

UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA CATARINA  
CENTRO SÓCIO ECONÔMICO

**PLANEJAMENTO TURÍSTICO E URBANIZAÇÃO NA CIDADE DE  
FLORIANÓPOLIS:  
um estudo de Jurerê Internacional.**

THAÍS MATTEI LANZIOTTI  
FLORIANÓPOLIS

2008

**THAÍS MATTEI LANZIOTTI**

**PLANEJAMENTO TURÍSTICO E URBANIZAÇÃO NA CIDADE DE  
FLORIANÓPOLIS:  
um estudo de Jurerê Internacional.**

Monografia submetida ao curso de Ciências Econômicas da Universidade Federal de Santa Catarina, como requisito obrigatório para a obtenção do grau de Bacharelado.

**Orientador: Helton Ouriques**

**Florianópolis – SC  
Graduação em Economia  
2008**

THAÍS MATTEI LANZIOTTI

**PLANEJAMENTO TURÍSTICO E URBANIZAÇÃO NA CIDADE DE  
FLORIANÓPOLIS:  
um estudo de Jurerê Internacional.**

Este Trabalho de Conclusão de Curso - TCC foi submetida ao processo de avaliação pela Banca Examinadora para a obtenção do Título de:

**Bacharel em Ciências Econômicas**

E aprovada na sua versão final em 31 de outubro de 2008, atendendo às normas da legislação vigente da Universidade Federal de Santa Catarina, Curso de Graduação em Ciências Econômicas, área de Concentração:

---

Dr. Rabah Benakouche

Coordenador do Curso de Ciências Econômicas

**BANCA EXAMINADORA:**

---

Dr. Helton Ouriques  
- Presidente -

---

Prof . Lairton

---

Prof. Ricardo Oliveira

Às pessoas que amo:

Meus pais,  
que sempre apoiaram as minhas decisões  
e zelaram pelo meu bem-estar.

Meu noivo,  
que é a pessoa que me encoraja e me dá  
forças para acreditar e seguir a jornada.

## AGRADECIMENTOS

A elaboração deste trabalho se realizou com o auxílio e incentivo de inúmeras pessoas na qual tive contato nestes últimos anos de curso, e que certamente constituem parte integrante no sucesso na conclusão de minha graduação.

Ao Orientador Helton Ouriques, pela forma carinhosa com que me acolheu, e pela enorme paciência que me dispensou neste período, solucionando dúvidas, levantando questionamentos, sempre com muito empenho e dedicação.

Ao professor Renato Lebarbechon, com quem eu aprendi a jamais desistir, quem de certa forma me ensinou uma das lições mais importantes que carrego pra vida, que é a do “querer” e a do “executar”, que com empenho e dedicação tudo é possível.

Ao professor Lauro Mattei, que é sem dúvida um dos mais eficientes docentes do curso, e que naturalmente, sem dispende qualquer esforço, inspira a todos que assistam suas aulas.

Ao professor Milton Biage, que muito colaborou para pesquisa na parte empírica.

Ao Leandro Luiz Schöninger, Gerente Executivo do Grupo Habitasul, que sempre me recebeu com a maior prontidão e boa vontade, me auxiliando em todas as dúvidas que surgiram ao longo da confecção deste trabalho.

Às colegas irmãs Carolina Moraes, Bruna Martins e Marina Haas, que sempre estiveram ao meu lado nas horas mais difíceis e sempre me deram muito apoio e carinho, uma amizade que sem dúvida não irá se perder no tempo.

Por fim, à todos que contribuíram direta e indiretamente para a conclusão do presente trabalho, seja colaborando na pesquisa ou simplesmente incentivando para que a mesma se concretizasse.

## RESUMO

O empreendimento Jurerê Internacional situado na porção noroeste da cidade de Florianópolis/SC, foi planejado e desenvolvido pelo Grupo Habitasul com sede na cidade de Porto Alegre, tornando-se palco para este estudo, que tem por objetivo entender a organização espacial deste empreendimento, enquanto espaço criado na lógica da dinâmica do turismo e mercado imobiliário em Florianópolis, e seus reflexos sociais para a cidade.

Para a realização deste objetivo, foram analisados diversos aspectos inerentes à sua composição expostos em três capítulos, como uma análise da interferência do turismo no desenvolvimento urbano em geral e sua influência no espaço urbano de Florianópolis, o estudo do processo de segregação sócio-espacial e a história econômica e social da Ilha de Santa Catarina analisados na primeira parte do trabalho, a apresentação do Grupo Habitasul e suas áreas de atuação, sua participação como agente formador do espaço urbano, explanados na segunda parte, analisando a seguir a atual infra-estrutura do balneário Jurerê Internacional, analisando os equipamentos presentes e a paisagem urbana criada enquanto fruto de um planejamento administrativo que transformaram o empreendimento Jurerê Internacional de um simples empreendimento imobiliário iniciado em 1980 em um balneário destinado à grupos de alta renda, transformando-o em um espaço destinado à alguns, de segregação, conforme exposto na terceira parte, anexando ainda um estudo sobre o processo evolutivo dos preços dos imóveis que caracteriza este fenômeno de rápida valorização e expansão.

## ABSTRACT

The International Jurerê venture located in northwest portion of the city of Florianópolis / SC, was designed and developed by the Group Habitasul headquartered in the city of Porto Alegre, becoming stage for this study, which aims to understand the spatial organization of this venture, while space created in the logic of the dynamics of tourism and real estate market in Florianópolis, and its social consequences for the city.

For achieving this goal, we analyzed various aspects of its composition exposed in three chapters, as an analysis of interference in the development of tourism in general and its influence on the urban space of Florianópolis, the study of the socio-spatial segregation and social-economic history of the island of Santa Catarina analyzed in the first part of the work, the presentation of the Group Habitasul and their areas of expertise, their participation as a trainer of urban space described in the second part, after analyzing the current infrastructure in town Jurerê International, analyzing the contents and the urban landscape created as a result of an administrative planning which transformed the international venture Jurerê a simple real estate venture started in 1980 in a locker room for high-income groups, transforming it into a space for some Of segregation, as set out in the third part, even annexing a study of the evolutionary process of prices of real estate that characterizes this phenomenon of rapid recovery and expansion.

## SUMÁRIO

INTRODUÇÃO .....	9
CAPÍTULO I.....	12
FLORIANÓPOLIS: Evolução Histórica, turismo e segregação.....	12
1.1 Evolução Histórica.....	12
1.2 Turismo e mercado Imobiliário .....	15
1.3 Segregação Sócio – Espacial .....	19
CAPÍTULO II .....	21
O Empreendimento Jurerê Internacional.....	21
2.1 Os agentes formadores do espaço urbano.....	21
2.2 Grupo Habitasul.....	23
2.3 O empreendimento.....	24
2.4 A história do empreendimento.....	25
CAPÍTULO III.....	29
A valorização e a infra-estrutura do Balneário Jurerê Internacional .....	29
3.1 As estruturas de comércio, lazer, esporte e gastronomia .....	29
3.2 Saneamento e Segurança .....	38
3.3 Valorização .....	40
CONCLUSÃO.....	44
REFERÊNCIAS .....	47
ANEXO I.....	48
ANEXO II .....	50
ANEXO III .....	52

## INTRODUÇÃO

Esta pesquisa tem por objetivo destacar o papel fundamental do turismo e do mercado imobiliário na análise do desenvolvimento urbano de Florianópolis, bem como as transformações que o turismo leva a cidade e a questão da segregação urbana.

A cidade de Florianópolis é a capital do Estado de Santa Catarina, e encontra-se na região litoral do Estado chamando a atenção de pesquisadores devido ao intenso turismo, bem como as modificações que o mesmo traz para seu desenvolvimento urbano.

Florianópolis além de ser visitada por turistas nacionais, também atrai turistas de outros países, na sua grande maioria procedentes da Argentina e do Uruguai. É uma das capitais brasileiras que oferece melhor qualidade de vida e um dos municípios brasileiros mais visitados por turistas estrangeiros.

As atividades econômicas predominantes em Florianópolis são o comércio e a prestação de serviços, tendo como importante fonte de arrecadação a exploração do turismo. Desta forma a cidade explora o turismo, tanto no que tange à arrecadação de impostos no comércio varejista e à oferta de empregos.

O turismo gera lucros não só através de estabelecimentos como hotéis, agências de viagens, restaurantes, bares, campings e outros, mas também estimula uma economia informal com aluguéis de casas pelos próprios proprietários, sem intermédio de imobiliárias, o surgimento de vendedores ambulantes nas praias e passeios de barcos organizados pelos pescadores.

A propaganda de indicadores de qualidade de vida atrai grande fluxo de turistas durante a época de veraneio, bem como de moradores fixos que estabelecem residência. Estes indicadores estão também relacionados às belezas naturais que proporcionam tranquilidade e lazer à população.

É cada vez mais intenso o investimento do setor administrativo da cidade de Florianópolis no marketing turístico e na divulgação da cidade. Neste ínterim, a abertura de novos loteamentos por parte das incorporadoras, a valorização das áreas, a construção de complexos hoteleiros, clubes entre outros, se tornam fundamentais

nesse processo.

O próprio mercado imobiliário auxilia no marketing turístico e incorpora aos imóveis, a paisagem natural, os indicadores de qualidade de vida, o modo de vida, a segurança, dentre outros fatores e diferenciais da cidade de Florianópolis.

Neste contexto, a população residente na cidade cresceu consideravelmente nos últimos anos. A população da cidade de Florianópolis, na década de cinquenta, era de aproximadamente 60 mil habitantes. Hoje, como capital turística, Florianópolis conta com aproximadamente 400 mil habitantes, número que triplica durante o verão. (PIMENTA, 2005).

O desenvolvimento urbano da cidade de Florianópolis está de certa forma ligado à condomínios e loteamentos, como o que foi feito pelo Grupo Habitasul, localizado na parte norte da Ilha, o balneário de Jurerê Internacional, que tem como vizinhas as praias de Canasvieiras, Daniela e Jurerê Tradicional, mas que são completamente distintas deste balneário que foi cuidadosamente desenvolvido e voltado para uma população de alta renda.

Esta praia é um dos maiores empreendimentos imobiliários do sul do Brasil, voltado para um público exigente, de alta renda, um espaço excludente por natureza, um espaço de segregação social.

O empreendimento Jurerê Internacional é resultado de um planejamento administrativo e estratégico da empresa gaúcha Habitasul, gerando um processo intenso de valorização, direcionado à classe A, tornando-se um espaço de ostentação e imponência. Assim cria-se espaços segregados na malha urbana.

O objetivo deste estudo é analisar o processo de urbanização nesta região, bem como as estratégias adotadas pelo Grupo Habitasul no planejamento administrativo, analisando desde a constituição deste empreendimento, sua história, até a sua influência e relação com a atividade turística e conseqüências no desenvolvimento urbano da cidade.

Deste modo o trabalho está estruturado em três capítulos, sendo que o primeiro trata da cidade de Florianópolis, sua história, suas características, as atividades econômicas e o turismo na capital.

O segundo capítulo fala sobre o Grupo Habitasul e a área em que atua, o setor imobiliário e o empreendimento Jurerê Internacional, evidenciando sua ótica de planejamento. Analisa a história de Jurerê Internacional, desde seu loteamento até os dias atuais, o processo de valorização do solo, as transformações ocorridas desde a

origem do empreendimento, bem como as conseqüências no processo de urbanização da cidade.

O terceiro capítulo trata da infra-estrutura do Balneário Jurerê Internacional, as estruturas de comércio, lazer, esporte, gastronomia, bem como o sistema diferenciado de tratamento de água e esgoto, o sistema de segurança, e por fim, a notável valorização do empreendimento ano à ano.

## CAPÍTULO I

# **FLORIANÓPOLIS: Evolução Histórica, turismo e segregação.**

### 1.1 Evolução Histórica

O processo de colonização e desenvolvimento da Ilha de Santa Catarina esteve, na sua quase totalidade, ligado à sua posição geográfica. A ilha se tornou ponto estratégico para Portugal e Espanha na movimentação dos navios com destino ao Pacífico, tornando-se motivo de disputa entre os dois países. (CECCA, 1997).

A primeira tentativa de colonização foi a de Francisco Dias Velho, entre 1673 e 1675, embora a ilha já recebesse visitantes desde o século XVI, para abastecimento de navios. Dias Velho fundou o povoado de Nossa Senhora do Desterro, nome que se manteve ainda após a Proclamação da República, e que consolidou sua importância estratégica para Portugal. (CECCA, 1997).

No início do século XVII foi elevada à categoria de Vila, quando foi eleita a primeira Câmara Municipal, tornando-se sede da Capitania de Santa Catarina. Recebeu o primeiro governador que iniciou uma série de construções, entre elas a igreja matriz, a casa do governador e as quatro fortalezas que deveriam proteger a Ilha. (CECCA, 1997).

