal, e, além de degradar o meio-ambiente ilhéu, afastam os nativos das agora ex-freguesias, para a periferia da cidade, ocupando encostas de morros ou comunidades na área continental de Florianópolis.

Todos estes fatores facilitam a percepção de como o capital econômico interfere na legislação, que passa a atuar contra os interesses da maioria da população. Para tentar amenizar a descaracterização da Ilha, a sociedade civil local vem se organizando de algumas formas, como em ONGs, OSCIPS, Associações de Moradores e outros Movimentos Sociais.

É fato que com o aumento da população a manutenção e a harmonia na relação homem-meio torne-se cada vez mais difícil, o que não faz da causa ambiental uma utopia. No entanto é necessária a sensibilidade da sociedade e maior responsabilidade dos órgãos públicos para buscar conhecer e descobrir novos caminhos para um bem-estar social que alcance a maioria da população.

## Referências Bibliográficas

ALIANÇA NATIVA. **Ação Civil Pública Nº 2007.72.00.008013-6/SC**. Disponível em: <<http://www.investidura.com.br/biblioteca-juridica/estudodecaso/direito-ambiental/470-accp2007.html>>. Acesso em: 25 out. 2008.

\_\_\_\_\_. **Estatuto**. Disponível em: <<http://www.aliancanativa.org.br/estatuto.php>>. Acesso em: 13 out. 2008.

BIANCHINI, Fábio. **Protesto contra construção de pousada em praia mobiliza 500 pessoas em Florianópolis**. Disponível em: <<http://www.clicrbs.com.br/diariocatarinense/jsp/default.jsp?uf=2&local=18&ion=Geral&newsID=a2075029.xml>>. Acesso em: 27 jul. 08.

BENTO, H. R. **Ordenamento urbano e patrimônio cultural como objeto de crime ambiental** : estudo de caso : plano de desenvolvimento de planície entremares, na praia do Campeche - ilha de Santa Catarina - Brasil. Florianópolis. 2004. 228 f. 1 v. Tese (Doutorado em Engenharia de Produção) - Universidade Federal de Santa Catarina. Centro Tecnológico, Florianópolis, 2004.

CAMPOS, Édson Telê. **A Gestão Territorial Urbana no Município de Florianópolis: Uma Abordagem sobre a Expansão Imobiliária e seus Impactos Ambientais** . 2004. 219 f. Dissertação (Mestrado em Administração). Universidade Federal de Santa Catarina. Florianópolis.

COSTA, Heloisa Soares de Moura; PEIXOTO, Mônica Campolina Diniz. Dinâmica imobiliária e regulação ambiental: uma discussão a partir do eixo-sul da Região Metropolitana de Belo Horizonte. **Revista Brasileira de Estudos da População**, São Paulo, v. 24, n. 02, p.317-336, 2007. Jul./dez.

FLORIANÓPOLIS. Lei n 2193. Disponível em : <<http://www.pmf.sc.gov.br/floram/nova/leis/lei2193.php>> Acesso em 15 out. 08

\_\_\_\_\_. **Lei Municipal de Florianópolis Nº 2.193/85**. Disponível em: <[http://www.pmf.sc.gov.br/portal/meioambiente/pdf/legislacao/Lei\\_Municipal\\_N\\_3\\_86\\_5\\_92.pdf](http://www.pmf.sc.gov.br/portal/meioambiente/pdf/legislacao/Lei_Municipal_N_3_86_5_92.pdf)>. Acesso em: 25 out. 2008.

FRANCISCO, Denise Pinheiro. **Danos sócio-ambientais urbanos e ação civil pública**. Disponível em <http://www.tcm.rj.gov.br/Noticias/1615/ArtigoDeniseFrancisco.pdf> acessado em: out. 2008

MOREIRA, A. S. **Contribuições para um plano diretor na planície do Campeche, Florianópolis, SC, Brasil**. 2004. 33 f. Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação em Geografia) – Universidade Federal de Santa Catarina, Centro de Filosofia e Ciências Humanas, Florianópolis, jun. 2004.

MOVIMENTO CAMPECHE QUALIDADE DE VIDA. Disponível em <<http://www.campeche.org.br/quemsomo.htm>>. Acesso em 30 set. 2008.

NEVES, Paulo César da Fonseca. UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA CATARINA Programa de Pós-Graduação em Geografia. **Do valor do espaço ao valor no espaço no distrito Campeche** (Florianópolis - SC): loteamento Novo Campeche e loteamento Areias do Campeche. Florianópolis, 2003. 1 v.

PIPPI, L. G. A. **Considerações ambientais e paisagísticas para o planejamento urbano do Campeche** - Florianópolis - SC. Florianópolis. 2004. 173 f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - Universidade Federal de Santa Catarina, Centro Tecnológico, Florianópolis, 2004.

SOARES FILHO, José Guilherme. **Estatuto da cidade**: lei 10.257/2001. Rio de Janeiro: DP&A, 2001. 127p. (Legislação Brasileira ; 21. Série A) ISBN 8574900915

S.O.S GRAVATÁ. **Histórico do Gravatá**. Disponível em: <[www.sosgravata.org](http://www.sosgravata.org)>. Acesso em: 23 nov. 08.

SOUSA, Janice Tirelli Ponte de; BARBOSA, Tereza Cristina Pereira; BURGOS, Raúl. Uma Experiência de planejamento urbano comunitário: o caso da planície do Campeche, Florianópolis, SC Brasil. **Revista Katálisis**, Florianópolis , v. 6, n. 2 , p. 153-162., jul./dez. 2003.

TIRELLI, J.; BURGOS, R.; BARBOSA, T.C.(orgs). **O Campo de Peixes e os Senhores do Asfalto – Memória das lutas do Campeche**. Florianópolis: Cidade Futura, 2007. 248p