ESPAÇO EM REVISTA
ISSN: 1519-7816
https://periodicos.ufcat.edu.br/espaco

COMPREENDENDO A DUBAI BRASILEIRA E A (RE)PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO À LUZ DOS PROMOTORES IMOBILIÁRIOS, PROPRIETÁRIOS FUNDIÁRIOS E DO ESTADO

João Pedro Stippe Schmitt[1]
Vivian da Silva Celestino Reginato[2]

Como citar: STIPPE SCHMITT, João Pedro; REGINATO, Vivian da Silva Celestino. COMPREENDENDO A DUBAI BRASILEIRA E A (RE)PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO À LUZ DOS PROMOTORES IMOBILIÁRIOS, PROPRIETÁRIOS FUNDIÁRIOS E DO ESTADO. **Espaço em Revista**, Catalão, v. 26, n. 2, p. 160–177, 2024. DOI: https://doi.org/10.70261/er.v26i2.74782 Disponível em: https://periodicos.ufcat.edu.br/index.php/espaco/article/view/74782

Esta obra está licenciada com uma Licença CC BY 4.0. Esta licença permite que outros distribuam, remixem, adaptem e criem a partir do seu trabalho, mesmo para fins comerciais, desde que lhe atribuam o devido crédito pela criação original.

Recebido: 08/11/2024 | **Aceito:** 02/12/2024 | **Publicado:** 16/12/2024

Resumo

É por meio da ideologia que as classes hegemônicas reforçam e legitimam as condições sociais de exploração e de dominação, e fazem que com estas pareçam verdadeiras e justas. A dominação por meio do espaço, pode ser chamada de segregação socioespacial, e consiste na produção de áreas homogêneas do ponto de vista social ou funcional, em geral baseadas pela concentração de renda. O espaço urbano torna-se palco para a luta de classes. A apropriação do espaço urbano exercida pelos agentes hegemônicos, ignora a função social terra e do direito à moradia e as transformam em uma mercadoria. É a força do capital imobiliário e fundiário que balizam a distribuição dos investimentos públicos no território, em desfavor dos excluídos. Assim, esse artigo objetiva analisar a atuação dos agentes produtores do espaço urbano, sob a ótica dos interesses do setor imobiliário, fundiário e do Estado. A mudança extrema na paisagem da cidade de Balneário Camboriú motivou esse estudo.

Palavras-chave: Segregação espacial. Agentes sociais. Direito à cidade.

UNDERSTANDING BRAZILIAN DUBAI AND THE (RE)PRODUCTION OF URBAN SPACE IN THE LIGHT OF REAL ESTATE DEVELOPERS, LANDOWNERS AND THE STATE

Abstract

It is through ideology that the hegemonic classes reinforce and legitimize the social conditions of exploitation and domination, and make them appear true and just. Domination through space can be called socio-spatial segregation, and consists of the production of homogeneous areas from the social or functional point of view, generally based on the concentration of income. The urban space becomes the stage for the class struggle. The appropriation of urban space exercised by hegemonic agents ignores the social function of land and the right to housing and transforms them into a commodity. It is the strength of real estate and land capital that guides the distribution of public investments in the territory, to the detriment of the excluded. Thus, this article aims to analyze the performance of the agents producing urban space, from the perspective of the interests of the real estate, land and State sectors. The extreme change in the landscape of the city of Balneário Camboriú motivated this study.

Keywords: Spatial segregation. Social agents. Right to the city.

[1] UFSC, Florianópolis, Santa Catarina, SC, Brasil e-mail: joaostippe@hotmail.com
[2] UFSC, Florianópolis, Santa Catarina, SC, Brasil e-mail: vivian.celestino@ufsc.br

Introdução

Em uma sociedade fundada na desigualdade e dividida em classes, a ocupação do espaço é ditada por um processo de urbanização aparentemente desordenado e desassistido, que gera externalidades negativas de ordem sociais, econômicas e ambientais. Como resultado disso, e sob a égide do capital (mundo mercadoria), o espaço urbano reúne e acumula diferentes funções ao longo do tempo (Costa, 2022; Harvey, 2005; Lefebvre, 2002).

Parte-se da premissa que o espaço urbano é produto sócio-histórico, lugar de reprodução das relações sociais, palco da luta de classes e resultado da atuação de vários agentes sociais: os proprietários dos meios de produção, os promotores imobiliários e incorporadores, os proprietários fundiários, o Estado e os grupos sociais excluídos (Sánchez; Aguiar, 2023; Lefebvre, 2008; Corrêa, 2004). Porém, sob o jugo do modelo neoliberal que norteia o planejamento, produção, gestão e a expansão dos espaços urbanos nas cidades, nem sempre o papel de cada agente fica claramente definido (Urriola, 2022; Barbosa; Gomes, 2016).