Em março de 1823, Desterro é elevada à categoria de cidade, tendo seu perímetro urbano definido. A administração da cidade passa das mãos dos militares para a dos comerciantes, fortalecendo uma burguesia comercial, interferindo na paisagem urbana.

O nome de Desterro foi alterado em homenagem ao presidente da República Floriano Peixoto, em outubro de 1894. Foram projetadas a melhoria do porto e a construção de edifícios públicos, entre outras obras urbanas. A modernização política e a organização de atividades culturais também se destacaram. (CECCA, 1997).

Nos primeiros vinte anos do século passado, Florianópolis já apresentava características das modernas cidades brasileiras, no entanto, a expansão do desenho urbano e seus problemas também se tornava evidente.

Neste processo, a população urbana teve seu crescimento acelerado pelas correntes migratórias de populações pobres e de funcionários de nível médio e suas famílias, em função da ampliação do setor público e a implantação da Universidade Federal de Santa Catarina. (CECCA, 1997).

Com o crescimento das camadas médias, multiplicaram-se as áreas loteadas, os bairros residenciais, os prédios de apartamentos, as empresas e o comércio. A implantação das redes básicas de energia elétrica, do sistema de fornecimento de água e da rede de esgotos somou-se à construção da ponte Hercílio Luz, contribuindo para o processo de desenvolvimento urbano. (CECCA, 1997).

“A população da cidade de Florianópolis, na década de cinquenta, era de aproximadamente 60 mil habitantes, de acordo com o censo de 1950. Mesmo que este fosse o maior índice do Estado, cidades coloniais como Blumenau e Joinville, por exemplo, eram mais economicamente ativas que Florianópolis. Em 1955 a Ilha não poderia ser considerada uma cidade estagnada. Com a influência da Segunda Guerra originou-se uma acumulação de capital, a cidade registrava um certo surto de progresso”. (Pimenta, 2005).

Ao final do século XX, construíram-se duas novas pontes ligando a ilha ao continente, a ponte Colombo Salles e a ponte Pedro Ivo Campos. Os bairros mais afastados da ilha também sofreram intensa urbanização. Surgiram novos bairros, tal como Jurerê Internacional, de alto nível sócio-econômico, enquanto que em alguns pontos iniciou uma ocupação desordenada, sem respeito às obras de urbanização. Para Pimenta (2005):

“A Florianópolis da virada dos séculos XX – XXI é outra cidade, superposta aquela do meado do século XX. A vida agitada não permite mais aquele estreitamento das relações sociais, mesmo com os amigos, todos correndo nos seus próprios circuitos. Ao lado de algumas indiscutíveis melhoras, revelavam-se muitos defeitos...”

De acordo com Pimenta (2005), a constituição do tecido urbano apresentou-se em um modelo excludente e segregacionista, onde os interesses privados estão à frente do sentido social da produção do espaço urbano. No período que começa percebe-se a ocupação da ilha e da orla a partir dos grandes projetos privados.

O autor destaca que em um piscar de olhos, Florianópolis passa a receber uma elevada concentração de investimentos e de pessoal técnico de alto nível, o que fez modificar o perfil econômico e social da cidade. As residências passam a ocupar preferencialmente as praias do Norte, que possuem melhor clima, tanto para moradia como para o turismo. Novos rumos assumem o desenvolvimento e a ocupação da ilha. Enquanto o sul e as áreas mais próximas ao centro recebem população residencial local, a ocupação norte (Canasvieiras, Ingleses, Ponta das Canas, Cachoeira, Jurerê) surge devido ao aumento do potencial de lazer e do setor turístico. Santos (1993, p.4) complementa:

“Este processo de transformação atinge, em diferentes graus, a Ilha toda mas inicia-se e torna-se mais notável na Costa Norte, onde em função da melhor acessibilidade e de condições naturais favoráveis concentram-se os maiores e mais adequados balneários para o desenvolvimento do turismo familiar de veraneio.”

O processo de ocupação de Florianópolis começa a passar pela lógica dos interesses dos proprietários privados. A construção civil fez-se um dos seus principais suportes econômicos, já que o vertiginoso desenvolvimento turístico tinha um padrão baseado em casas de aluguel. Esse processo é promovido na sua grande maioria pelos agentes econômicos e imobiliários. Este processo de apropriação da valorização do solo não é social, mas sim privado. (PIMENTA, 2005)

Florianópolis cresceu às custas de um processo de descaracterização social e paisagística, que não foi pior devido ao crescimento tardio, que não conseguiu dominar totalmente as inúmeras riquezas locais. A especulação do mercado destrói a capacidade de realização da cidade, concentra-se na rentabilidade do solo, no processo de acumulação. (PIMENTA, 2005).

“Apesar de ser uma das potencialidades da Ilha de Santa Catarina, o turismo freqüentemente assume características predatórias, desequilibrando o sistema natural e artificial, desestruturando as comunidades tradicionais e representando apenas um rápido rompimento com o relativo isolamento e equilíbrio no interior da ilha, que tem velozmente suas praias transformadas em balneários.” (Santos, 1993, p. 1)

A região de Florianópolis, no que se refere ao aumento da população e ao processo de urbanização, sofreu inúmeras mudanças, com a implantação de

repartições administrativas estaduais e federais, expandindo a oportunidade de emprego, aumentando o mercado no que tange às atividades comerciais e de serviços. (CECCA, 1997).

Hoje, como capital turística, Florianópolis conta com aproximadamente 400 mil habitantes, número que triplica durante o verão. Tem seu território situado parte em uma ilha oceânica e parte no continente. Atualmente, o município de Florianópolis está inserido em um aglomerado urbano composto por mais quatro municípios: Biguaçu, Palhoça, Santo Amaro da Imperatriz e São José.

A aglomeração, conforme o IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, é uma micro-região, porém com características que se aproximam de uma região metropolitana, sofrendo um crescimento acelerado. Florianópolis é caracterizada nesta região na condição de capital do Estado, concentrando serviços e poderes representativos de decisão. A expansão urbana que se processa a partir da capital é a aglomeração.

Segundo CECCA (1997), a maioria da população do município de Florianópolis trabalha no setor de serviços, empregando muitos moradores de outros municípios, fazendo da Ilha o núcleo das atividades da região.

Atualmente também tem se observado a evolução do Pólo Tecnológico, que se consolida como importante atividade, somado ao turismo, da região.

## 1.2 Turismo e mercado Imobiliário

Segundo CECCA (1997), o turismo em Florianópolis não é um fenômeno acidental. O despertar para o turismo acontece quando se inicia um processo de planejamento do desenvolvimento da capital, nos anos 70, quando os planos governamentais são voltados para explorar o potencial turístico de Santa Catarina, principalmente de Florianópolis. Segundo Lago (1996):

“Nos anos 70 a proposta do turismo ganhou credibilidade, sensibilizando ainda mais a esfera política na condução de investimentos públicos em campos infra-estruturais, atraindo setores empresariais, internos e externos, representativos do grande capital e, também, cativando os pequenos investidores.”

O turismo é a atividade que incentiva os setores de comércio e serviços em Florianópolis. Para o desenvolvimento desta atividade, as campanhas de “marketing” exploram o conjunto de belezas naturais relacionadas ao lazer, o que ocorre freqüentemente nas cidades litorâneas.

De acordo com Santos (1993), o turismo é decorrente das relações e acontecimentos produzidos pelo deslocamento de pessoas fora do seu lugar habitual de domicílio. É uma atividade mundial que serve de ligação entre os povos, uma forma particular de uso do tempo livre e uma forma especial de recreação, geralmente relacionada com o prazer, o descanso e o desenvolvimento cultural.

A atividade turística apropria-se do espaço do meio natural, cria formas e as adaptam para atender a demanda existente, cria espaços atrativos para captar potenciais visitantes e investidores. Está freqüentemente ligada à idéia de promoção do lazer, que é indispensável à vida moderna, porque proporciona o descanso necessário que todos precisam para continuar trabalhando com eficiência e vivendo com qualidade. Segundo Santos (1993, p.15):

“ A busca pela natureza e o lazer surgem como soluções para aliviar as tensões do dia-a-dia. Ao mesmo tempo, a gradual introdução de férias regulares e remuneradas aliadas ao desenvolvimento dos meios de transporte também proporcionam os meios materiais necessários para o crescimento da atividade turística.”

O turismo acaba por transformar o espaço natural, modifica a identidade original do lugar, o transforma em algo artificial. Usa como ferramenta os meios de comunicação, projetam a imagem da cidade nacionalmente, e Florianópolis é um grande exemplo disto, explora sua imagem e os bons índices de qualidade de vida.

Para muitos, o turismo é um benefício para a cidade, porque gera empregos e dividendos, embora acarrete em uma perda da identidade da cultura local. O fato de haver um fluxo turístico acaba atraindo a atividade comercial por parte dos empresários. De acordo com Santos (1993), a atividade turística passa a representar uma das soluções para o desenvolvimento sócio-econômico de diversos países, com ênfase nos menos desenvolvidos, representando assim um dos fenômenos sociais mais importantes das últimas décadas.

Recentemente tem havido uma preocupação em criar e construir estruturas e equipamentos que gerassem um mercado turístico independente do verão, como

centro de convenções entre outros. Isto mostra uma preocupação em gerar outros fluxos turísticos, como o de negócios e cultura, diferentes daqueles vinculados à férias e estação de verão.

A qualidade de vida de Florianópolis é muito propagada em emissoras de televisão, rádios, folders, realização de eventos entre outros. Esta promoção da cidade tem o propósito de aumentar o fluxo turístico e os investimentos. Os bons índices de qualidade de vida de Florianópolis estão também relacionados aos mercados tecnológico e comercial, devido à instalações de empresas dos grandes centros, que oferecem emprego para cargos de alto nível.

O turismo tornou-se desde a década de 1980 em uma nova realidade econômica para Florianópolis, fazendo com que a estrutura urbana se modificasse e se adaptasse. Neste ínterim, o mercado imobiliário tem papel fundamental. O mesmo depende do turismo, do alto fluxo de pessoas que acabam por atrair novos moradores e investidores para a ilha.

A atividade turística está fortemente ligada à este mercado na formação destes novos espaços. A formação de loteamentos, a valorização de algumas regiões pode ser observada em Florianópolis, onde as incorporadoras, imobiliárias e construtoras tem papel fundamental.

A população que reside na cidade tem no setor turístico a forma de aumentar seus ganhos com a especulação imobiliária formal e informal, que concerne no aluguel de chalés, apartamentos e outros, realizados diretamente com os proprietários, sem intermédio de estabelecimentos comerciais, como imobiliárias, abaixando o custo do aluguel, atraindo muitos interessados.

Este mercado informal de imóveis acaba por trazer algumas conseqüências negativas para a estrutura urbana da cidade, pois estes pequenos imóveis crescem de forma desordenada e sem planejamento urbano, principalmente nas praias, que acabam por perder extensão de areia, devido à invasão das edificações nas faixas de areia.

De acordo com Correa (1993), no que tange ao preço da terra, a especulação fundiária gera seu aumento, e o aumento dos preços dos imóveis, resulta do aumento do preço da terra. Os proprietários de terras desejam obter a maior renda fundiária de suas propriedades, para isso apóiam a expansão do espaço da cidade, devido a terra urbana ser mais valorizada que a rural, “isso significa que estão fundamentalmente interessados no valor de troca da terra e não no seu valor de uso”.

“Os proprietários de terras bem localizadas, valorizadas por amenidades físicas, como o mar, lagoa, sol, sal, verde, etc., agem pressionando o Estado visando à instalação de infra-estrutura urbana, ou obtendo créditos bancários para que eles próprios instalem a infra-estrutura”. (CORREA, 1993) Estes investimentos valorizam a terra, campanhas publicitárias são realizadas com esse objetivo. “Estas terras da periferia de amenidades são destinadas a população de status.” (CORREA, 1993).

A valorização do solo evidencia uma relação de suma importância entre o mercado imobiliário e o turismo. Esta valorização é dada por um planejamento urbano voltado para o turismo. Existem certas áreas da cidade que se tornam alvo dos promotores imobiliários, que são as áreas nobres, criadas de acordo com o interesse dos promotores. Os bairros de status são atrativos ao capital imobiliário, são os locais onde grupos de renda mais elevada residem, em imóveis caros, localizados em bairros onde o preço da terra é mais elevado. (CORREA, 1993)

A apropriação da natureza pelas empresas do mercado imobiliário de Florianópolis / SC (Sul do Brasil) ocorre em um processo de valorização monetária de condomínios e loteamentos para a população de alta renda, desenvolvendo um acesso desigual à natureza na cidade.

“A visão antecipadora da valorização de ambientes costeiros é perfeitamente demonstrada pela estratégia de pessoas e empresários locais, que foram adquirindo grandes glebas para posteriores loteamentos direcionados, inicialmente, para as planícies setentrionais da Ilha.” (LAGO, 1996, p.263).

