

TEXTOS PARA DISCUSSÃO

LabCit/Gedri

V. 1, n. 9, 2020
ISSN 2675-3308

A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO JOSEFENSE NAS ÚLTIMAS DUAS DÉCADAS

Tiago Duarte do Nascimento

O Laboratório de Estudos sobre Circulação, Transporte e Logística – Labcit se constitui como espaço de interação entre pesquisadores, professores, estudantes e comunidade, oferecendo suporte para atividades de pesquisa, ensino e extensão. A origem do laboratório remete ao **Grupo de Estudos em Desenvolvimento Regional e Infraestruturas – Gedri**, constituído em 2005. O mesmo congrega pesquisadores de diferentes regiões do país. O grupo é certificado pelo CNPq desde 2005 e atualmente é sediado no Departamento de Geociências da Universidade do Federal de Santa Catarina (UFSC).

LABCIT/GEDRI
Departamento de Geociências
Bloco C do CFH, Sala 4
E-mail: labcit.gedri@gmail.com
Telefone: 048-3721-8594
Ramal: 8594



Universidade Federal de Santa Catarina – UFSC
Centro de Filosofia e Ciências Humanas – CFH
Departamento de Geociências – GCN
Programa de Pós-Graduação em Geografia (PPGG) da UFSC
Laboratório de Estudos sobre Circulação, Transportes e Logística -
LABCIT
Grupo de Estudos em Desenvolvimento Regional e Infraestruturas -
GEDRI
Coordenador: Márcio Rogério Silveira

Site: <https://labcit.ufsc.br/>

A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO JOSEFENSE NAS ÚLTIMAS DUAS DÉCADAS

Textos
para
Discussão

Tiago Duarte do Nascimento

Licenciado e Mestre em Geografia pela UFSC e Professor na Rede Estadual de Santa Catarina

Resumo: O presente texto apresenta uma breve análise sobre a produção do espaço urbano do município de São José nas últimas duas décadas e teve o intuito de contribuir para compreensão da expansão urbana do município partir da análise da atuação dos principais produtores do espaço urbano utilizando as categorias de forma, função, estrutura e processo elaborado por Milton Santos apresentando como os produtores do espaço urbano públicos e privados modificaram e transformaram esse espaço nas duas últimas décadas.

Palavras chave: Espaço urbano; Produção do Espaço; São José/SC;

THE PRODUCTION OF THE JOSEPHENSE URBAN SPACE IN THE LAST TWO DECADES

Abstract: The present text presents a brief analysis of the production of urban space in the municipality of São José in the last two decades and aimed to contribute to the understanding of the urban expansion of the municipality based on the analysis of the performance of the main producers of urban space using the categories of form, function, structure and process elaborated by Milton Santos showing how the producers of public and private urban space have modified and transformed this space in the last two decades.

Keywords: Urban space; Space Production; São José / SC.

INTRODUÇÃO

O município de São José está localizado no estado de Santa Catarina, é limítrofe e conturbado com Florianópolis e é um dos municípios que compõe a Região Metropolitana de Florianópolis, nas últimas duas décadas sofreu um forte crescimento populacional e crescimento da mancha urbana.

O presente texto objetiva apresentar os principais motivos desse crescimento urbano no município de São José nas últimas duas décadas, analisando sob a ótica das estratégias dos principais agentes produtores do espaço urbano – proprietários fundiários, promotores imobiliários e o Estado – que atuam no município.

Para compreender e analisar esse crescimento urbano, são utilizadas as categorias de análise de Santos (2008), extraída do método de Marx, forma, função, estrutura e processo, sendo essas categorias interpretadas numa relação dialética. A forma, função, estrutura e processo são quatro termos disjuntivos associados, a empregar segundo um contexto do mundo de todo dia. Tomados individualmente, representam apenas realidades parciais, limitadas, do mundo, mas considerados em conjunto e relacionados entre si, eles constroem uma base teórica e metodológica a partir da qual podemos discutir os fenômenos espaciais em totalidade (SANTOS, 2008, p. 52.), portanto para analisar o crescimento urbano josefense nas últimas duas décadas a partir da realidade sob uma ótica geográfica, optou-se por essa base metodológica.

EXPANSÃO E DENSIFICAÇÃO DA URBANIZAÇÃO DE SÃO JOSÉ A PARTIR DOS ANOS 2000

O município de São José/SC durante muitas décadas foi considerado uma cidade-dormitório, ou seja, um município com forte movimento pendular, no qual grande parte dos trabalhadores da capital catarinense moravam, portanto pela manhã se deslocavam até Florianópolis/SC e ao final do expediente retornavam a suas moradias em São José/SC, do mesmo, a relação de consumo.