> "O neoliberalismo é em primeiro lugar uma teoria das práticas político-econômicas que propõe que o bem-estar humano pode ser melhor promovido liberando-se as liberdade e capacidade empreendedoras individuais no âmbito de uma estrutura institucional caracterizada por sólidos direitos a propriedade privada, livres mercados e livre comércio" (Harvey, 2008, p. 10).

Nesse ínterim, as urbes vão sendo desenhadas pelos desdobramentos dos agentes sociais que as produzem, uma trama de relações, principalmente, a partir dos interesses e estratégias particulares, sobretudo dos agentes imobiliários que, respaldados pelo apoio do Estado, exercem o domínio sobre o traçado do espaço urbano (Santos, 2021; Almeida; Engel, 2017).

É a lógica do capital, por meio de seu processo de (re)produção, que domina o movimento de apropriação privada no espaço urbano, em prol de agentes individuais e em desfavor dos interesses coletivos (Aragão; Soraggi; Corrêa, 2021). O processo de produção do espaço urbano é, portanto, a síntese desse conflito. Com relação a esse movimento, Villaça (2001) observa que nas metrópoles brasileiras as camadas de mais alta renda controlam a produção do espaço urbano por meio de três mecanismos: o mercado/mercado imobiliário (de natureza econômica), o Estado (de natureza política) e a ideologia.

Enquanto escolhe se concentrar em determinadas regiões da cidade, a classe dominante impõe que camadas mais desprovidas de renda se concentrem em locais distintos,

e em geral, distantes das áreas habitadas pelo setor hegemônico (Silva; Martines; Burgos, 2022). Maricato (2014) descreve que as áreas ocupadas pela população menos favorecida são aquelas de ecossistemas frágeis, onde incide legislações ambientais mais rigorosas, áreas com pouca infraestrutura urbana e que não interessam ao mercado imobiliário, ao passo que a classe dominante escolhe o local em que quer residir.

Para essa concentração das classes sociais (fragmentadas pela cidade) em espaços de pobreza e de riqueza, dá-se o nome de segregação urbana. Segundo Villaça (2001), a segregação é a principal expressão urbano-espacial das desigualdades econômicas e políticas, em uma disputa por localizações, onde a localização é o principal resultado da produção do espaço intraurbano.

Via de regra, no contexto de urbanização no Brasil, o modelo de segregação nas grandes metrópoles é o de centro *versus* periferia. Esse par dialético expressa as contradições de reprodução do sistema capitalista. O centro, municiado da maioria dos serviços e infraestruturas urbanas públicas e privadas, berço do mercado de empregos`, é ocupado pelas classes de mais alta renda. Já a periferia, subequipada e afastada, é habitada predominantemente pelos excluídos (Gomes-ribeiro; Queiroz-ribeiro, 2021). Contudo, isso não exclui a existência de zonas afastadas cuja concentração de renda também seja alta, e podem até ser chamados de novos centros (Villaça, 2001).

No espaço territorial, a terra urbana desponta como uma mercadoria de grande valia, seja por seu valor de uso, enquanto abrigo e pertencimento, seja pelo valor de troca que este possa oferecer, com fins lucrativos (Silva, 2022b; Harvey, 2014). Dessa forma, a dinâmica de produção do espaço pode então ser compreendida por meio de um ciclo que envolve as elites, detentoras do poderio econômico e político (Sugai, 2015; Villaça, 2001). Para Harvey (2014) a divisão de classes em âmbito social é expressa material e espacialmente no espaço urbano, e cria zonas de pobreza e riqueza.

> "A cidade em si, como relação social e de materialidade, torna-se criadora de pobreza, tanto pelo modelo socioeconômico, de que é o suporte, como por sua estrutura física, que faz dos habitantes das periferias pessoas ainda mais pobres. A pobreza não é apenas o fato do modelo socioeconômico vigente, mas, também, do modelo espacial" (SANTOS, 2005, p. 10).

Assim, os agentes produtores da cidade, quer os proprietários fundiários, os construtores e incorporadores, quer o próprio Estado, negociam seus interesses na realização de suas estratégias para obtenção dos lucros e na realização da mais-valia (Cruz;

Albuquerque; Gomes, 2020). Graças à mais-valia a terra urbana não é um valor de uso ou um valor de troca qualquer, mas um valor capitalista (De Araújo Júnior, 2022; Chauí, 1979).