A natureza, a infra-estrutura e a qualidade de vida urbana são alguns dos aspectos vendidos pelo marketing imobiliário em Florianópolis. Vários empreendimentos e condomínios são construídos em associação com algum aspecto físico ou simbólico da natureza para atrair investidores e compradores. De acordo com Roberto Lobato Correa em sua obra *O Espaço Urbano* (1993), “promotores imobiliários loteiam, vendem e constroem casas de luxo. Criam-se assim bairros seletivos em setores de amenidades”.

O que predomina na divulgação da imagem de Florianópolis é o mar, as 42 praias e o aspecto paradisíaco da ilha. A praia desperta interesse em todos no que tange ao lazer, exerce um fascínio entre as pessoas, representa uma forma de fugir dos problemas cotidianos.

Porém, é nestes espaços que são encontrados os lugares mais caros e luxuosos do Brasil, se tornando um privilégio para poucos. A criação de novos espaços que promovem a qualidade de vida estão acessíveis a poucos grupos sociais, resultando em um processo de segregação sócio-espacial.

### 1.3 Segregação Sócio – Espacial.

Um dos temas mais discutidos no meio acadêmico é a segregação sócio-espacial, dando enfoque à guerra de classes no meio urbano. O empreendimento Jurerê Internacional é um exemplo de segregação urbana tanto por ser uma região dedicada à grupos de alta renda, quanto por trazer aspectos que o caracterizam como um espaço segregado socialmente, mesmo que aberto fisicamente. É uma área supervalorizada, com infra-estrutura organizada, status social, o que acaba por deixar o público de baixa renda à distância do balneário.

O conceito de segregação urbana consiste em uma divisão dos grupos sociais no meio urbano, e esta separação acontece por processos sócio-espaciais do uso da cidade, que resultam nesta segregação. Este processo é determinado por alguns grupos sociais que se isolam e se separam dos demais. O espaço urbano na visão de Roberto Lobato Correa (1993), “é simultaneamente fragmentado e articulado”, no que tange as relações espaciais que as diversas partes mantêm entre si”.

O espaço urbano passa a ser um reflexo da sociedade, onde o espaço da cidade capitalista se divide em áreas residenciais desiguais, segregadas, refletindo a completa discrepância que apresenta a organização espacial nas cidades, “a desigualdade constitui-se em uma característica própria do espaço urbano capitalista” (CORREA, 1993).

“O espaço da cidade também é um condicionante da sociedade” (CORREA, 1993), as áreas residenciais segregadas reproduzem as inúmeras classes sociais, e os bairros são os locais de reprodução dos diversos grupos sociais.

Os grupos de renda mais alta vem buscando um certo isolamento. Neste contexto surgem os condomínios fechados, separados por barreiras físicas, longe de violências e assaltos. Os moradores fogem das grandes metrópoles, dos grandes centros, e optam por viverem isolados mas com qualidade de vida.

Há uma atração elevada do setor comercial por este tipo de empreendimento. Este setor é atraído a se instalar nas redondezas dos condomínios, oferecendo produtos, trazendo lojas de grife, atendendo portanto à demanda desta classe isolada. A disposição de shoppings, bancos, parques, supermercados e outros, é fundamental na valorização do solo urbano, bem como a infra-estrutura básica, como água, luz, telefone, televisão à cabo, etc.

A população de Florianópolis, a de camada menos favorecida, não frequenta este espaço assiduamente, no sentido de constituir residência, conviver com as pessoas que residem neste local, devido ao alto valor de mercado das casas, apartamentos e terrenos disponíveis, e também por tratar-se de um lugar de auto-exclusão, na qual sua imponentia causa uma certa retração na população de baixa renda.

## CAPÍTULO II

### O Empreendimento Jurerê Internacional

#### 2.1 Os agentes formadores do espaço urbano.

Com o intenso turismo da cidade de Florianópolis, foram criados novos produtos a serem oferecidos no mercado imobiliário para atender a grande demanda dos turistas e investidores da cidade.

Neste contexto Jurerê Internacional é um expressivo exemplo de espaço diferenciado criado para atender os anseios desta demanda. O empreendimento foi concebido de acordo com a expectativa da atividade turística e do mercado imobiliário.

Os agentes formadores do espaço, que participam do processo de urbanização são fundamentais neste contexto. O espaço urbano capitalista reflete todos os processos representativos da sociedade, constituindo-se “no conjunto de diferentes usos da terra justapostos entre si (áreas residenciais, de lazer, etc).” (CORREA, 1993).

“Estes agentes são agentes sociais concretos cuja ação serve e deriva dos propósitos dominantes da sociedade capitalista, que consistem na reprodução das relações de produção na continuidade do processo de acumulação.” (CORREA, 1993).

A organização espacial resultante da ação destes agentes, que incluem o processo de urbanização em função do turismo de lazer, conduzem a uma constante reorganização espacial que abrange “incorporação de novas áreas no espaço urbano, densificação do uso do solo, renovação urbana diferenciada, relocação diferenciada

da infra-estrutura e mudanças, coercitivas ou não, do conteúdo social e econômico de determinadas áreas da cidade.” (CORREA, 1993).

Entre os agentes que participam do processo de urbanização, segundo Correa (1993) é possível classificar:

- **Os proprietários fundiários:** de acordo com Correa (1993) “estão mais interessados no valor de troca da terra do que no seu valor de uso”, buscando sempre a maior renda fundiária possível. São favorecidos pela expansão do espaço da cidade, uma vez que a terra urbana se torna mais valorizada, principalmente no que tange ao uso comercial ou a construção de residências.
- **Os promotores imobiliários:** são todos os agentes que servem como intermediário profissional, prestando serviço a outros capitalistas que decidiram investir seu dinheiro no setor imobiliário. Incluem-se aqui os incorporadores, as instituições financeiras, as construtoras e as empresas de comercialização.

O incorporador é o agente que “realiza a gestão do capital dinheiro em mercadoria, em imóvel” (CORREA, 1993). É o agente que determina a localização, o tamanho e a qualidade da edificação, bem como a construtora que vai construir, a empresa que vai tratar da propaganda e da venda das unidades. Aqui é importante salientar que a empresa Habitasul, gestora do balneário Jurerê Internacional, se caracteriza como incorporadora, de acordo com a classificação de Correa (1993).

As instituições financeiras são compostas por bancos, companhias de seguro, sociedades de construção e outras entidades financeiras. Desempenham papel importante no mercado de moradia no que concerne ao financiamento.

As empresas de comercialização (imobiliárias) são responsáveis pela “transformação do capital-mercadoria em capital-dinheiro, agora acrescido de lucros” (CORREA, 1993). Agem muitas vezes como encorajadores da atividade do mercado

- **Estado:** Tem a pretensão de assegurar maior justiça social entre os agentes modeladores do espaço, os que participam do processo de urbanização capitalista. Atua de diversas formas na organização do espaço urbano, seja como grande industrial proprietário fundiário e promotor imobiliário, seja como agente de regulação do uso do solo.

Neste íterim, é fundamental apresentar a empresa gestora de Jurerê Internacional, classificada como incorporadora do espaço, de acordo com Correa (1993), o grupo Habitasul, sediada na cidade de Porto Alegre, com 41 anos de

experiência no ramo.

## 2.2 Grupo Habitasul

A empresa Habitasul foi fundada em 1967. Concentra a maior parte de seus investimentos no setor imobiliário, e estão basicamente concentrados na Região Sul brasileira. O presidente da empresa atualmente é Péricles Druck, que presenciou a transformação do balneário Jurerê Internacional desde a concepção da empresa até hoje. (HABITASUL, 2008)

O grupo Habitasul é composto por inúmeras empresas. No setor industrial, a empresa, através da Koch Metalúrgica e Celuloses Irani, investe em metalurgia e beneficiamento de celulose.

A Koch Metalúrgica foi comprada pelo Grupo Habitasul em 1980, se instalando no município de Cachoeirinha, no Rio Grande do Sul. Já a empresa Irani Celuloses foi incorporada ao Grupo em 1994, e tem sede em Vargem Bonita/SC, Rio Negrinho/SC, São Paulo/SP, Santana de Parnaíba/SP, Balneário Pinhal/RS, São José do Norte/RS e por fim Porto Alegre/RS. (HABITASUL,2008)

As empresas do setor industrial acabam por se tornar a base dos investimentos do Grupo no setor imobiliário.

Além das citadas acima, o Grupo possui empresas no ramo de consultoria, com a Consulplan e a Palcohabitasul, que é um projeto de responsabilidade social. A Consulplan presta serviços ligados à área jurídica, e não se restringe ao Grupo, mas também fornece atendimento externo. O Palcohabitasul é um projeto cultural, que incentiva e premia produção literária e de artes cênicas. (HABITASUL,2008)

No setor imobiliário a empresa engloba os empreendimentos imobiliários e o setor de hotelaria. O grupo constrói comunidades planejadas, oferecendo novos produtos, espaços diferenciados.

O Grupo possui, nos dias atuais, cinco empreendimentos imobiliários: Jurerê Internacional, Laje de Pedra, em Canela (RS), Porto Verde, em Porto Alegre (RS), Vale do Sol e Valle del Sol na Costa Rica. No setor de hotelaria possui três investimentos: Hotel Jurerê Beach Village, Hotel Laje de Pedra e Hotel Laje de Pedra Mountain Village.

O empreendimento Jurerê Internacional representa um sucesso para empresa Habitasul, no que tange ao tamanho, pois é o maior empreendimento do grupo, e também ao retorno, por ser o que mais gerou valores. (HABITASUL,2008)

O planejamento de um certo espaço pode ser direcionado inicialmente para um determinado grupo de renda, gerando valorização e status social. Este é o caso de Jurerê Internacional, na qual o direcionamento se deu à uma ocupação por grupos de renda mais elevada, embora os lotes não valessem tanto quanto hoje, o que caracteriza a valorização do espaço.

O Grupo Habitasul tem um modelo de gestão particular para seus empreendimentos, o que chamam de Plano de Qualidade de Vida. São serviços de jardinagem e paisagismo, coleta seletiva de lixo, elaboração de normas de conduta e serviços ligados à vigilância. (HABITASUL,2008).

Este modelo de gestão tem como objetivo construir um loteamento bem estruturado, com ruas asfaltadas e fornecimento de infra-estrutura básica completa, promover a qualidade de vida, construindo praças de lazer e esporte, bosques e outros.

O Grupo Habitasul tem uma sede dentro do próprio empreendimento, sendo responsável pelo planejamento, zeladoria, fiscalização de obras, entre outras funções fundamentais para o balneário. Administra suas atividades, bem como vende lotes e planeja investimentos futuros do grupo em Jurerê Internacional.

A parte de comercialização dos lotes é gerenciada pelo *Showroom* da empresa. Este setor é responsável pela primeira venda do lote, sendo que sua renegociação fica a cargo das imobiliárias. A oferta de lotes atende a demanda de mercado, até que novos lotes de futuros lançamentos venham a ser comercializados. (HABITASUL,2008)

## 2.3 O empreendimento

O empreendimento Jurerê Internacional, situado em Florianópolis/SC, é o maior dos empreendimentos lançados pela empresa Habitasul. Sua formação sócio-espacial caracteriza uma particularidade oferecida pelo mercado imobiliário, considerando o litoral brasileiro.

Não se trata de um condomínio fechado, pois é um empreendimento privado que não possui barreiras físicas, embora seu espaço seja totalmente diferenciado do restante da cidade. Não possui muros ou cercas, mas sua imponência acaba gerando uma exclusão natural.

O empreendimento está localizado no Noroeste da ilha, e tem como vizinhas as praias de Daniela, Jurerê Tradicional e Canasvieiras. Fica aproximadamente à 25 km do centro de Florianópolis. Seu acesso se dá pela Rodovia SC 401, ligada à Avenida Beira Mar Norte.

A praia que abrange os dois balneários, o de Jurerê Tradicional e o Internacional, tem 2 km de extensão, sendo limitada por dois costões, o de Jurerê Tradicional de um lado, e o de São José da Ponta Grossa do outro. (HABITASUL,2008)

A área antes era constituída de mangue, porém todo o lixo do Norte da Ilha era destinado para o balneário, tendo de ser aterrada com o objetivo de viabilizar a expansão da malha urbana. O mangue hoje abriga a reserva de Carijós, mantida pelo Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis, o IBAMA.

O empreendimento se encontra em fase de expansão, mesmo que não seja um balneário populoso, comparado com os demais. As casas se encontram na maior parte desocupadas durante o ano, recebendo seus proprietários, inquilinos e outros, somente na temporada, o que faz praticamente triplicar o número de pessoas nesta época. (HABITASUL,2008)

## 2.4 A história do empreendimento

Como já discutimos no capítulo anterior, o turismo é explorado à muito tempo em Florianópolis, devido às características naturais da ilha. O turismo passa a ser atividade principal para a cidade a partir de 1970, aumentando nas décadas de 1980 e 1990. Santos (1993) salienta:

“A partir dessa época, o turismo passa a ser visto por grupos empresariais locais, do interior e de fora do Estado, como um manancial inexplorado, representando uma nova alternativa para o desenvolvimento econômico de Florianópolis e região.”