O conceito de cidade-dormitório não serve mais para explicar o crescimento populacional e urbano do município, que atualmente tem diversas localidades que exercem centralidade e subcentralidade no município e na região, portanto há de compreender que os processos que levaram a essa mudança estão conectados há aspectos intra e extra regionais, influenciados pelos agentes produtores do espaço urbano.

Entre os produtores do espaço urbano estão os proprietários fundiários, os promotores imobiliários e o Estado, cabe destacar que esses não são os únicos produtores (CORRÊA, 1989), porém para atingir ao objetivo proposto nesse texto, esses serão objeto de análise.

Em 1985 foi instituído o primeiro plano diretor de São José, fruto de um debate não apenas interno do município, mas também do debate regional e nacional naquele momento histórico, esse plano é o que está vigente até a atualidade, mesmo com a modificação da legislação federal e com a sanção do Estatuto das Cidades.

O plano diretor é parte de um sistema de normas (SANTOS, 1996) instituído pelas esferas federal, estadual e municipal que regulam o uso e ocupação do solo, cabe ressaltar que esse sistema é um reflexo do

sistema dominado pela burguesia, portanto é um reflexo dos interesses, em grande medida, da classe dominante, mesmo que em alguns momentos a luta de grupos organizados possa modificar ou transformar esse sistema para interesses da classe trabalhadora.

A maior parte do território de São José é considerado legalmente uma área urbana, ou seja, segundo a legislação urbanística municipal, apenas duas áreas do município são consideradas rurais, que são a zona rural norte e a sul. Todavia, na prática, temos ao redor das áreas mais densas de urbanização, ou seja, o que em outro momento passado eram as franjas urbanas, um misto de formas e funções urbanas e rurais (SOUZA, 2005), portanto as franjas urbanas da Região Metropolitana de Florianópolis, atualmente não se encontram mais dentro de São José, mas começam a ser deslocadas para outros municípios da região.

No caso do município de São José, em virtude da legislação urbanística, que considera uma antiga área de expansão já um perímetro urbano, encontramos na realidade, uma área de densificação urbana, tendo em vista que áreas de expansão tipicamente urbana sobre espaços rurais, tanto contínuos como legalmente instituídos, estão mais frequentemente ocorrendo em outros municípios, considerados mais periféricos, como resultado de elementos internos e, principalmente, do processo de densificação (JARAMILLO, 2009) que ocorre na região.

O que temos, portanto na periferia de São José é muito mais uma densificação da urbanização do que propriamente uma expansão legalmente constituída, pois como exposto anteriormente, a legislação urbanística, nesse caso o Plano Diretor de 1985 consolida a área urbana do município que, posteriormente, em 1988, foi alterada, ampliando o perímetro urbano. Consideramos a densificação urbana como um aspecto da expansão urbana, todavia, destaca-se na densificação a substituição mais intensa das atividades rurais por urbanas (comércio, serviços, indústrias, moradia, verticalização, equipamentos coletivos urbanos, como saneamento, energia, transporte público, lazer e outros) num espaço legalmente urbano (definido pelo plano diretor e leis complementares). Isso implica dizer que a franja, o limite da expansão urbana geralmente está espacialmente além da área dita de densificação, uma área com crescente uso e valor do solo.

Esse processo de densificação e renovação das formas espaciais e funções, fruto de um processo de modernização, tanto emanada do processo de metropolização (LENCIONI, 2017), em um processo de interações espaciais altamente dinâmico, ao longo do processo histórico como de uma dinâmica interna ao município e ao mesmo externa, fruto das proibições legais impostas no município de Florianópolis, proibindo a entrada de indústrias, que proporcionou a criação de uma área industrial, dinamizando também o setor de comércio e serviços, ampliando a oferta de empregos dentro do município e de relações com outros municípios vizinhos. A partir dessas interações espaciais entre os municípios vizinhos, impõe-se novas estruturas, que são diferentes, entre as áreas consolidadas mais antigas até chegarmos nas áreas em processo de densificação.

O processo de crescimento da malha urbana que ocorre na região destaca que as franjas da expansão urbana superam, em grande medida, os municípios de Florianópolis e São José, pois esses municípios já

transformaram seu solo de rural para urbano por meio de medidas legais, do que contribui com o processo de metropolização que espalha a malha urbana na RMF.

Como ao longo desse espaço periférico do município ainda existem uma série de espaços vazios, proporcionando as descontinuidades territoriais, em virtude, em grande medida, de áreas de “pousio social”, ou de terras rurais que efetivamente são utilizadas para produção agrícola ou pecuária, não há uma continuidade no espaço urbano, fazendo com que o solo considerado urbano seja ocupado como tal.