Neste sentido, o objetivo deste trabalho é compreender a (re)produção do espaço urbano a partir do ponto de vista dos promotores imobiliários, dos proprietários fundiários e do Estado. Tal pesquisa foi motivada pela rápida mudança no cenário do litoral catarinense, especificamente, na cidade de Balneário Camboriú, que no ano de 2023 vê sua última casa de madeira, de frente para o mar, ser demolida para dar lugar a um novo arranha-céu.

Em termos metodológicos, essa pesquisa foi realizada com abordagem descritiva e qualitativa. Os dados e referências bibliográficas foram obtidos por meio de pesquisa e análise de livros, em trabalhos publicados em periódicos e eventos científicos, trabalhos acadêmicos e demais literaturas da área. Para este estudo, as bases de dados *on-line* consultadas foram: *Web of Science*, *Scielo* e Google Acadêmico, as palavras pesquisadas foram: "Dubai brasileira", "reprodução do espaço urbano" e "agentes de produção do espaço urbano".

Os promotores imobiliários

A produção imobiliária pode ser entendida como toda a produção de imóveis, para fins residenciais, comerciais, industriais e de serviços, e presume, por conseguinte, a relação entre a propriedade da terra e a construção de edificações (Silva, 2021; Sposito; Oliveira, 1991).

Corrêa (2004) define os promotores imobiliários como um conjunto de agentes, que realizam as seguintes operações:

1) Incorporação: o incorporador realiza a gestão do capital-dinheiro na fase de sua transformação em mercadoria, em imóvel; idealiza a localização, tamanho e qualidade das unidades, realiza a propaganda e a venda do negócio e quem vai construí-lo;
2) Financiamento: visa a compra do terreno e a construção do imóvel;
3) Estudo de viabilidade técnica: realizado a partir dos parâmetros construtivos definidos pelo incorporador e à luz do código de obras;
4) Construção ou produção física do imóvel: se consolida através da atuação de firmas especializadas nas mais diversas etapas do processo produtivo; a força de trabalho está vinculada às empresas construtoras;
5) Comercialização (transformação do capital-mercadoria em capital-dinheiro, acrescido de lucros): realizada pelos corretores, planejadores de vendas e demais profissionais do *marketing*.

Estas operações vão gerar diversos tipos de agentes, como construtoras, incorporadoras, empresas especializadas em construção civil e empresas que concentram todas essas etapas. Embora possuam finalidades diferentes, todos estes agentes estão ligados a um único objetivo maior: o lucro.

Rolnik (2015) destaca que um bom exemplo para uma reflexão dos promotores imobiliários é a construção de habitações populares, evidenciando o processo de desconstrução de habitação como um bem social e a sua consequente transformação em mercadoria e ativo financeiro. A autora tece algumas perguntas: “A quem interessa produzir imóveis para camadas inferiores da sociedade, com baixos níveis de salários?”, “Em que momento esta produção se torna rentável?”.

Nesse sentido, os promotores imobiliários atuam no sentido de reforçar os padrões históricos de segregação socioespacial existentes na cidade e contribuem para a solidez desses padrões. Essa segregação, imposta ou não, é a condição necessária para a dominação por meio do espaço urbano (Villaça, 2001). E como citado por Sugai (2015), a segregação espacial acaba por viabilizar o controle do processo de produção do espaço urbano pela classe dominante.

Posto isto, esse agente imobiliário corrobora tanto na segregação espacial quanto na constituição de novas áreas de interesse, que oferecem amplas possibilidades de ganhos a partir da valorização dos terrenos (Silva, 2021). A criação de novas áreas suscetíveis a receber novos investimentos imobiliários se dá, muitas vezes, a partir da desvalorização simbólica e até mesmo física de áreas nobres/valorizadas mais antigas, como os centros históricos e tradicionais, abandonados pelas burguesias (Almeida; Campos, 2022). O que interessa ao capital imobiliário é a renda que poderá ser auferida pela mudança no uso da terra.

Ao engendrar novas possibilidades de lucro, o mercado imobiliário, as empreiteiras e as incorporadoras comandam a lógica da expansão das cidades, sendo que muitos desses agentes estão envolvidos no legislativo e executivo municipal. Constitui-se, assim, a versão brasileira do complexo imobiliário-financeiro, que defende o desmonte progressivo do Estado e reforça a crítica do Estado ineficiente e corrupto (Rolnik, 2015). Um bode expiatório perfeito para uma elite do saque e da rapinagem de recursos públicos.