Em 1980 ocorreu a aquisição das terras de Jurerê Internacional pelo Grupo Habitasul, porém, a verdadeira descoberta das terras que hoje é de posse da empresa aconteceu com a chegada dos Açoreanos na Ilha, gerando a formação de terras comunais em Jurerê, que era uma extensão de terras comunais de Canasvieiras. Esta prática não se caracteriza pela posse das terras, e sim pelo seu uso. (HABITASUL,2008).

Nesta época, a parte norte da ilha quase não tinha comunicação com o centro, as vias se encontravam em estado precário, fazendo com que os bairros ficassem praticamente isolados. (HABITASUL,2008).

Nesta região ainda predominava como atividades de subsistência a agricultura e a pesca, estando os núcleos concentrados próximos às praias. (HABITASUL,2008)

A construção da Ponte Hercílio Luz foi um marco para o desenvolvimento da cidade, a ponte ligava a ilha ao continente. Para que se concebesse, foi necessário modificar o sistema viário já existente, e também desapropriar algumas famílias que viviam naquela região.

No ano de 1978, os sócios do Grupo Habitasul iniciaram as negociações para compra das terras de Jurerê Internacional, que praticamente não tinha infra-estrutura. Em 1980 foi inaugurada a primeira construção do grupo, o Jurerê Praia Hotel. De acordo com Santos (1993):

“Jurerê Internacional destaca-se por surgir de um grande loteamento pré-concebido com o intuito comercial, dentro de padrões urbanísticos ideais, representando a primeira manifestação de vinda de grandes grupos empresariais para a ilha de Santa Catarina.”

Com a aquisição das terras pelo grupo e com a implementação do empreendimento, se observou a clara separação de dois balneários, Jurerê Tradicional e Internacional. Jurerê Internacional ocupado pela classe favorecida e que utilizam as terras para fins especulativos.

A localização do antigo Jurerê Praia Hotel servia como limite físico entre os balneários de Jurerê Tradicional e Internacional. Este hotel atualmente não existe mais, parte do seu espaço foi utilizado para a construção do Flat Jurerê Beach Village. A estrutura do Jurerê Praia Hotel passou a ser ultrapassada, e a construção do flat veio a atender as novas necessidades do público. (HABITASUL,2008).

A valorização do espaço de Jurerê Internacional é devida a uma estratégia

administrativa por parte da empresa Habitasul, que disponibilizou para venda apenas parte da terra adquirida em 1980, acompanhando as tendências de mercado dadas pelos anseios dos potenciais compradores.

Se o Grupo tivesse optado por vender toda a terra adquirida na década de 1980, provavelmente Jurerê não teria as mesmas características de hoje, talvez não fosse tão valorizado e tão procurado.

Quando o grupo adquiriu as terras em 1980, a área era de manguezal, o terreno alagadiço. Algumas partes eram constituídas de pasto, devido à atividade antes exercida no local. Para dar forma ao empreendimento a empresa utilizou terraplanagem e drenagem do terreno. (HABITASUL,2008)

Em 1980, a cobertura vegetal ainda se mantinha conservada e o balneário era um lugar isolado, de pouco movimento, com poucos acessos. Nesta época iniciava-se a construção do Clube 12 de agosto, bem como a preparação do terreno, por meio de aterros e retirada da vegetação.

Em 1982, inicia-se a abertura das primeiras ruas e avenidas. A área de Jurerê Internacional encontra-se bastante modificada devido ao aterramento e o traçado das vias, destacando a hoje denominada Avenida dos Búzios, principal avenida do balneário.

Como se pode acompanhar pelo site do empreendimento ([www.jurere.com.br](http://www.jurere.com.br)), a evolução do balneário foi considerável neste período. Em 1994 o empreendimento encontrava-se bastante evoluído, tendo suas primeiras fases de crescimento voltadas para o Forte São José da Ponta Grossa.

Pode-se evidenciar um processo de conurbação devido ao fato de que Jurerê Internacional se encontrar entre o Balneário de Jurerê Tradicional e a Praia do Forte. No ano de 2002, observando as fotografias disponíveis no site, observa-se claramente o desenvolvimento do empreendimento, ocupando áreas antes vazias, e evidenciando um incremento no sistema viário.

Como dito anteriormente, o Grupo, em se tratando de planejamento estratégico, não contava com a alta e rápida valorização do balneário, embora tenha feito o que era necessário para que tal fenômeno se realizasse. O conjunto de infra-estruturas como tamanho, largura das avenidas, estacionamentos, acesso fácil ao centro e outros balneários, contribuíram para a valorização do empreendimento.

Desde o início Jurerê Internacional tinha a proposta de ser um lugar diferenciado, valorizado e de alto nível. O estilo das casas, sem muros e de alto

padrão evidenciava isso. O primeiro projeto previa a construção de uma marina, que acabou não acontecendo, porém ainda está em estudo, e um campo de Golf, que deveria ser construído nas redondezas do Clube 12 de Agosto. (HABITASUL,2008)

Desta forma, Jurerê Internacional se tornou um espaço diferenciado na cidade de Florianópolis. Seu desenvolvimento se deu através de um planejamento estratégico do Grupo Habitasul, favorecendo a demanda do público exigente que frequenta o balneário, e as novas tendências do mercado imobiliário.

## **CAPÍTULO III**

### **A Valorização e a infra-estrutura do Balneário Jurerê Internacional**

#### **3.1 As estruturas de comércio, lazer, esporte e gastronomia**

A diferenciação observada em Jurerê Internacional se dá pela apresentação da sua infra-estrutura e pela paisagem urbana formada ao longo do tempo. Fazem parte desta paisagem o Jurerê Open Shopping, na parte comercial, o Jurerê Sport Center, referente ao esporte e lazer, Jurerê Beach Village, o Arte Del' Acqua e o recém construído Il Campanário.

Outro fator que agrega valor ao empreendimento são os equipamentos e reservas naturais amplamente utilizados como atrativos pelo Grupo Habitasul. Estes lugares se tornam objeto da demanda do público exigente deste balneário.

Em 2008, o empreendimento Jurerê Internacional conta com mais de 2000 unidades residenciais, entre casas e apartamentos. (GRUPO HABITASUL, 2008). Os grupos de renda média e alta podem desfrutar de seus períodos de férias desfrutando destes lugares que proporcionam lazer e repouso de suas atividades.

Os turistas podem aproveitar destes e de outros lugares através de instalação e hospedagem, como pousadas, hotéis, resorts e outros, utilizadas para o usufruto dos pólos turísticos, bem como de toda a infra-estrutura de bares, restaurantes, boates e outros, que o balneário oferece.

Em Florianópolis, as residências também podem significar a possibilidade de renda no período de veraneio. Alugar a casa de praia é uma prática comum na cidade, podendo gerar rendas significativas. Em Jurerê Internacional, muitas residências encontram-se disponíveis para o aluguel de temporada, outras são ocupadas pelos

próprios proprietários que vem passar suas férias durante o verão.

No balneário de Jurerê Internacional, a classificação das edificações é feita principalmente pelo seu uso. Neste ponto, é interessante analisar as características das edificações neste balneário, para compreendermos o processo de valorização deste empreendimento, bem como a auto-segregação espacial advinda dele.

Um ponto essencial é a semelhança de Jurerê Internacional com os bairros nobres dos Estados Unidos da América, onde as casas não possuem muros e cercas, empregando uma caracterização inspirada no padrão internacional.

Quando alguém se propõe à construir uma residência neste bairro e adquire o lote, recebe um documento da empresa Habitasul (constante no ANEXO III) explicando os padrões de construção exigidos pelo Grupo. A empresa estabelece normas que vão dar formas às casas e prédios que se tornam diferenciados. (HABITASUL,2008)

O projeto das casas é encaminhado pela empresa para ser avaliado pelo órgão responsável da Prefeitura, no que concerne à regras para construção de recuos, área livre, entre outras. Quando aprovado pela prefeitura, o projeto ainda passa pelo setor de engenharia da empresa que avalia os padrões de construção estabelecidos pelo Grupo. (HABITASUL,2008)

O Grupo acredita que se todos os moradores seguissem apenas as exigências do planejamento urbano municipal, o balneário se tornaria desorganizado e sem a qualidade que o padrão estabelecido pela empresa proporciona.

De acordo com o Grupo, podemos destacar, dentre as normas estabelecidas pela empresa:

- Residências de dois pavimentos: Todas as casas localizadas em Jurerê Internacional devem possuir preferencialmente dois pisos, como forma de aproveitamento do terreno.
- Muro: Os proprietários não devem levantar nenhum tipo de muro na parte frontal das residências, apenas muros entre as casas, devendo ter no máximo 1,80m.
- Material Construtivo: Qualquer material de construção que saia dos padrões originais da empresa é avaliado pela Associação de Moradores de Jurerê Internacional (Ajin) e pelo Grupo.

Desta forma, as edificações de Jurerê Internacional são construídas dentro dos mais altos padrões, observando-se uma variedade imensa de novidades arquitetônicas. As portas e janelas de material transparente permitem uma visão

parcial do interior das casas, na garagem os carros luxuosos.

As casas encontram-se lado a lado, criando um ambiente de imponência para o empreendimento. Esse é um dos principais fatores formadores da auto-exclusão, dos espaços chamados excludentes como lembrado já no primeiro capítulo. As residências consistem em uma amostra de produtos de luxo disponíveis no mercado da construção civil. E a paisagem urbana formada em Jurerê se constitui, além de suas edificações, de um conjunto de elementos que formam um espaço de imponência.



FIGURA 1 - Casa localizada em Jurerê Internacional  
FONTE: LANZIOTTI, T.M.;2008



FIGURA 2 – Casa localizada em Jurerê Internacional  
FONTE: LANZIOTTI,T.M.;2008

Para entender as características que fazem de Jurerê Internacional um bairro tão diferenciado, é importante analisar as estruturas integrantes deste balneário, os formadores da paisagem urbana do empreendimento.

O Hotel Jurerê Beach Village foi construído pelo grupo Habitasul com a intenção de suprir as necessidades da demanda turística, substituindo o antigo Jurerê Praia Hotel, que recebia como hóspedes os investidores do empreendimento já nos anos 1980. (HABITASUL,2008)



FIGURA 3 – Hotel Jurerê Beach Village  
FONTE: LANZIOTTI.T.M.;2008

A inauguração do flat se deu em 28 de dezembro de 1999, e possui dois tipos de apartamentos: um composto de quarto, sala, cozinha e banheiro, e o outro na forma de estúdio, de menor tamanho. Existem no Flat/Hotel 242 apartamentos equipados com todos os móveis e utensílios necessários. No pátio, existe uma piscina com aproximadamente 400m<sup>2</sup>. (HABITASUL,2008)

Segundo o Grupo, o Hotel possui uma área de 25.000 m<sup>2</sup>. Além dos apartamentos e estúdios, o flat possui serviços de restaurante, recreação, massagistas, setor médico, e ainda um mini shopping, com pequenas lojas oferecendo produtos da grife de Jurerê Internacional. O Hotel também possui uma estrutura para sediar eventos, possuindo um mini-auditório e uma sala de reunião.

O setor turístico se renova, buscando nova clientela, já que o público interessado em adquirir lotes e casas do empreendimento já não é o mesmo de 1980,

devido a forte valorização ocorrida desde aquela época.

As ruas de Jurerê Internacional estão dispostas de maneira que os quarteirões tomam forma retangular. O piso utilizado é o de lajotas, que de acordo com a empresa, permite melhor infiltração da água pluvial, e também podem ser retirados se o lençol freático formar buracos em alguns locais (HABITASUL, 2008)

As ruas de Jurerê Internacional mantém um padrão adequado para a passagem de carros dos dois lados, nos dois sentidos. Todas as ruas, retirando as principais que são asfaltadas e de duas pistas, são de duplo sentido.



FIGURA 4 – Avenida dos Búzios  
FONTE: LANZIOTTI, T.M.; 2008

Um aspecto que facilita o trabalho dos seguranças é o de que as ruas nas etapas mais próximas ao mar, foram desenhadas de forma a terem somente únicas saídas e entradas, de maneira que o interior do loteamento tem algumas ruas sem saídas, confundindo um possível invasor.

No que tange às etapas mais afastadas da linha da praia, o Grupo planejou estrategicamente o Amoraeville, que apesar de distante do mar, o que preocupava o grupo por ser um fator que contribui para a desvalorização, possui novas opções de lazer, como pista de ciclismo e pequenas áreas de lazer temáticas, além da proximidade com a Estação Ecológica de Carijós. (HABITASUL, 2008).