Essa expansão urbana acontece em virtude da ação de diversos agentes produtores do espaço urbano, com explicitado anteriormente, que são públicos e privados. Para entender quem são os agentes produtores do espaço urbano foi utilizado Corrêa (1989). Entre os produtores está o Estado, que serve como meio de regulação do espaço urbano e rural, sendo responsável não só por regulamentar através do sistema de normas, mas também serve como executor de políticas públicas e de infraestruturas, ou seja, levar saneamento básico, equipamentos públicos, entre outros, porém a realidade apresentando é o Estado agindo de forma desigual, favorecendo determinado grupos de interesse (LOJKINE, 1997).

OS PROPRIETÁRIOS FUNDIÁRIOS E PROMOTORES IMOBILIÁRIOS

Em São José há uma relação próxima dos proprietários fundiários com os promotores imobiliários, pois muitos dos promotores imobiliários de capital regional atuam como proprietários fundiários, um exemplo, foi a construção do Empreendimento Kobrasol S.A. que foi pensada para atender interesses do capital imobiliário em 1975, esse capital era composto por três empresas, Koerich, Brasilpinho e Cassol que criaram, nesse ano, 138 lotes, voltados à classe média (NUNES, 2015). Esse empreendimento foi resultado da diversificação dos capitais formados, na sua essência, dentro do município.

Esse empreendimento surge com o objetivo de atender uma demanda de moradias no município, mas também da região que começava a se formar, para atender os interesses de uma classe média que ainda necessitava do comércio e serviços ofertados no município de Florianópolis nas décadas de 1970 e 1980, sendo muitas dessas pessoas ligadas ao serviço público que empregava parte dos trabalhadores da RMF e também os próprios trabalhadores ligados ao comércio e serviço da região. Esses empreendimentos tinham acesso às principais rodovias, como a BR-101 e uma década depois a BR-282, assim favorecendo o rápido crescimento, inicialmente horizontal, no local.

Devido a essa facilidade no acesso à Florianópolis e a outros municípios a partir das rodovias, Kobrasol cresceu, virou bairro e se diversificou, emergindo como uma centralidade, ofertando uma série de serviços e criando um comércio ativo a partir da década de 1980. A partir dessa centralidade e facilidade de acesso, o valor do solo passa a subir rapidamente e o setor imobiliário passa a verticalizar, inclusive realizando a compra de imóveis (principalmente casas) e substituir por prédios, sendo o bairro Kobrasol o mais verticalizado do município. Essa lógica de substituição de residências horizontais por prédios, se estende também para Campinas.

As principais construtoras de capital da RMF, que atuam em São José, são: AM Construções, D. Deschamps, Koerich, OK, RDO, Stanford, Sant'ana e Zita, todas surgem entre as décadas de 1970, 1980 e 1990, essas construtoras estão ligadas em grande medida as terras de pouso social e ligadas também ao processo de substituição de casas por edifícios nas regiões mais valorizadas.

É possível analisar que o avanço da técnica ao longo do tempo, facilitou o aumento do número de pavimentos, inclusive adicionando o elevador nesses novos empreendimentos, o que possibilitou o surgimento desses novos edifícios de mais de 4 pavimentos, ao mesmo tempo a própria capitalização das construtoras locais, garantido a manutenção de estruturas e dos processos, porém alterando formas espaciais ao longo desse tempo.

Esses agentes que se capitalizaram ao longo das décadas, conseguiram se apropriar de uma série de propriedades de terras, nas quais foram sendo utilizadas ao mesmo como reserva de capital e servindo como instrumento de especulação imobiliária, inclusive influenciando ao longo do tempo as alterações de zoneamento para se beneficiarem. Esses agentes ainda mantem a mesma estratégia, a de utilizar terras como reserva de capital e só construir edifícios quando o solo urbano já estiver valorizado o suficiente para garantir uma margem de lucro superior ao que o mercado financeiro lhes garante. Exemplos desses promotores imobiliários na produção do espaço josefense são o WKoerich Imóveis, que reuni uma das famílias fundadoras dos empreendimentos Kobrasol, AM Construções e RDO.

Ressalta-se que as construtoras tradicionais que se capitalizaram ao longo das décadas passadas, passaram a não necessitar mais de financiamentos públicos, na maioria das vezes utilizando do seu próprio capital ou de investidores. Em grande medida, pequenas e médias construtoras se utilizam do financiamento público para se capitalizar e construir, essas construtoras utilizaram os financiamentos públicos ligados ao Minha Casa Minha Vida e FGTS, por exemplo, para construir nos espaços periféricos do município, no qual não entravam em concorrência com as construtoras de alto padrão que atuavam e atuam nos bairros mais tradicionais nos quais tem terras como reserva de mercado.