O Estado

No balanço das ondas do mar capitalista, o Estado emerge como expressão do domínio politico e social da classe dominante (Osorio, 2019). Longe de ser o defensor do bem

comum, o Estado capitalista torna-se a expressão de interesses dos grupos hegemônicos que, por isso mesmo, o controlam (Lefebvre, 2008), pois é constituído da burguesia como classe dominante (Poulantzas, 1980).

Nas palavras de Chauí (1979), o Estado é a preservação dos interesses particulares da classe que domina a sociedade, uma comunidade ilusória. Esse uso do Estado como instrumento de dominação de classe acaba por gerar um contrassenso: a classe hegemônica exerce seu poder em favor de interesses próprios, enquanto afirma que suas ações são para o bem de todos (Marx, 2008).

Com alvo na (re)produção do espaço urbano, o Estado assume, ou deveria assumir, por excelência, o papel de regular o uso do solo, prover infraestrutura urbana e fiscalizar a produção imobiliária, com todas as inferências políticas daí advindas (Aragão, 2022). Assim, o Estado torna-se um agente que contribui de forma decisiva para produzir e reproduzir o espaço urbano (Barbosa; Gomes, 2016).

Enquanto desempenha sua função de agente de (re)produção do espaço, o Estado, que em tese se apresentaria como mediador da disputa pelo espaço urbano, desenvolve na prática alianças com os atores do capital imobiliário e financeiro, ao priorizar os interesses, destes atores, em detrimento de posturas mais democráticas, que atendam também às demandas das camadas menos favorecidas da sociedade (Santos, 2021).

Para Farret (1985) o Estado está longe de ser árbitro neutro e passivo na produção do espaço urbano, mas sim um agente decisivo. Permeado pela ação imperativa do capital financeiro e imobiliário, o Estado capitalista atua por meio de investimentos públicos, legislações e cria condições para viabilizar o processo de acumulação de bens, dominação e reprodução das classes sociais dominantes (Silva, 2021). A suposta autonomia do Estado diante dos agentes capitalistas produtores do espaço é apenas aparente, por isso não se contrapõe a eles (Gottdiener, 2010; Harvey, 2005).

No que concerne ao setor imobiliário, o Estado se enquadra como agente produtor da cidade por meio de obras de drenagem, aterros, abertura de vias, gestão e engenharia, dentre outras tarefas (Barbosa; Gomes, 2016). Essa forma tradicional de intervenção no espaço urbano é, sobretudo, realizada em favor dos interesses do capital imobiliário, por meio da provisão de infraestruturas urbanas que tendem a gerar célere valorização do solo e das áreas contíguas e de interesse (Botelho, 2007). É o setor imobiliário que decide para onde a cidade vai e deve crescer, se sobrepondo aos interesses da população e do próprio Estado, que deveria ser o produtor do espaço urbano.

CC BY

Em muitos casos, é por meio do ordenamento territorial, dos planos diretores, que o Estado direciona os investimentos públicos para beneficiar determinados segmentos do espaço urbano em prejuízo de outros, nem sempre baseado nas reais carências e necessidades da população, mas quase sempre firmados nos interesses da classe dominante (Fernandes; Michelon, 2021; Villaça, 2001). Nesta situação, o Estado exerce tanto o papel de agente econômico quanto o de agente político, e reforça o processo de segregação espacial.

Destarte, uma das formas de legitimação da ideologia dominante ocorre justamente por meio do Estado, ao difundir a ideia de que esse agente representa o interesse comum e existe de forma emancipada e desprendida dos interesses de classe (Silva, 2022a). Como o Estado é a única amálgama de interesses forte o bastante para bater de frente com a classe que domina, torna-se necessário, por parte dos dominantes, torná-lo como o grande problema nacional, demonizá-lo. Todavia, Santos (2021) ressalta que nesse processo de dominação o Estado é atravessado pelas lutas de classes.

Os proprietários fundiários

Em relação aos proprietários fundiários muito poderia ser considerado, pois ao Brasil, um País que já nasceu dominado e dividido em capitanias hereditárias, passando pelos processos de sesmarias, regimes de posse, os Tratados de Madrid, El Pardo e de Santo Ildefonso, só poderia restar a contradição herdada de se privilegiar as camadas dominantes na distribuição e ocupação de terras, em detrimento da população maçante sem acesso à moradia e à cidade.

A delimitação coloca como ponto de partida para esse tópico, o artigo segundo do Estatuto da Terra, Lei nº 4.504 de 1964 que diz: "É assegurada a todos a oportunidade de acesso à propriedade da terra, condicionada pela sua função social, na forma prevista nesta Lei". (Brasil, 1964).