O setor comercial de Jurerê Internacional também é controlado pelo Grupo Habitasul, que é quem permite ou não a instalação de comércio e serviços apenas em

suas estruturas, como por exemplo, as presentes no Jurerê Open Shopping. Os demais setores, como o de lazer e alimentação, encontram-se presentes no empreendimento, porém somente em locais pré-determinados pelo Grupo.

De acordo com a empresa, o responsável pelas estruturas é o Plano Diretor do empreendimento, que não permite a instalação de comércios fora dos espaços pré-determinados, nem pelos moradores. Em consequência disto, a praia de Jurerê Tradicional, por outro lado, cria um setor comercial bastante variado, embora desordenado.

O Jurerê Open Shopping está localizado em um calçadão que se estende no centro de duas colunas de prédios, localizados na parte central de Jurerê Internacional. Este shopping foi criado pelo Grupo com a intenção de oferecer ao público de Jurerê Internacional uma opção a mais de lazer e consumo, agregando ainda mais valor ao empreendimento.



FIGURA 5 – Jurerê Open Shopping  
FONTE: LANZIOTTI, T.M.; 2008

O Jurerê Open Shopping se tornou um ponto comercial após a construção de várias lojas destinadas à instalação comercial, situados no piso térreo dos edifícios. A construção de elementos como bancos, jardins, mesas reforçam as características de shopping, que tem disponível uma série de serviços, restaurantes e outros estabelecimentos de gastronomia (HABITASUL, 2008).

Durante o inverno, o movimento do comércio e restaurantes é escasso, havendo pouca circulação de pessoas, principalmente no *happy hour*, quando pequenos grupos de moradores se reúnem para conversar.

O Jurerê Open Shopping torna-se então mais uma atração turística para quem visita Jurerê Internacional, e mais um aspecto no que tange à qualidade de vida imposto pela empresa. Seu espaço interno é coerente com o restante do empreendimento, o ambiente bem decorado agrega valor ao balneário e geram assim um bom retorno financeiro ao Grupo, da maneira que todos os pontos comerciais do Jurerê Open Shopping são locados pela empresa. (HABITASUL,2008)

Além do calçadão, o Jurerê Open Shopping também é composto pelo Pátio, localizado na parte central, na principal via de acesso para a praia. Conta com os serviços da casa de massas Spazio, servindo de ponto de encontro para os moradores e turistas.

O empreendimento também possui um número significativo de estabelecimentos gastronômicos, que recebem o maior público no período de alta temporada. Durante a baixa temporada, permanecendo somente os moradores fixos do empreendimento, os restaurantes tem uma queda considerável no número de clientes.

No que tange ao lazer noturno, o El Divino danceteria se destaca, e mais recentemente a boate KM7. O El Divino possui uma área ampla e capacidade para 2.500 pessoas, e fornece shows de grande magnitude no center show com capacidade para 10.000 pessoas. (HABITASUL,2008)

Os serviços oferecidos em Jurerê Internacional são estabelecidos a partir de acordo de concessão de uso do espaço fornecido pela empresa Haitasul. Restaurantes, lojas, pubs e outros, instalam-se nas acomodações disponibilizadas pela empresa.

Segundo a empresa, no que diz respeito à prática de esportes, o grupo Habitasul oferece o Jurerê Sport Center, que possui também atividades gastronômicas além de um auditório para 900 lugares, com som acústico de última geração, para possibilitar o turismo de negócios.



FIGURA 6 – Jurerê Sport Center  
FONTE: LANZIOTTI, T.M.;2008

Além do Jurerê Sport Center, o Clube 12 de Agosto também fornece estruturas de lazer e turismo, e é um dos clubes mais tradicionais em Florianópolis, centenário, com sede localizada no centro da capital e com unidade em Jurerê Internacional.

Para muitos, o Clube acaba se tornando um entrave no crescimento urbano do bairro. Hoje a empresa Habitasul realiza uma especulação de compra de parte desta sede como forma de aumentar seu empreendimento, porém a sede do Clube 12 de Agosto proporciona lazer aos moradores, o que torna a possibilidade de venda ainda remota. (HABITASUL,2008)



FIGURA 7 – Clube 12 de agosto

FONTE: LANZIOTTI, T.M.;2008

Outro atrativo é o Forte São José da Ponta Grossa, que começou a ser construído em 1740. Hoje é mantido com recursos governamentais e coordenado pela Universidade Federal de Santa Catarina, estando aberto ao público para visitação.

De acordo com o Grupo, a Estação Ecológica de Carijós, uma Área de Preservação Permanente (APP), foi criada em 1987 e é composta por uma vegetação de manguezal, podendo ser observado diversas espécies de animais, incluindo o jacaré do papo amarelo. A estação é mantida com recursos do IBAMA, que mantém uma equipe de pesquisa composta por profissionais e estudantes da área ambiental.



FIGURA 8 – Estação Ecológica de Carijós  
FONTE: LANZIOTTI, T.M.;2008

O IBAMA realiza uma vistoria nos projetos de abertura de nova etapa do empreendimento, e concede a autorização ou não para que o mesmo seja efetivado. Por outro lado, o Grupo contribui por meio de projetos e recursos na conservação da Estação Ecológica de Carijós (HABITASUL, 2008).

Outro aspecto importante da estrutura de Jurerê Internacional, é o que diz respeito ao saneamento e à segurança do bairro.

## 3.2 Saneamento e Segurança

Jurerê Internacional possui atualmente um sistema de tratamento de água e esgoto próprio e independente do sistema implantado pela CASAN. Este sistema é denominado SAE (Sistema de água e Esgoto) e fornece tratamento de água e esgoto para as residências. (HABITASUL,2008)

A Estação de Tratamento de Água tem hoje, segundo a empresa, um reservatório capaz de armazenar mais de 1,55 milhões de litros, podendo fornecer aproximadamente 70 litros de água tratada por segundo.

A água para a estação vem de uma fonte subterrânea, apresentando níveis consideráveis de cálcio, que é amenizado pelo tratamento químico da água, tendo o cuidado de não causar danos à população.

Como forma de controlar a qualidade da água que abastece Jurerê Internacional, foram espalhados pelo bairro pontos de coleta de amostra para análise. Estes pontos foram colocados junto às calçadas, de forma visível e explicativa para os moradores.

A Estação de Tratamento de Esgoto possui a capacidade de 20 litros de efluentes por segundo. Esta estação tem função fundamental no que tange à qualidade de vida em Jurerê Internacional, pois não permite que o efluente seja lançado no mar, fazendo com que a praia seja considerada limpa e própria para banho. (HABITASUL,2008)

O tratamento de água e esgoto torna-se um importante ponto na criação de um espaço diferencial no meio urbano. Para o empreendimento, a construção de um sistema próprio de água e esgoto é imprescindível para a qualidade de vida tão divulgada nas campanhas de marketing.

Devido à oscilação elevada do número de pessoas que freqüentam a cidade de Florianópolis durante a temporada, a capital sofre com a falta de água durante o verão, principalmente nos bairros mais freqüentados pelos turistas, o que evidencia que muitas vezes a infra-estrutura não tem capacidade de atendimento para o número de pessoas presentes na alta temporada.

Diante deste fato, a implantação de sistemas de abastecimento próprio está sendo cada vez mais adotada pelos grandes empreendimentos, mesmo que despenda

um custo mais elevado, mas garante um abastecimento constante, no qual o sistema público não proporciona com eficácia.

A qualidade da praia é outro ponto fundamental da propaganda de qualidade de vida. Segundo o Grupo, a balneabilidade (índice que caracteriza as condições de uso da praia) é inspecionada pelos órgãos responsáveis da empresa.

Para tanto, o Grupo adquiriu uma espécie de barco que percorre a orla marítima, tanto em Jurerê Internacional como nas praias vizinhas, coletando água em diferentes locais para serem analisadas nos laboratórios da própria empresa.

O empreendimento também possui coleta seletiva de lixo. O lixo orgânico é encaminhado para uma usina de compostagem localizada dentro do próprio empreendimento, e posteriormente utilizado para adubo nos jardins e áreas verdes.

A Companhia de Melhoramentos da Capital (COMCAP), realiza o recolhimento normal, e o lixo reciclável é encaminhado para a Central de Lixo Reciclável, localizada em Jurerê Internacional e administrada pela indústria de papel Dalmolin. (HABITASUL,2008)

No que tange à segurança do bairro, há uma parceria entre a Polícia Militar e Civil e as empresas privadas Linger e Khronos. A vigilância das casas se dá através de alarmes, câmeras de longo alcance, e rondas com motos e bicicletas. A empresa Khronos possui uma central de atendimento em Jurerê Internacional, de onde monitora através de câmeras, coordena as ações dos vigilantes e recebe informações das unidades móveis.



**FIGURA 9** – Empresa Khronos  
**FONTE:** LANZIOTTI, T.M.;2008

A consequência desta segurança reforçada, é que o número de ocorrências neste bairro é considerado baixo em comparação aos demais. O fator segurança é um dos aspectos fundamentais que agrega valor ao empreendimento. A tranquilidade é importante na escolha dos investidores.

O Grupo planeja para os próximos anos, até 2014, a ampliação do empreendimento, das disponibilidades de serviços e equipamentos, bem como equipamentos de lazer e outras finalidades.

Em análise dos investimentos futuros a serem realizados, podemos observar que o empreendimento entra em uma nova fase de seu processo de valorização.

O Grupo reconhece a supervalorização do balneário, e para ser mantida é necessário a instalação de equipamentos que proporcionem a comodidade urbana, que constitui uma estratégia da empresa.

O que ocorre em Jurerê Internacional é a construção de um espaço urbano idealizado, com uma plena harmonização e qualidade dos equipamentos, tendo como meta principal a valorização constante do empreendimento.

### 3.3 Valorização

A valorização do Balneário Jurerê Internacional, como já vimos, constitui uma das metas da empresa Habitasul, e para ser alcançada necessitou de um conjunto de equipamentos, práticas e planejamento, que possibilitou a constante valorização observada no empreendimento.

Desde o início, quando da aquisição dos lotes, o objetivo era de desenvolver um padrão diferenciado, um novo conceito em moradia, um empreendimento de alto nível, voltado para as classes mais abastadas da sociedade.

O objetivo foi alcançado e o planejamento estratégico teve sucesso. Como vimos, a empresa disponibilizou para venda, de início, apenas alguns lotes, possibilitando a valorização do balneário.

Na seqüência segue os dados (constantes no ANEXO I) de valorização do m<sup>2</sup>, disponibilizados pela empresa, em valores correntes, analisados desde o ano de 1983, três anos após a aquisição das terras pelo Grupo Habitasul.

**VALORIZAÇÃO DO METRO QUADRADO NO BALNEÁRIO JURERÊ  
INTERNACIONAL**

<b>ANO</b>	<b>VALORIZAÇÃO (EM R\$) DO M2</b>
1983	24
1984	29
1985	35
1986	40
1987	49
1988	57
1989	66
1990	76
1991	85
1992	95
1993	104
1994	113
1995	122
1996	130
1997	139
1998	148
1999	156
2000	163
2001	171
2002	307
2003	419
2004	530
2005	642
2006	870
2007	1.110
2008	1.250

HABITASUL,2008.

Nota-se a valorização constante, com notável crescimento dos valores do metro quadrado (m<sup>2</sup>) que hoje, em 2008, chega à R\$ 1.250,00. Abaixo, segue os dados dos valores deflacionados (Constantes no ANEXO II). Para o deflacionamento foi utilizado o IGP-DI (Índice Geral de Preços Disponibilidade Interna), para que se possa visualizar a valorização real do empreendimento, que como é possível observar, acompanha a economia do período. Observa-se uma tendência ao crescimento dos valores a partir do ano de 1994, período em que o Plano Real é implementado.

**VALORES DO METRO QUADRADO DEFLACIONADOS DE ACORDO COM O IGP-DI (ÍNDICE GERAL DE PREÇOS DISPONIBILIDADE INTERNA).**

<b>ANO</b>	<b>IGP-DI (ANO-ANO)</b>	<b>IGP-DI (1983)</b>	<b>ÍNDICE DE VALOR (a preço de 1983)</b>	<b>VALOR REAL (ANO - ANO)</b>
1983	212,0849412	100	24,00	100
1984	227,9472828	227,9472828	12,87	53,61863529
1985	242,6833235	553,1900418	6,27	48,69795603
1986	60,95421976	337,1926738	11,86	189,2971739
1987	431,9375671	1456,461832	3,33	28,07118649
1988	1117,862801	16281,24503	0,35	10,51343448
1989	2012,552596	327668,6194	0,02	5,788232731
1990	1216,974107	3987642,256	0,00	9,380366092
1991	496,7080004	19806938,11	0,00	22,62920173
1992	1167,17246	231181126,9	0,00	9,512978382
1993	2851,337044	6591753111	0,00	3,85561487
1994	908,0089402	59853707561	0,00	11,94498574
1995	15,02468593	8992831576	0,00	717,4953205
1996	9,220792081	829210301,8	0,00	1162,989482
1997	7,110831606	58963748,22	0,00	1501,209312
1998	1,838707128	1084170,641	0,01	5782,423827
1999	19,9053811	215808,298	0,07	528,4007357
2000	9,516412187	20537,20717	0,80	1102,56945
2001	10,22990931	2100,937667	8,14	1023,409636
2002	27,65904523	581,0992998	52,83	649,0902424
2003	6,946152742	40,36404495	1.037,23	1963,295541
2004	11,87470406	4,793110886	11.064,49	1066,737949
2005	1,421251626	0,068122166	942.424,52	8517,558567
2006	3,641236368	0,002480489	35.073.728,02	3721,6485
2007	8,192376983	0,000203211	546.230.224,63	1557,377147

IBGE 2008.