O ESTADO

O Estado brasileiro atuou de forma diferente ao longo das décadas n a respeito da política urbana, governos durante a ditadura militares produziram mais de 4 milhões de habitações em 21 anos, um número considerável, principalmente se comparado aos regimes anteriores de promoção de habitação pública no país (Institutos de Aposentadoria e Pensão, ou IAPs; Fundação da Casa Popular, ou FCP) (ROYER, 2009), porém a partir da redemocratização se inicia um processo de tentativa de desmonte das estruturas, porém essas estruturas são remodeladas, como as políticas habitacionais. O “novo” modelo econômico é o neoliberal, com o Estado Mínimo, esse modelo passa a ser aplicado nos governos de José Sarney, Fernando Collor de Mello, Itamar Franco e Fernando Henrique Cardoso, no entanto, mesmo com as políticas Neoliberais, o Estado

continua financiando habitações, mas em menor número e com desmonte do BNH (Banco Nacional de Habitação) e das COHABs (Companhia de Habitação Popular) nos estados da federação.

Se avançarmos no tempo e analisarmos o processo que ocorreu entre 2009, criação do PMCMV (Programa Minha Casa Minha Vida), e 2015 um ano antes do Golpe de Estado¹, observamos que o Estado passou a atuar de forma semelhante, planejando programas habitacionais, controlando e sendo credor hipotecário, em maior parte através da CEF (Caixa Econômica Federal).

Podemos concluir que o governo federal tem um papel fundamental na garantia de um dos direitos fundamentais, a moradia, ao mesmo tempo, o município tem o papel de garantir a consolidação dessas políticas em seu território, através do sistema de normas, principalmente, com o plano diretor em consonância ao Estatuto da Cidade, lei nº 10.257/2001 que regulamentou os artigos 182 e 183 da Constituição Federal de 1988.

Aliado as políticas habitacionais, destacando o PMCMV, os agentes produtores do espaço urbano passam a densificar (JARAMILLO, 2009) localidades do município de São José fora das centralidades tradicionais (HILDEBRANDT, 2018), entre os agentes produtores do espaço ressalta-se os municípios, que auxiliam nessa densificação levando equipamentos públicos, como creche, postos de saúde, escolas, praças, transporte coletivos entre outros, à infraestruturas, como saneamento básico e eletricidade. Parte desses equipamentos públicos foram construídos entre 2009 e 2015 com recursos do governo federal.

Os bairros que aumentaram em número de moradores em virtude dos novos empreendimentos, em grande medida do PMCMV, passaram a receber infraestrutura e equipamentos coletivos, na figura acima é possível verificar um dos exemplos, a construção em 2018 da UBS do Real Parque, onde na placa explicita que o financiamento da obra é federal, através do Ministério da Saúde, esse não é um fato isolado no município, que também recebeu verbas para construção de novas creches. Esse processo de construção de infraestrutura e equipamentos coletivos, juntamente como processo de densificação, que existe por conta da pressão da expansão urbana de São José sendo produzida pelos agentes estatais (Governo Federal, Estadual e Municipal) e agentes privados (promotores imobiliários, empreiteiras, proprietários fundiários).

A partir dos apontamentos pode-se concluir que o Estado (LOJKINE, 1997) não age apenas como regulador, mas como financiador da obra, credor hipotecário do comprador, produtor das infraestruturas e equipamentos coletivos, ou seja, o Estado é responsável pela densificação do espaço urbano, seja ele planejado antecipadamente ou não.

¹ O Golpe de Estado contra o Governo Dilma Rousseff aconteceu em 2016, onde a ex-presidente foi deposta do cargo em função de possíveis “pedaladas fiscais” que posteriormente ficaram provadas por pericia técnica que não foram de responsabilidade da ex-presidente (SIMÕES, 2019)

ESTRATÉGIAS DOS PRODUTORES DO ESPAÇO URBANO

Como destacado ao longo do texto, os produtores do espaço urbano, proprietários fundiários, promotores imobiliários e o Estado, tem estratégias que modificam e transformam o espaço urbano em múltiplas escalas geográficas, essas estratégias são diversas como será apresentado na sequência.

O Estado age de diferentes formas, sendo proprietário de terras sem ocupação; para uso próprio, como centros administrativos, ou escritórios; para uso coletivo, como bibliotecas, teatros, universidades; para uso social, a exemplo de terras para habitação de interesse social (JARAMILLO, 2009). O Estado também é o responsável pelo sistema de normas, que regula o uso e ocupação do solo urbano, bem como, responsável pela fiscalização desse sistema e ainda responsável pela infraestrutura urbana. Além disso, em alguns casos responsável pelo financiamento de agentes privados para intervenção no espaço urbano, como responsável pelo financiamento de habitações. Conclui-se então, que o Estado tem um papel fundamental como produtor do espaço urbano.