Bem, sabe-se que isso é ilusório. Ainda que seja um bem natural, a terra foi transformada em mercadoria. Como pontua Marx (2011) a propriedade privada é substancial para a existência do capitalismo, já que sem ela como barreira ao acesso à terra por parte do trabalhador, é impossível que haja produção capitalista, pois se o trabalhador possuir acesso à terra irá produzir riqueza para si mesmo e não ao capital.

A formação da propriedade particular individual foi a base para a consolidação da sociedade burguesa e está alicerçada na transformação do valor de uso em valor de troca. Chaves e Souza (2021) comentam que, juntamente, com a instituição da propriedade privada

consolidaram-se os proprietários fundiários e o controle capitalista pelo mercado de terra, a *posteriori*. O monopólio feudal deu lugar ao monopólio capitalista.

Silva (2022a) e Rodrigues (2014) comentam que existem dois tipos de proprietários fundiários: os que possuem uma fração para edificar sua própria morada e vê seu terreno como outro ativo qualquer e; os proprietários especuladores, que buscam acumular capital com a terra urbana e rural, mesmo sem efetuar qualquer tipo de transformação neste espaço. Estes últimos procuram decidir sobre o momento mais propício para vender seus terrenos, convertendo-os em dinheiro.

Os proprietários especuladores são os donos de terras, donos dos vazios que futuramente serão urbanizados, possuem título jurídico de porções terrestres e se unem à atividade imobiliária no processo de transformação do valor de uso da terra em valor de troca, para a extração de lucros (Chaves; Souza, 2021). Para Côrrea (1989), os proprietários fundiários são agentes de produção do espaço urbano e atuam no sentido de obter maior renda fundiária a partir de suas propriedades.

Esses proprietários assumem papéis estratégicos na definição dos novos sentidos de expansão da cidade (Nascimento; Brandão; Ferreira, 2020; Harvey, 2005). No processo de crescimento urbano, o valor do solo é determinado pelo uso ao qual será destinado e pela renda da classe social que poderá ocupá-lo (Leal; Silva, 2023). Em certos casos, terras rurais são transformadas em urbanas graças às alterações no plano urbanístico municipal, leis de uso do solo e zoneamento urbano, ou seja, o Estado a partir de sua capacidade de criar leis e implementá-las, contribui para a determinação do valor de uso e troca da terra (Ferreira, 2011).

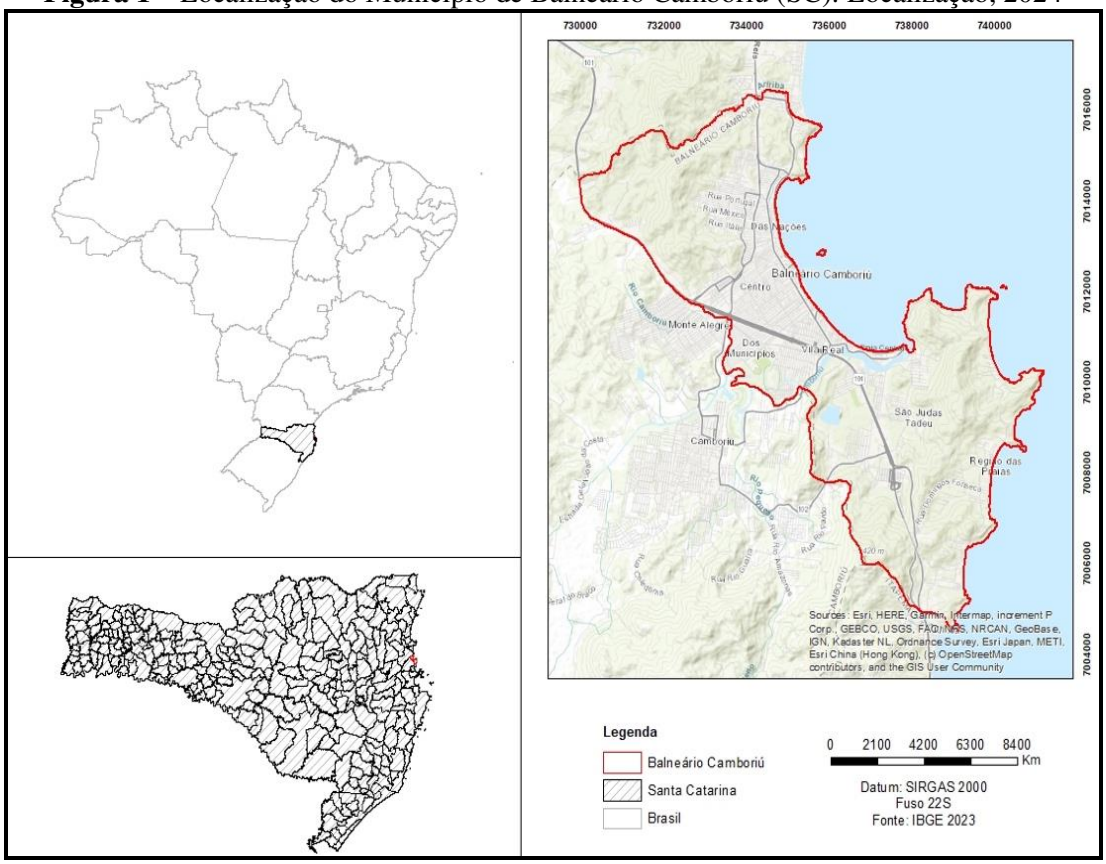
Por meio da posse, os proprietários fundiários reforçam a divisão social de classes. Eles permitem o acesso à terra por parte do promotor imobiliário, ao passo que inviabilizam o acesso à terra por parte de outros agentes sociais, os trabalhadores e excluídos (Silva, 2022a). Como bem pontuado por Villaça (2001), o próprio espaço atua como mecanismo de exclusão.