O índice IGP-DI (Índice Geral de Preços Disponibilidade Interna) da Fundação Getúlio Vargas, foi instituído em 1944, com a finalidade de medir o

comportamento de preços em geral da economia brasileira. Este índice foi escolhido devido ao período analisado tratar-se de longo prazo, também por considerar somente a produção interna.

A metodologia disponibilidade interna (DI) é a consideração das variações de preços que afetam diretamente as atividades econômicas localizadas dentro do território brasileiro. Não se considera a variação dos preços dos produtos exportados.

Observando-se portanto os valores reais, percebe-se que após o ano de 1983, houve uma desvalorização real do empreendimento, com uma tendência à queda até o ano de 1993, quando passa à subir novamente, à partir de 1994, juntamente com a instituição da URV (Unidade Real de Valor) e do Plano Real. À partir deste ano, observa-se uma elevação dos índices e uma tendência à alta, valorizando o empreendimento ano à ano.

## CONCLUSÃO

Ao analisarmos a construção histórica do Empreendimento Jurerê Internacional, só é possível entendê-la se a relacionarmos diretamente com o contexto histórico vivido pela cidade de Florianópolis.

O crescente fluxo turístico proporcionou um crescimento e desenvolvimento nos diversos segmentos da estrutura econômica da cidade, e trouxe consigo modificações, adaptações e um desenvolvimento urbano gerado pela necessidade de oferecer novos equipamentos de hospedagem e novos produtos no setor imobiliário para aqueles que desejam residir em Florianópolis, após conhecerem a cidade por meio das campanhas e práticas turísticas.

O turismo, portanto, foi a principal fonte de divulgação da cidade e as ferramentas de marketing proporcionaram um aumento do fluxo turístico e um aumento acentuado da população nas últimas décadas.

O turismo tem o poder de modificar o espaço urbano, e faz dele uma mercadoria a ser divulgada e vendida pelos meios de comunicação, transformando a cidade em um pacote de símbolos e pontos de atração turística, levando na maioria dos casos à uma perda da identidade do lugar.

Esta perda de identidade pode ser observada no espaço urbano de Jurerê Internacional, que ao longo de sua estruturação e composição social tornou-se fruto de um planejamento urbano, sob a ótica do produto imobiliário concebido. Todavia, não gerou uma identidade e sim um composto de estratégias de planejamento que imprimiu seu modelo por intermédio das normas construtivas, diferentemente dos outros balneários da Ilha de Santa Catarina.

Ultimamente tem havido uma preocupação em criar um turismo independente do verão. Para isso se tornou necessário a criação de projetos de instalação de novos equipamentos urbanos, que promoveram o desenvolvimento de novos eixos do turismo, tais como o turismo de eventos esportivos e o turismo de negócios, sendo que este último já mostra presença na cidade por meio da instalação de novos equipamentos urbanos, a exemplo da construção de shoppings center e hotéis com centro de convenções localizados em pontos estratégicos na malha urbana.

Em Jurerê Internacional, esta tendência foi observada há tempo pelo Grupo Habitasul, que já realiza eventos, como seminários, congressos e outros, no centro de convenção do seu flat/hotel Jurerê Beach Village. No que diz respeito à eventos esportivos, Jurerê Internacional tem sua fatia de mercado por sediar algumas etapas do Campeonato Brasileiro de Vôlei e o Iron Man.

A divulgação dos espaços naturais e dos índices de qualidade de vida em Florianópolis contribuiu também para aumentar o número de pessoas que estabeleceram residência na cidade, gerando uma certa demanda de espaço, de novos produtos do mercado imobiliário e, por conseqüência, uma elevação do valor da terra urbana.

Esta valorização da cidade gera uma dinâmica populacional, em que as famílias originadas na colonização açoriana, e que possuíam grandes glebas herdadas de seus antecessores, vendem estas terras, e são substituídas por grupos de maior renda e empreendimentos imobiliários, criando um processo de descaracterização familiar de alguns balneários, artificialização e perda da cultura popular.

Neste contexto é possível considerar que Jurerê internacional está em constante transformação de seus equipamentos e de sua estrutura urbana, de acordo com as variáveis do mercado turístico e imobiliário.

Em relação ao processo de segregação sócio-espacial, vê-se claramente a sua existência no empreendimento Jurerê Internacional, seja pelo modo de vida dos moradores, pelas regras impostas ou pela incorporadora que valorizou o empreendimento. Jurerê Internacional é, sem dúvida, um espaço de auto-segregação.

O processo de valorização do empreendimento deu-se pela adoção de estratégias administrativas que o acompanharam durante seu desenvolvimento. Adotaram um planejamento urbano que fez com que o empreendimento se desenvolvesse, planejando as etapas, criando atrativos e equipamentos de lazer, zelando para que todos os aspectos do balneário fosse cuidadosamente diferenciados.

A configuração urbana atual de Jurerê Internacional somente foi possível devido à logística adotada pelo Grupo Habitasul para o planejamento urbano e a expansão de seu empreendimento, de forma a acompanhar o mercado imobiliário e turístico.

Entre os aspectos trabalhados, o processo de valorização do espaço urbano e a dinâmica populacional são temas com constantes inovações e que se tornam pertinentes para pesquisas futuras.

Jurerê Internacional é um exemplo dentre os diversos empreendimentos privados presentes nas cidades brasileiras, principalmente as litorâneas. Devido a isso, o presente trabalho traz uma contribuição para estudos futuros deste empreendimento, ou da constituição de sociedades segregadas e protegidas do mundo violento, um ambiente para poucos, dentro da cidade que é para todos.

## REFERÊNCIAS

CECCA (Centro de Estudos Cultura e Cidadania). **Uma Cidade numa Ilha**. 2. ed. Florianópolis : Insular, 1997.

CORREA, Roberto Lobato. **Região e Organização Espacial**. Rio de Janeiro : Ática, 1987.

CORREA, Roberto Lobato. **Espaço Urbano**. Rio de Janeiro : Ática, 1987

HABITASUL. Disponível em [www.habitasul.com.br](http://www.habitasul.com.br). Acesso em 10/09/2007.

IBGE. Disponível em [www.ibge.gov.br](http://www.ibge.gov.br). Acesso em 12/09/2008.

JURERÊ. Disponível em [www.jurere.com.br](http://www.jurere.com.br). Acesso em 10/09/2007.

LAGO, Paulo Fernando. **Florianópolis: A Polêmica Urbana**. 1. ed. Florianópolis : Franklin Cascaes, 1996.

PIMENTA,

RIBEIRO, Luiz César de Queiroz. **Dos Cortiços aos Condomínios Fechados: As Formas de Produção da Moradia na Cidade do Rio de Janeiro**. Rio de Janeiro : Civilização Brasileira, 1997.

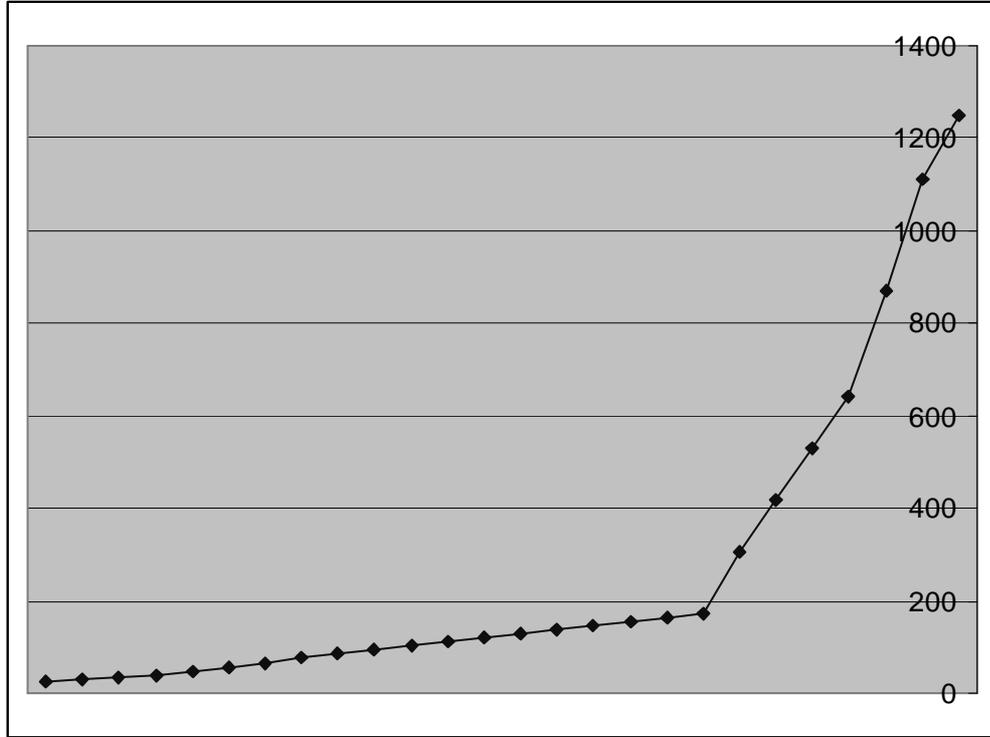
SANTOS, Cristina Silveira Ulysséa. **Planejamento Turístico e Seus Reflexos no Processo de Urbanização nas praias de Canasvieiras e Jurerê Internacional**. Florianópolis, 1993. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Setor de Geociências do Centro de Filosofia e Ciências Humanas, Universidade Federal de Santa Catarina.

## ANEXO I

Valor corrente em Reais (R\$) do m2 no Bairro de Jurerê Internacional, desde o ano de 1983 até os dias atuais, ano de 2008.

<b>ANO</b>	<b>VALOR EM R\$ DO M2</b>
1983	24
1984	29
1985	35
1986	40
1987	49
1988	57
1989	66
1990	76
1991	85
1992	95
1993	104
1994	113
1995	122
1996	130
1997	139
1998	148
1999	156
2000	163
2001	171
2002	307
2003	419
2004	530
2005	642
2006	870
2007	1110
2008	1250