Além do Estado os agentes privados, tanto proprietários fundiários como promotores imobiliários privados (CORREA, 1989), também são responsáveis pela produção do espaço urbano, em São José observa-se que os promotores imobiliários também são proprietários fundiários, pois uma de suas estratégias é a formação de banco de terras.

Outra estratégia utiliza pelos agentes privados segundo Lencioni (2017) é a centralização de capital nas mãos de grandes empresas ligadas a construção civil, onde grandes empresas usam incorporação como forma de ampliação de capital e monopolização de mercado, essas empresas se fundem ou adquirem outras empresas se tornam maiores e mais influentes, ou seja, detém maior poder dentro dos municípios que atuam, além de obter maior poder regionalmente e nacionalmente, possibilitando maior influência sob o Estado.

Ao mesmo tempo o Estado é utilizado pelos agentes privados, entre eles proprietários dos meios de produção, proprietários fundiários e promotores imobiliários para valorizar suas terras levando equipamentos públicos ou até mesmo alterando ou flexibilizando o sistema de normas vigente para atender seus interesses.

No município de São José o Estado age de diferentes formas, há terras tanto do município, do governo estadual como do governo federal sem uso próprio ou coletivo, ou seja, o Estado agindo como proprietário fundiário (CORREA, 1989), bem como, há ocupação para uso coletivo, escolas, áreas de lazer, biblioteca, museus, entre outros, mas cabe ressaltar o papel intervencionista, o estado como regulador do solo urbano (LOJKINE, 1997).

Agente principal da distribuição social e espacial dos equipamentos urbanos para diferentes classes e frações de classe, o Estado monopolista vai, portanto, refletir ativamente as contradições e as lutas de classe geradas pela segregação social dos valores do uso urbanos. Longe de unificar o aparelho de Estado, a subordinação de sua política à fração monopolista do capital vai, pelo contrário, agravar as fissuras, as contradições entre segmentos estatais, suportes de funções sociais contraditórias (...). (LOJKINE, 1997, p.193)

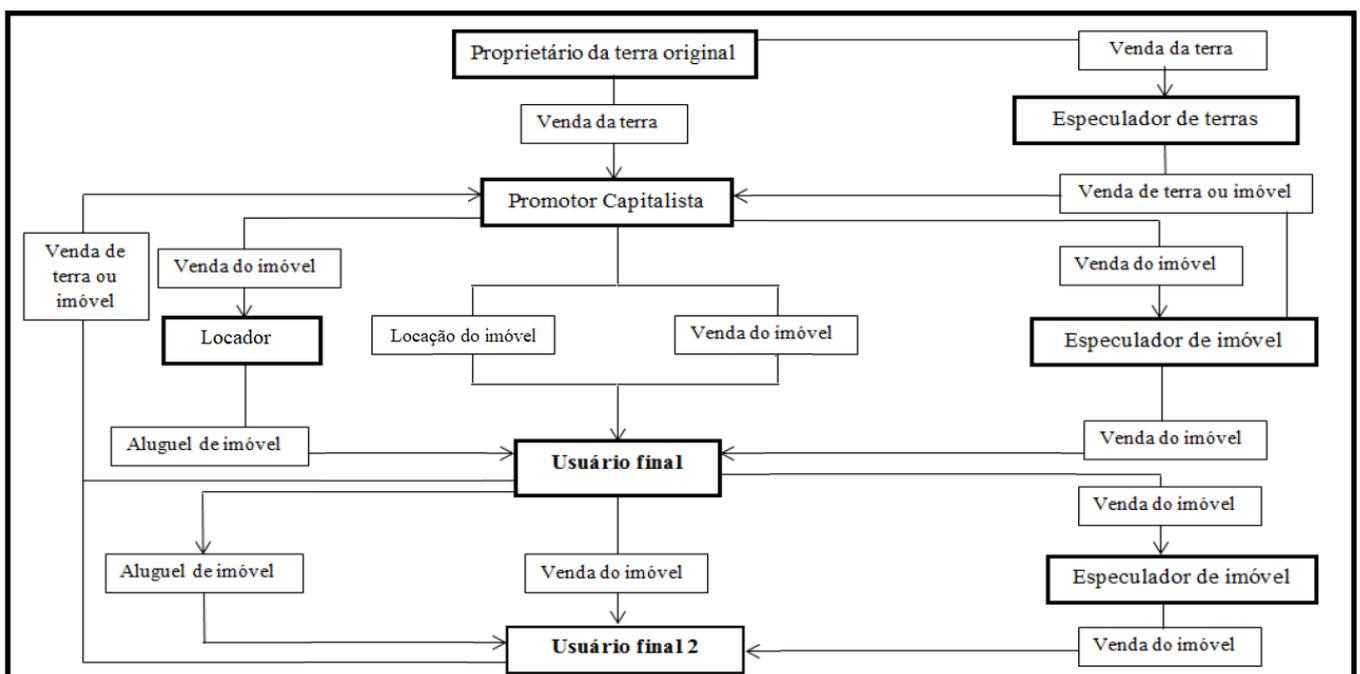
Dentre os agentes privados os promotores imobiliários atuam também como proprietário fundiário (CORREA, 1989), pois os promotores imobiliários de capital regional formam banco de terras, inclusive, nesses bancos existem propriedades fundiárias que estão em pousio por mais de 40 anos. Sendo assim ambos agentes são ao mesmo tempo proprietários fundiários e promotores imobiliários.