Eis o paradoxo: a propriedade privada da terra e os proprietários fundiários são tanto um obstáculo ao desenvolvimento capitalista, quanto um elemento essencial e decisivo desse processo. Desse modo, a produção imobiliária sempre procura fortalecer a relação entre promotores imobiliários e proprietários fundiários, uma vez que, para um novo empreendimento ser erguido existe a necessidade de que se abra um novo espaço na malha intraurbana (Silva, 2022b).

A Dubai brasileira

Balneário Camboriú ou Dubai brasileira, apelido dado pela imprensa, é um município localizado no litoral norte do Estado de Santa Catarina (Figura 1), e nos últimos anos despontou com a construção dos maiores arranha-céus da américa latina (Caldas, 2022). Emancipada do município de Camboriú, no ano 1964, a cidade de Balneário Camboriú fica localizada no litoral norte de Santa Catarine e apresenta área territorial de 45,214 km^2, sendo, portanto, o segundo menor município de Santa Catarina, atrás apenas de Bombinhas, também localizado no litoral norte catarinense (IBGE, 2022).

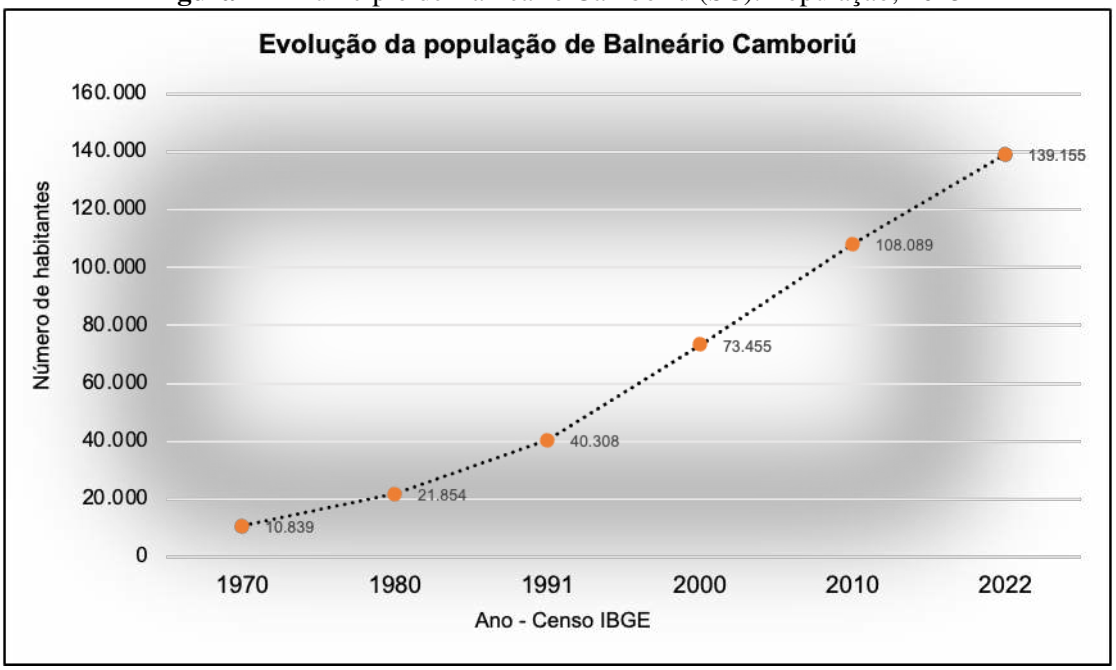
Figura 1 – Localização do Município de Balneário Camboriú (SC): Localização, 2024



Fonte: IBGE (2023). Org.: Os autores (2024).