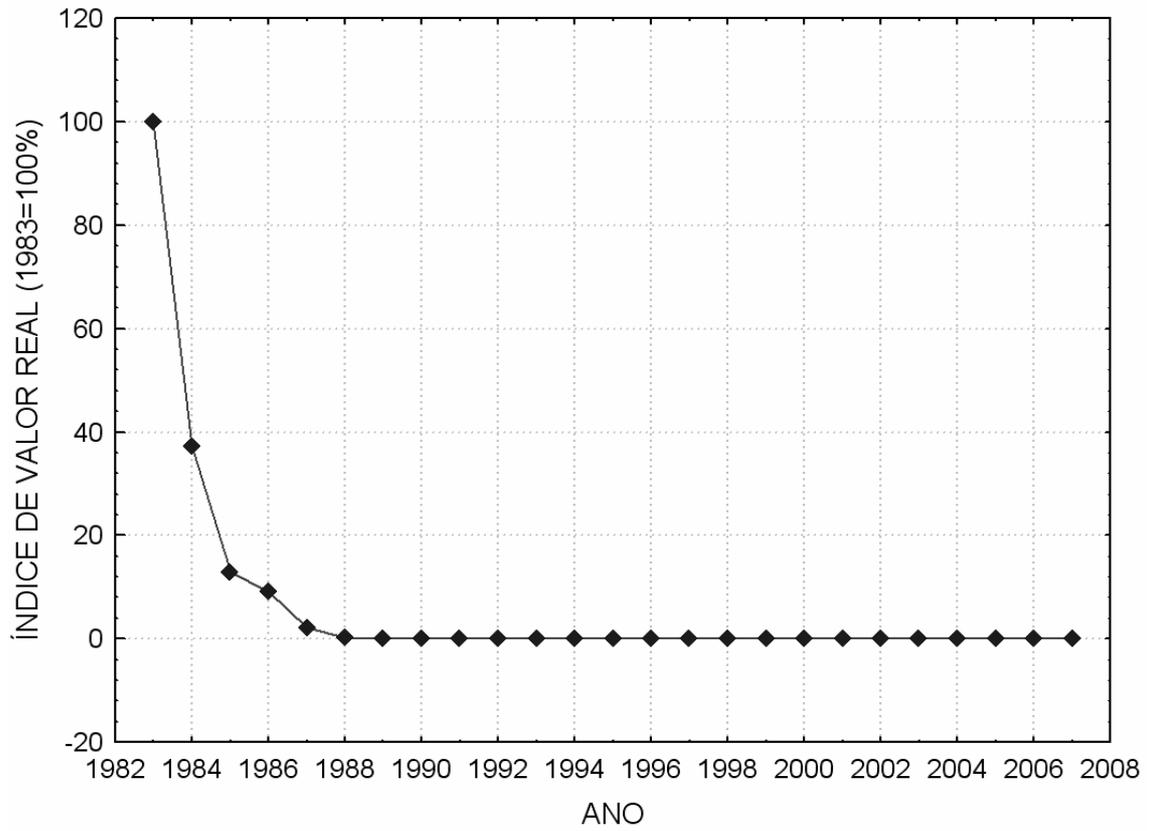
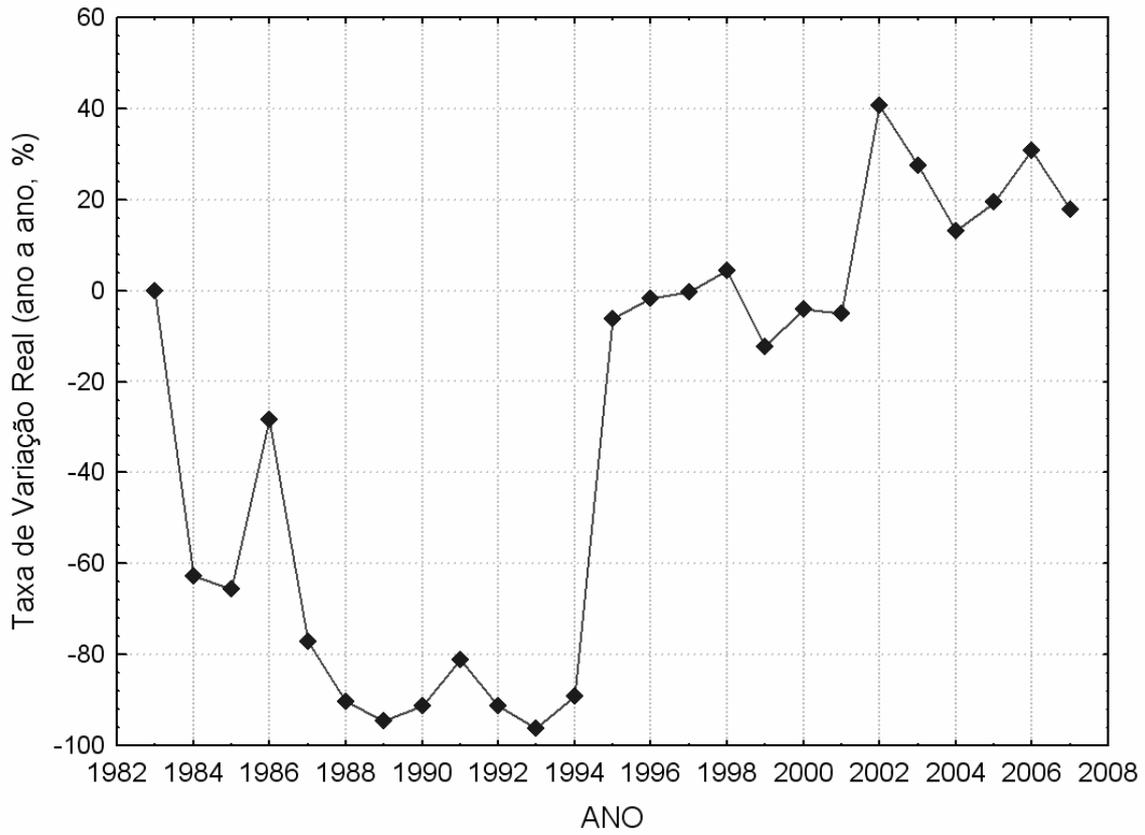
- Valor corrente em Reais (R\$) do metro quadrado (m<sup>2</sup>) desde o ano de 1983 até 2008.



## ANEXO II

Valor do m<sup>2</sup> deflacionado, utilizando-se o índice IGP-DI (índice geral de preços disponibilidade interna), escolhido por ser um índice aplicado para longo prazo, considera valores de terreno no varejo e no atacado, e produtos apenas de dentro do país.

<b>IGP-DI (ANO-ANO)</b>	<b>IGP-DI (1983)</b>	<b>ÍNDICE DE VALOR (a preço de 1983)</b>	<b>VALOR REAL (ANO - ANO)</b>
212,0849412	100	24,00	100
227,9472828	227,9472828	12,87	53,61863529
242,6833235	553,1900418	6,27	48,69795603
60,95421976	337,1926738	11,86	189,2971739
431,9375671	1456,461832	3,33	28,07118649
1117,862801	16281,24503	0,35	10,51343448
2012,552596	327668,6194	0,02	5,788232731
1216,974107	3987642,256	0,00	9,380366092
496,7080004	19806938,11	0,00	22,62920173
1167,17246	231181126,9	0,00	9,512978382
2851,337044	6591753111	0,00	3,85561487
908,0089402	59853707561	0,00	11,94498574
15,02468593	8992831576	0,00	717,4953205
9,220792081	829210301,8	0,00	1162,989482
7,110831606	58963748,22	0,00	1501,209312
1,838707128	1084170,641	0,01	5782,423827
19,9053811	215808,298	0,07	528,4007357
9,516412187	20537,20717	0,80	1102,56945
10,22990931	2100,937667	8,14	1023,409636
27,65904523	581,0992998	52,83	649,0902424
6,946152742	40,36404495	1.037,23	1963,295541
11,87470406	4,793110886	11.064,49	1066,737949
1,421251626	0,068122166	942.424,52	8517,558567
3,641236368	0,002480489	35.073.728,02	3721,6485
8,192376983	0,000203211	546.230.224,63	1557,377147



## **ANEXO III**

### **PROGRAMA INSTITUCIONAL DE QUALIDADE DIFERENCIADA**

#### ***LOTEAMENTO PRAIA DE JURERÊ***

#### ***JURERÊ INTERNACIONAL, FLORIANÓPOLIS/ SC***

O presente programa contempla o conjunto de normas, diretrizes e condicionantes a serem observadas pelos adquirentes de lotes no Loteamento Praia de Jurerê - VI Etapa – “B”, Empreendimento Jurerê Internacional, denominado comercialmente de Amoraeville – Fase 2, localizado em Florianópolis, Estado de Santa Catarina, no tocante aos aspectos relacionados a construções e quanto ao uso do solo, bem como o elenco de serviços básicos que serão permanentemente mantidos e custeados pelos proprietários e moradores, visando a manutenção do padrão de qualidade estabelecido para o Empreendimento.

### **I. NORMAS CONSTRUTIVAS E USO DO SOLO**

#### **1. NORMAS CONSTRUTIVAS**

##### **1.1. PROJETOS**

O proprietário deve submeter à análise prévia de empresa tecnicamente capacitada para tanto, aprovada pela Empreendedora, os projetos arquitetônicos e hidrossanitário de qualquer construção ou reforma que desejar realizar sobre o lote, com o objetivo de que essa empresa forneça um laudo recomendando a aprovação por parte da Empreendedora, antes de submetê-los à aprovação dos Órgãos Públicos competentes.

Deverá observar com exatidão as alterações e modificações que a Empreendedora,

após o exame do laudo do projeto, venha exigir-lhe, devendo adequar o mesmo a estas exigências, submetendo-o novamente à apreciação da empresa acima referida.

Deverá respeitar os critérios técnicos e estéticos que lhe sejam exigidos pela Empreendedora, no que se refere ao projeto e a execução da obra que desejar realizar, mesmo que possam ser mais apurados e rigorosos do que os utilizados pela Administração Pública.

### **Documentos necessários para prévia aprovação de projeto.**

- a) Dois jogos do Projeto Arquitetônico, sendo um jogo original e um jogo xerox do original: Planta baixa para pavimento; Cortes Longitudinais e transversais; Fachadas; Planta de situação; Planta de locação e cobertura, todos com assinatura e o número do CREA do profissional responsável.
- b) Dois jogos do projeto hidrossanitário, sendo um jogo original e uma cópia do original: Instalações hidráulicas; Instalações de esgoto; Detalhe de fossa séptica; Isométrico; Memorial de cálculo, todos com assinatura e o número do CREA do profissional responsável.
- c) Cópia deste Programa Institucional de Qualidade Diferenciada firmado com a Empreendedora, rubricada também pelo responsável técnico pelo projeto, e pelo responsável técnico pela execução da obra caso já o tenha.
- d) Termo de Compromisso, conforme modelo anexo, referente ao uso do lote, assinado pelo proprietário e pelo responsável técnico pelo projeto, e pelo responsável técnico pela execução da obra caso já o tenha.
- e) Cópia do contrato de Promessa de Compra e Venda de aquisição do lote e/ou Escritura definitiva com registro em cartório.
- f) Procuração do proprietário em caso de representante.

## **1.2. CONSTRUÇÕES - Índices de Construção e outras exigências**

### **a) Taxa de Ocupação do Solo**

Taxa de ocupação é a projeção da construção no terreno, excluindo dessa projeção o subsolo, caixas d'água e piscinas utilizando-se os critérios da Prefeitura Municipal de Florianópolis. Segue abaixo a taxa de ocupação permitida:

**01 Pavimento** – não poderá exceder a 45% da área total do lote.

**02 Pavimentos** – não poderá exceder a 36% da área total do lote.

Fica estabelecido que o instituto de transferência ou permuta de índices não será permitido, ficando expressamente vedada qualquer negociação sobre índice construtivo.

#### **b) Altura Máxima**

As residências deverão ter no máximo dois pavimentos. O piso do pavimento térreo não poderá ultrapassar 1,50 metros do nível do meio-fio e pé direito conforme Plano Diretor. Será permitido o uso do subsolo, desde que obedeça o mesmo recuo do pavimento térreo e respeitando as normas da Prefeitura Municipal de Florianópolis quanto à rampa de acesso.

#### **c) Recuos e Afastamentos**

- Afastamento frente para a rua: 4,00 metros do alinhamento do terreno.
- Afastamentos laterais e fundos: 1,50 metros do alinhamento do terreno.
- Afastamentos laterais e fundos com passagem de pedestre/áreas verdes/ciclovias: 2,00 metros do alinhamento do terreno.

#### **d) Edícula**

Poderá ser edificada somente com um pavimento simultânea ou posteriormente à edificação principal. Permitido encostar nos fundos, desde que não seja divisa com passagem de pedestre/áreas verdes/ciclovias. Profundidade máxima de 6,00 metros. Afastamento de 4,50 metros da edificação principal. Recuos laterais conforme item "c".

A edícula deve conter apenas um pavimento, destinado à dependência de empregada, depósito, lavanderia, garagem e churrasqueira, sendo proibida a construção de edícula com dois pavimentos.

#### **e) Muro**

Não é permitido levantar muro de espécie alguma na parte frontal do terreno. Os muros laterais não ultrapassarão os limites do recuo obrigatório do jardim, com altura máxima de 1,80m do nível da edificação com o nível de terreno mais baixo. Caso não haja vizinho, essa altura será em relação ao nível do meio-fio, conforme croqui em anexo.

Não é permitido levantar muro nas laterais e fundos do terreno caso estes sejam limítrofes com Avenidas, Ruas, Passeios, Passagem de Pedestres, Ciclovia e Áreas verde e de lazer. Nestas testadas do lote poderá ser adotado um tratamento paisagístico diferenciado, que

garanta a privacidade, sujeito a aprovação da empreendedora

Em havendo acordo por escrito entre as partes extremantes, a altura de 1,80m do muro poderá ser considerada a partir do nível do terreno mais alto.

É proibido uso de cerca de arame farpado no fechamento do lote.

#### **f) Taludes**

Será permitida a execução de taludes para ajardinamento com no máximo de 1,50 metros de altura.

## **2. USO DO SOLO**

### **2.1. TERRENOS**

#### **a) Uso e destinação**

Os lotes são destinados **exclusivamente ao uso residencial unifamiliar**, ficando terminantemente proibido qualquer outro uso. Será permitida somente a construção de uma residência unifamiliar e edícula por lote, sendo proibida a construção de mais de uma residência no mesmo.

#### **b) Manutenção e Limpeza**

Conforme Lei Municipal de nº 3204/89, o lote deverá ser mantido em perfeito estado de limpeza, isento de mato alto, entulhos, lixo e águas estagnadas. Pelo descumprimento dessa obrigação o proprietário será autuado pela PMF e ficará sujeito às penalidades legais.