A estratégia de formar banco de terras pelos promotores imobiliários de capital regional existe por três motivos. O primeiro fator está ligado a necessidade de terra para construção das edificações que serão realizadas, segundo para manter a monopolização do mercado regional, evitando a entrada de capital extraregional e como reserva de capital.

Atualmente promotores imobiliários não atuam em apenas um ramo, construtores, financiadores ou outros, em muitos casos eles são proprietários fundiário, pois possuem banco de terras, constroem o imóvel com seu próprio grupo de trabalhadores, realizam a venda com corretores exclusivos e realizam o financiamento diretamente pela empresa, ou até mesmo, constroem propriedades para locação, são exemplos a WKoerich e AM Construções, fato que potencializa a lucratividade na atividade imobiliária, logo, o esquema elaborado por Jaramillo (2019, p. 356) tem em diversos momentos a mesma empresa atuando.

Atualizando Jaramillo (2019) o promotor imobiliário em São José também é locador de imóvel, os promotores imobiliários passaram a ser locadores por dois motivos, primeiro para ter renda, ou seja, ter uma renda mensal partir de propriedades já construídas na região e o segundo motivo pela imposição do mercado em dois aspectos, primeiro porque houve uma precificação que não se sustentou, ocasionando uma reserva de imóveis ociosos que ficaram na carta de locação da empresa e segundo em decorrência do mercado que está dinâmico, os empresários não desejam amortizar capital em imóveis e acabam optando em locar propriedades para quando for de interesse ter fácil mobilidade.

Figura 1 - Esquema ampliado de agentes na formação da renda urbana



Fonte: Elaborado pelo autor, adaptado de JARAMILLO, 2009, p. 356

Os promotores imobiliários objetivam a centralização do capital na empresa, porém diversificam as formas de rentabilidade, atuando na aquisição de terras, construção de imóveis para venda e locação, essas estratégias não são utilizadas por todos os promotores imobiliários, alguns promotores atuam de forma diferente desde a origem.

A partir da figura 36 é possível compreender que o promotor capitalista atua em vários momentos, inicialmente comprando a terra, seja do proprietário da terra original ou de um especulador de terras, posteriormente constrói o imóvel para comercializá-lo, seja concretizando em uma venda ou para locação. Atualmente o próprio promotor capitalista passou a ser locador de imóveis, estratégia que era pouco utilizada décadas atrás, no qual, o usuário final que comprava o imóvel para locar, porém os promotores imobiliários passaram a locar imóveis construídos para aumentar sua lucratividade, principalmente em imóveis comerciais.

Há promotores que se utilizam de recursos do Estado para financiar seus empreendimentos e tem como foco empreendimentos de menor valor, como os do PMCMV, no qual o promotor não age como agente fundiário, nem como financiador nem mesmo como locador, a rentabilização é exclusivamente na construção de imóveis que se encaixam no programa e no qual o Estado vai agir como financiador e muitas vezes como proprietário fundiário, por estar cedendo a terra, um exemplo desse caso é da Construtora MRV. Nessa relação o promotor imobiliário objetiva construir uma grande quantidade de imóveis e uma rápida comercialização do empreendimento, uma vez que não haverá futura valorização, pois há limites na precificação dos imóveis do MCMV, pré-estabelecidos no programa.

Há que se separar então os promotores imobiliários que atuam com estratégias diferentes, que são desde proprietários fundiários, vendedores e locadores de imóveis, como no caso das construtoras de capital regional (WKoerich e AM Construções) e outras empresas de capital extraregional que atuam apenas como construtoras (MRV) que não objetivam a construção para formar carta de locação.