Além de suas belezas naturais, de fato, Balneário Camboriú também chama atenção por seu padrão morfológico de um grande *skyline* (Siqueira; Schleder, 2021). Desde sua criação, na década de 1960, o aumento populacional (Figura 2), a verticalização da cidade e o fortalecimento das atividades turísticas alavancaram a valorização imobiliária local e culminaram na gentrificação das áreas antes ocupadas por cidadãos das classes média e baixa (Cassaniga; Dametto, 2023). A Dubai brasileira é uma prova viva de como o poder do capital imobiliário exerce influência sobre o traçado do espaço urbano.

Figura 2 – Município de Balneário Camboriú (SC): População, 2023



Fonte: IBGE (2023). Org.: Os autores (2024).

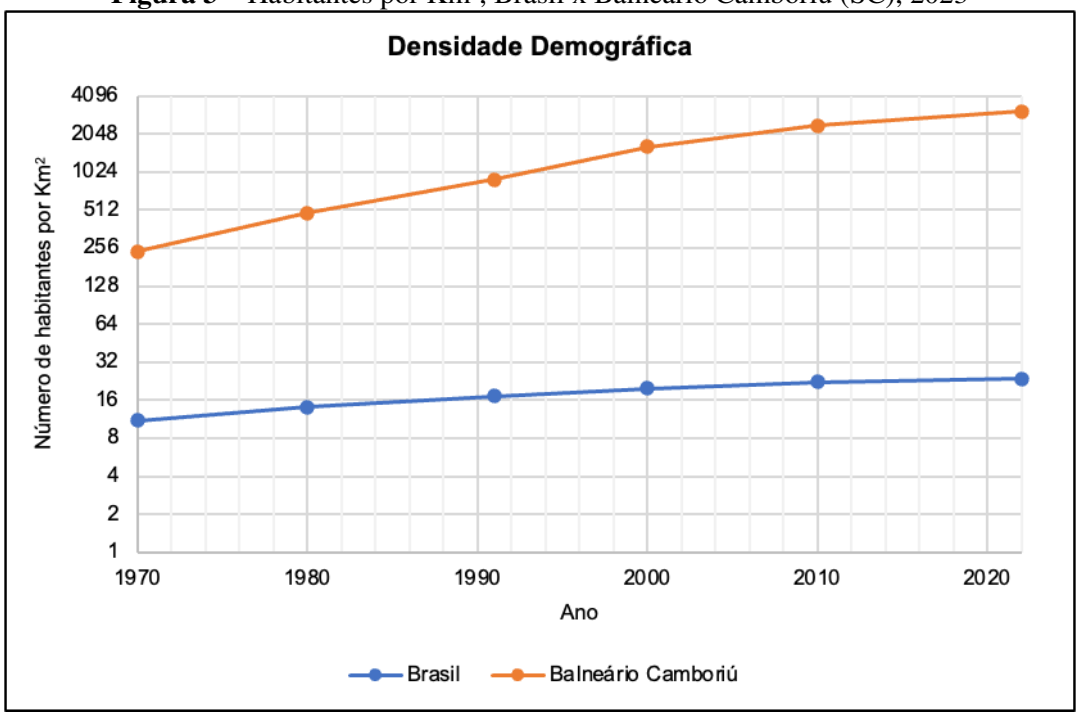
Do recenseamento de 2010 até o Censo demográfico do ano de 2022, Balneário Camboriú registrou uma taxa de crescimento populacional de 28, 74%, com 139.155 habitantes em 2022. No âmbito da densidade geográfica nacional (Figura 3), a Dubai brasileira ocupa a 41ª posição do ranking, do total de 5.568 municípios. O primeiro Lugar dessa lista é ocupado pelo município de Taboão da Serra (SP), com 13.416,81 habitante por quilômetro quadrado (IBGE, 2023).