O proprietário não poderá fracionar ou dividir, por ato de vontade, o lote objetivamente considerado.

O proprietário não pode derrubar, remover ou danificar árvores existentes no lote, salvo as necessárias à execução do projeto aprovado pela Empreendedora e sempre com o consentimento expresso das autoridades públicas competentes.

O proprietário não pode derrubar, remover ou danificar árvores existentes no passeio, avenidas, ruas, áreas verde e de lazer, salvo com autorização expressa da empreendedora e com o consentimento expresso das autoridades públicas competentes.

É proibido o corte de árvores e a realização de queimadas sem a prévia autorização do órgão competente da Prefeitura Municipal de Florianópolis.

Não é permitido realizar obras ou usar o lote de modo a prejudicar, de qualquer forma, a vizinhança.

## **2.2. PASSEIOS PÚBLICOS**

Esta etapa de urbanização será entregue com o passeio público executado, já atendendo ao disposto na Lei Municipal nº 1856/82.

Durante a execução das obras de construção nos lotes, o proprietário deverá proteger as placas do passeio para acesso de obra, de modo a evitar que o mesmo seja danificado, devendo o proprietário arcar com as despesas de reparos, obrigando-se a executá-lo de acordo com o padrão estabelecido pela Empreendedora.

O passeio terá no mínimo 2,50 metros de largura, sendo pavimentado em uma largura de 1,50m, com placas de concreto escovado, respeitando uma faixa com largura de 0,70m de grama junto ao meio-fio, e outra faixa com largura de 0,20m de grama junto ao lote, conforme detalhe anexo. Não é permitido o plantio de cerca viva na largura do passeio.

## **3. NORMAS GERAIS**

### **3.1. Tipo de Material**

Toda a construção que utilize materiais fora dos padrões convencionais deverá ser submetida à aprovação prévia da Empreendedora, ficando desde já proibidas as construções pré fabricadas convencionais de mercado.

### **3.2. Reformas**

Em caso de reforma, materiais e equipamentos não poderão ficar visíveis no recuo frontal ou passeio. Em caso de necessidade de utilização destes espaços para guarda de materiais e equipamentos, somente será permitido com existência de tapume.

As reformas que impliquem aumento de área ou alteração de recuos, deverão obedecer às regras de construção deste programa de qualidade, bem como serem aprovadas pela Empreendedora após laudo técnico fornecido por empresa especializada e, após, pelos Órgãos Públicos competentes.

### 3.3. Pousadas

Não são permitidas as construções de pousadas. O uso dos lotes é exclusivamente unifamiliar, não podendo sofrer qualquer alteração de uso mesmo depois do “habite-se”.

### 3.4. Ligação de Água e Esgoto

- a) Após aprovação do projeto será efetuada a ligação provisória de água. Caso a obra já esteja em andamento, esta não deverá apresentar irregularidades (material no passeio ou em lote vizinho sem autorização expressa, falta de tapume etc.) para que seja efetuada a ligação.
- b) Verificado o descumprimento das regras para construção no Jurerê Internacional ou modificações de projeto durante a execução da obra, a ligação provisória de água será cancelada, acarretando o corte do fornecimento.
- c) A ligação será transformada em definitiva depois de verificada a conclusão da obra, de acordo com projeto aprovado.
- d) A ligação de esgoto do barraco de obras deverá ser feita na Rede de Esgoto a vácuo, conforme croqui anexo.
- e) Para a ligação definitiva de esgoto deverá o proprietário apresentar o “Habite-se” da Vigilância Sanitária.
- f) As Redes de Abastecimento de Água e de Coleta de Esgoto, serão localizadas no passeio (entre o meio-fio e o alinhamento do terreno). Na implantação das obras deve-se evitar rompimentos e/ou danos nas mesmas.
- g) O Sistema de Água e Esgoto do Empreendimento possui PV's (Poços de Visitas da Rede de Coleta de Esgoto) e Registros de fechamento da Rede de Água, que estão localizados nas áreas destinadas ao passeio. Estes equipamentos devem permanecer acessíveis, para eventuais manutenções no Sistema. Não devem em hipótese alguma serem aterrados ou cobertos por calçadas.
- h) Os reservatórios de água das edificações unifamiliares deverão ter capacidade mínima de 2000 litros.
- i) As construções, quando implantadas em cota inferior a do meio-fio, deverão ser impermeabilizadas adequadamente, de modo que apenas a água pluvial (chuva) seja bombeada para a sarjeta (junto ao meio-fio) ou para a rede de drenagem pluvial, quando existente.
- j) As águas do lençol freático não podem ser bombeadas para a rede pluvial, exceto com autorização da Vigilância Sanitária durante a execução da obra (conforme decreto

077/96). Caso autorizado o bombeamento do lençol freático, o mesmo deve ser canalizado até a boca de lobo mais próxima.

- k) É proibido o bombeamento de águas de lençol freático para a rede coletora de esgoto.
- l) Havendo ligação clandestina de esgoto cloacal na rede de esgoto pluvial, o proprietário deverá pagar à Operadora do Sistema de Água e Esgoto (SAE), a multa de 10 (dez) vezes a taxa mínima de água, além de se obrigar a corrigir a ligação.
- m) Havendo ligação clandestina de água, o proprietário deverá pagar multa de 10(dez) vezes a taxa mínima da mesma, sujeitando-se ao corte imediato do fornecimento, e após regularização, será efetuada a religação mediante solicitação e pagamento de taxa específica e mediante aprovação do projeto pela Empreendedora, além das medidas penais cabíveis.
- n) O proprietário deverá pagar à Operadora do Sistema de Água e Esgoto (SAE), para a ligação e consumo, valores iguais aos das tarifas correspondentes aos serviços prestados.

### **3.5. Instalações Provisórias**

- a) A instalação de barraco de obra em terreno vizinho somente será permitida com autorização expressa do proprietário do referido terreno.
- b) O passeio livre a ser observado durante as obras é de 2,00 metros de largura, a partir do meio-fio, preservando-se a faixa de grama e árvore.
- c) Durante a construção ou reforma o entulho e o lixo devem ser retirados continuamente, não sendo permitido o uso do terreno do vizinho e passeio para tal fim.
- d) É obrigatória a colocação de tapume em todo o perímetro da obra, com altura de 1,80m, pintado na cor branca.
- e) Deverão ser reparados todos os danos nas vias públicas provenientes da obra, tais como: corte da pavimentação da via, danificação de meio-fio por veículos de transporte etc.
- f) Os danos causados no Sistema de Água e Esgoto serão reparados imediatamente pela Operadora do sistema, sendo os custos de responsabilidade do proprietário da obra.
- g) A cozinha das instalações de obra não poderá ser atendida por fogão a lenha.
- h) O encarregado da obra deverá manter atualizada a relação de seus empregados, com os dados de identificação dos operários, deixando a mesma à disposição do CONSEG – Conselho Comunitário de Segurança.

- i) O descumprimento de qualquer uma das regras acima implicará no cancelamento da Ligação Provisória de Água, a qual somente será religada após regularização da obra.

### **3.6. Medidor de Energia**

Deverá ser instalado na construção principal, com dimensões conforme as normas da concessionária de Energia Elétrica (CELESC).

### **3.7. Travessia Subterrânea**

As aberturas de pavimentação para tubulação de energia elétrica e telefone devem ser feitos após autorização da Prefeitura Municipal de Florianópolis, devendo observar que seu fechamento mantenha o pavimento nas mesmas condições iniciais.

### **3.8. Marcação de Lote**

Será executada mediante apresentação da escritura e ou contrato de promessa de compra e venda, além do preenchimento e assinatura do termo de solicitação de marcação de lote pelo responsável técnico ou proprietário.

Caso haja necessidade de nova marcação do lote, será de responsabilidade do proprietário a contratação de um responsável e encargos pelo serviço.

### **3.9. Fiscalização de Obras**

As obras em execução deverão ser vistoriadas periodicamente por empresa tecnicamente capacitada e aprovada pela Empreendedora, para verificar se estão sendo executadas de acordo com o projeto aprovado, e se atendem todas as disposições aqui estabelecidas.

Sempre que constatada alguma divergência ou irregularidade será encaminhada correspondência ao proprietário, com prazo de dois dias para a solução das irregularidades apontadas, e o respectivo laudo será levado ao conhecimento da Empreendedora.

No caso do proprietário de obra irregular não atender em 48 horas o 1º aviso recebido, será refeita o mesmo com prazo de 24 horas para a solução das irregularidades. Se as irregularidades não forem solucionadas neste prazo, o fornecimento de água provisório será cancelado, acarretando o corte imediato do fornecimento.

### **3.10. Obras Paralisadas**

Devem ter bom aspecto visual e os vãos devem ser fechados. Devem ser obedecidas as leis e os regulamentos emanados das autoridades públicas competentes no que concerne à segurança, higiene e saúde.

### **3.11. Casas prontas**

As casas prontas devem apresentar um bom estado de conservação, mantendo o jardim limpo, isento de mato alto, entulhos, lixo, águas estagnadas e cuidados especiais com passeio público e piscina.

**3.12.** Na hipótese de o proprietário causar danos às áreas públicas como passeio, áreas verdes e ruas, a Empreendedora notificará o proprietário para que no prazo de 10 (dez) dias providencie o conserto das avarias constatadas.

**3.13.** Obriga-se o proprietário da obra a dar ciência ao responsável técnico pela obra, das normas ditadas neste programa e do termo de compromisso a ser firmado.

## **II. SERVIÇOS BÁSICOS**

São serviços básicos a serem obrigatoriamente mantidos e custeados, permanentemente, por todos os proprietários e/ou usuários a qualquer título de lotes do Loteamento Praia Jurerê - VI Etapa – “B”, denominado comercialmente de Amoraeville – Fase 2, Jurerê Internacional, em Florianópolis,SC, e que deverão ser prestados por empresa capacitada, aprovada pela Empreendedora, para realizá-los, de forma a preservar o padrão de qualidade estabelecido para o Empreendimento, mediante convênio específico, os seguintes:

- a) análise dos projetos de construção e reformas e demais requisitos documentais, por empresa ou profissional tecnicamente capacitada, conforme estabelecido nas Normas Construtivas e Uso do Solo, constantes do “PROGRAMA INSTITUCIONAL DE

QUALIDADE DIFERENCIADA”, para fins de produção de laudo técnico de recomendação da aprovação do projeto, para a Empreendedora;

- b) fiscalização regular das obras e reformas em andamento, por empresa ou profissional tecnicamente capacitado, no tocante à observância dos projetos aprovados, produzindo laudo técnico de vistoria, nos termos do item 9 do tópico Normas Construtivas e Uso do Solo;
- c) manutenção do(s) lote(s), enquanto não iniciada qualquer obra de construção, quanto a roçadas, limpeza e conservação e controle da vegetação que, por sua vez, exclui a remoção de entulhos e materiais de obras que serão de responsabilidade do proprietário ou usuário que os originar;
- d) fiscalização regular do estado de conservação dos passeios públicos para o cumprimento das responsabilidades estabelecidas nas normas construtivas e Uso do Solo, constantes do “PROGRAMA INSTITUCIONAL DE QUALIDADE DIFERENCIADA”;
- e) celebração de convênio com o CONSEG – Conselho Comunitário de Segurança Jurerê/Forte/Daniela ou contratação de empresa especializada, para a execução de um programa de vigilância e segurança comunitária, em caráter suplementar ao suprido pelo Poder Público, constando de vigilância 24 horas, com realização de rondas em todas as ruas, com profissional fardado, desarmado com suporte de base equipada, ficando claro que a contratação da prestação de serviços de vigilância não implica na assunção de responsabilidade por parte da HABITASUL, quer decorrentes de atos delituosos ou não, quer decorrentes de casos fortuitos, acidentes etc.;
- f) limpeza e conservação básica exclusivamente de áreas de circulação, jardins e praças diretamente ligadas ao Empreendimento, tais como varrição das ruas e praças, não incluídos insumos como adubo e reposição de plantas, e, ainda, eventualmente, caso não realizada pelo Poder Público e quando absolutamente necessária, a pintura de meio-fio das calçadas correspondente ao(s) lote(s) respectivo(s);

- g) gestão e encaminhamento junto aos Órgãos Públicos competentes, quanto à solução de problemas de iluminação; limpeza de canais; arborização e podas e manutenção da sinalização e demais equipamentos urbanos;
- h) orientação e fiscalização do exato cumprimento da legislação sobre meio ambiente, sob orientação técnica de empresa ou profissional capacitado, com vistas à preservação ambiental, interagindo com a comunidade, com entidades públicas e privadas – ONG's; e
- i) monitoramento regular do grau de satisfação dos proprietários/usuários, quanto à eficiência e a qualidade dos serviços acima relacionados e compilação de sugestões de melhorias a serem implementadas.