Outra estratégia utilizada pelos promotores imobiliários apresentada por Lencioni (2017) é a financeirização do capital da empresa, ou seja, abrir o capital da empresa no mercado de ações, no caso brasileiro, na B3². Essa estratégia não foi utilizada por nenhuma das empresas de capital regional da RMF, porém duas construtoras que negociam ativos na B3 têm empreendimentos em São José, a MRV e a Cyrela.

² Em 2017 houve a junção da BM&F Bovespa e da Cetip, formando a atual bolsa de valores de São Paulo/SP chamada B3, quinta maior bolsa de valores do mundo.

Quadro 1 – Construtoras com ativos na B3

Razão Social	Nome de Pregão	Ativo Total (R\$ - mil)
MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A.	MRV	14.656.624
CYRELA BRAZIL REALTY S.A.EMPREENDE E PART	CYRELA REALT	9.971.372
JHSF PARTICIPACOES S.A.	JHSF PART	4.980.142
EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.	EVEN	4.761.196
DIRECIONAL ENGENHARIA S.A.	DIRECIONAL	4.670.510
HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A.	HELBOR	4.320.166
EZ TEC EMPREENDE. E PARTICIPACOES S.A.	EZTEC	4.183.302
CONSTRUTORA TENDA S.A.	TENDA	3.164.920
GAFISA S.A.	GAFISA	2.566.198
ROSSI RESIDENCIAL S.A.	ROSSI RESID	2.171.735
PDG REALTY S.A. EMPREENDE E PARTICIPACOES	PDG REALT	2.135.211
TECNISA S.A.	TECNISA	1.893.360
JOAO FORTES ENGENHARIA S.A.	JOAO FORTES	1.745.147
TRISUL S.A.	TRISUL	1.693.084
RNI NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A.	RNI	1.321.745
INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.	INTER SA	629.659
VIVER INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A.	VIVER	553.725
CR2 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A.	CR2	180.937
CONSTRUTORA ADOLPHO LINDENBERG S.A.	CONST A LIND	32.643
TEGRA INCORPORADORA S/A	TEGRAINCOP	S/I

Fonte: B3, 2019. Elaborado pelo autor

Entre as vinte construtoras que negociam ativos na B3, as duas com maiores valores em ativos totais, são as que tem empreendimentos em São José, a MRV e Cyrela. A MRV tem empreendimentos populares do PCMV em São José e Palhoça, enquanto a Cyrela lançou apenas um empreendimento de médio padrão em São José no ano de 2012 no bairro Praia Comprida. Mesmo as duas construtoras tendo grande quantidade de capital acumulado, elas não têm acesso as terras com maior valor, no caso da MRV, não há necessidade, uma vez que o foco são empreendimentos populares, que para serem viáveis economicamente ficam distantes das centralidades, enquanto a Cyrela, não conseguiu competir com as empresas de capital regional, devido as estratégias utilizadas na região.

Figura 2 – Estratégias adotadas pelos Promotores Imobiliários em São José/SC



Fonte: Elaborado pelo autor

É possível concluir que os promotores imobiliários que atuam em São José, utilizam sete estratégias, porém essas estratégias podem ser adotadas em conjunto ou isoladamente. No município não há nenhum promotor imobiliário que utilize todas as estratégias, tendo em vista que os promotores de capital regional não estão negociando suas empresas no mercado financeiro.

Após analisar os dados é possível concluir que diferente de outras regiões do Brasil, como o caso de São Paulo, não há uma financeirização das grandes construtoras de capital regional, primeiro porque são de famílias tradicionais que mantem o capital fechado não tendo interesse, nesse momento, em abrir ativos na B3 e em decorrência de serem empresas com capital acumulado suficiente para não necessitarem de empréstimos bancários, ressalta-se que no momento que não houve capital suficiente de uma das construtoras foi realizado uma associação de empresas de capital regional, no caso da mesma família (Koerich), para não abrir espaço para empresas de capital extraregional, criando a WOA.

CONCLUSÃO

No município de São José/SC há diversos interesses que influenciam na produção do espaço urbano, esses interesses são públicos e privados, eles mobilizam pessoas, instituições e capital a fim de modificar e transformar o espaço urbano josefense.

Nas últimas duas décadas os promotores imobiliários, principalmente de empresas de capital regional, passaram a ampliar ainda mais seu capital utilizando velhas e novas estratégias, seja monopolizando o mercado em determinadas localidades e ampliando sua relação com Estado ou inovando, ao construir empreendimentos a fins de locação para rentabilizar capital mensalmente.

Independente da estratégia utilizada pelos produtores do espaço urbano, seja em conjunto ou isoladamente, ela terá um reflexo sob o espaço urbano e conseqüentemente sob a dinâmica desse espaço, podendo ter maior ou menor impacto.

O Kobrasol atualmente exerce forte centralidade sob o município e região, sendo pensado e construído pelos promotores imobiliários privados, tendo o Estado apenas como regulador, ao mesmo tempo, temos empreendimentos populares como COHAB constituídos pelo Estado, que atualmente exercem centralidade, a exemplo dos empreendimentos localizados nos bairros Bela Vista e Forquilha, podendo acontecer no futuro fato semelhante aos empreendimentos do PMCMV em São José, financiados pelo Estado, tanto para construção como para credor hipotecário.

Conclui-se que para compreender a produção do espaço urbano a partir dos produtores do espaço é necessário compreender as dinâmicas internas e externas e como esses produtores se articulam de maneira isolada ou em conjunto para ter seus interesses atendidos. Ao mesmo tempo é fundamental compreender que o Estado tem o papel principal na produção do espaço urbano, não apenas como regulador, mas também como um instrumento de intervenção que atenda o interesse dos trabalhadores e diminua o abismo de desigualdades nas múltiplas escalas (nacional, regional e local).

REFERÊNCIAS

B3. **Bolsa de Valores de São Paulo**. Disponível em: http://www.b3.com.br/pt_br/ Acessado em: 20 de agosto de 2019

CORRÊA, Lobato. **Interações Espaciais**. In. CASTRO, I. E. GOMES, P. C.; CORRÊA, R. L. (Org.) Explorações Geográficas. 3 ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 1997, p. 279-318. CORRÊA, Lobato. Trajetórias Geográficas. Bertrand. Rio de Janeiro, 1997.

_____, Lobato. **O Espaço Urbano**. 4ª Ed. São Paulo, Editora Ática, 1989.

JARAMILLO, Samuel. **Hacia una teoría da la renta del suelo urbano**. Universidad de los Andes. Bogotá, 2009.

LECIONI, Sandra. **Metrópole, metropolização e regionalização**. Consequência Editora. Rio de Janeiro 2017.

_____, Sandra. **Observações Sobre O Conceito De Cidade E Urbano**. GEOUSP - Espaço e Tempo, São Paulo, Nº 24, pp. 109 - 123, 2008

LOJKINE, Jean. **O estado capitalista e a questão urbana**. São Paulo: Martins Fontes, 1997.

NUNES, Eduardo. **O bairro Kobrasol como centralidade urbana do município de São José - SC**. Trabalho de conclusão de curso (graduação em geografia). Orientação: Profº Dr Nazareno José de Campos. Departamento de Geociências. Centro de Filosofia e Ciências Humanas. Universidade Federal de Santa Catarina. Florianópolis, 2015.

ROYER, Luciana de O. **Financeirização da política habitacional: limites e perspectivas**. Tese Doutorado. São Paulo: USP / Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, 2009

SANTOS, Milton. **Sociedade e espaço: a formação social como teoria e como método.** Artigo publicado no Boletim Paulista de Geografia N 54, São Paulo, Hucitec, 1977.

SANTOS, Milton. **A urbanização Brasileira.** São Paulo, Hucitec, 1993.

_____. **Por uma economia política da cidade.** São Paulo, Hucitec, 1994.

_____. **Técnica, Espaço, Tempo. Globalização e Meio Técnico – Científico Informacional.** São Paulo, Hucitec, 1994.

_____. **A natureza do espaço: técnica e tempo, razão e emoção.** São Paulo, Hucitec, 1996.

_____. **Da Totalidade ao Lugar.** Editora da Universidade de São Paulo, São Paulo, 2002.

_____. **Espaço e Método.** Editora da Universidade de São Paulo, São Paulo, 2008.

SILVA, Tatiana Cristina da. **Centro Histórico de São José (SC): Patrimônio e Memória Urbana.** Dissertação de Mestrado – Programa de Pós-Graduação em Geografia – UFSC. Florianópolis, 2006.

SIMÕES, Eduardo. **Junho/2016: Laudo mostra que Dilma não participou de irregularidades.** EXAME, 06 de julho de 2019. Disponível em: < <https://exame.abril.com.br/brasil/laudo-mostra-que-dilma-nao-participou-de-irregularidades/>>. Acesso em 07 de julho de 2019.

SOUZA, Marcelo Lopes de. **ABC do desenvolvimento urbano.** Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2 ed.; 2005.

Como citar:

NASCIMENTO, T. D. A produção do espaço urbano josefense nas últimas duas décadas. **Textos para Discussão.** Florianópolis, v.1 , n. 9 , 2020.