No decênio de 1970, com o avanço da ocupação do município, o primeiro Plano Diretor de Balneário Camboriú entrava em vigor e, naquele momento, já existiam edifícios com 18 pavimentos na praia central (Siqueira; SchledeR, 2021). Todavia, da década de 70 para o ano de 2013, o gabarito máximo da praia central salta de 18 pavimentos para 48 (Beuting; Martins, 2016). Atualmente, algumas zonas da cidade já contam com gabarito livre para construção ou, utilizam diferentes instrumentos urbanísticos para o incremento do potencial construtivo, como a outorga onerosa e as operações urbanas consorciadas (Siqueira; Schleder, 2021).

Marcas de uma cidade segregada, vendida como mercadoria, hoje apenas um grupo privilegiado habita a área da praia central de Balneário Camboriú, com muitos moradores sazonais, enquanto as demais áreas das cidades sequer possuem infraestrutura urbana equivalente. Para a moradia das classes média e baixa restam os bairros mais afastados da

cidade, mais distantes da beira-mar e as cidades vizinhas de Camboriú, Itajaí e Itapema, que também apresentam verticalização acelerada (Schroeder; Peter de Souza; Sousa Dohi, 2019).

Figura 3 – Habitantes por Km², Brasil x Balneário Camboriú (SC), 2023

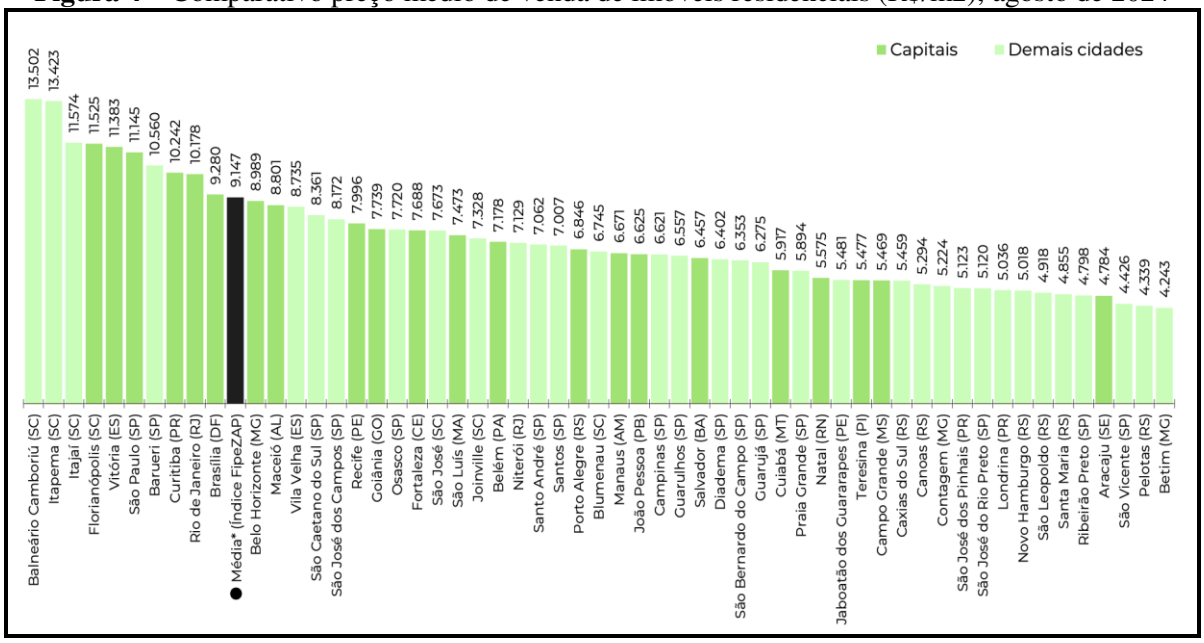


Fonte: IBGE (2023). Org.: Os autores (2024).

Avaliada como o metro quadrado mais caro do País, Figura 4, aproximadamente R$ 13,259 mil, a cidade de Balneário Camboriú desbanca as urbes mais famosas, como São Paulo e Rio de Janeiro (FIPE, 2024). O primeiro lugar no *ranking*, deve-se a alguns fatores, como localização geográfica, qualidade de vida e o alargamento da faixa de área da praia central, realizada no ano de 2021, que aumentou o banco de areia de 25 para 70 metros, com um custo estimado de 66,8 milhões de reais (Caldas, 2021).

O engordamento da faixa de areia foi um fator crucial para esta valorização exponencial dos imóveis. Com justificativas de conter o avanço das marés e aumentar o tempo de iluminação direta do sol na faixa de areia, o investimento milionário nada mais é que, uma exemplificação da aplicação de dinheiro público em favor do setor imobiliário. Eis o controle do espaço pelo mercado imobiliário.

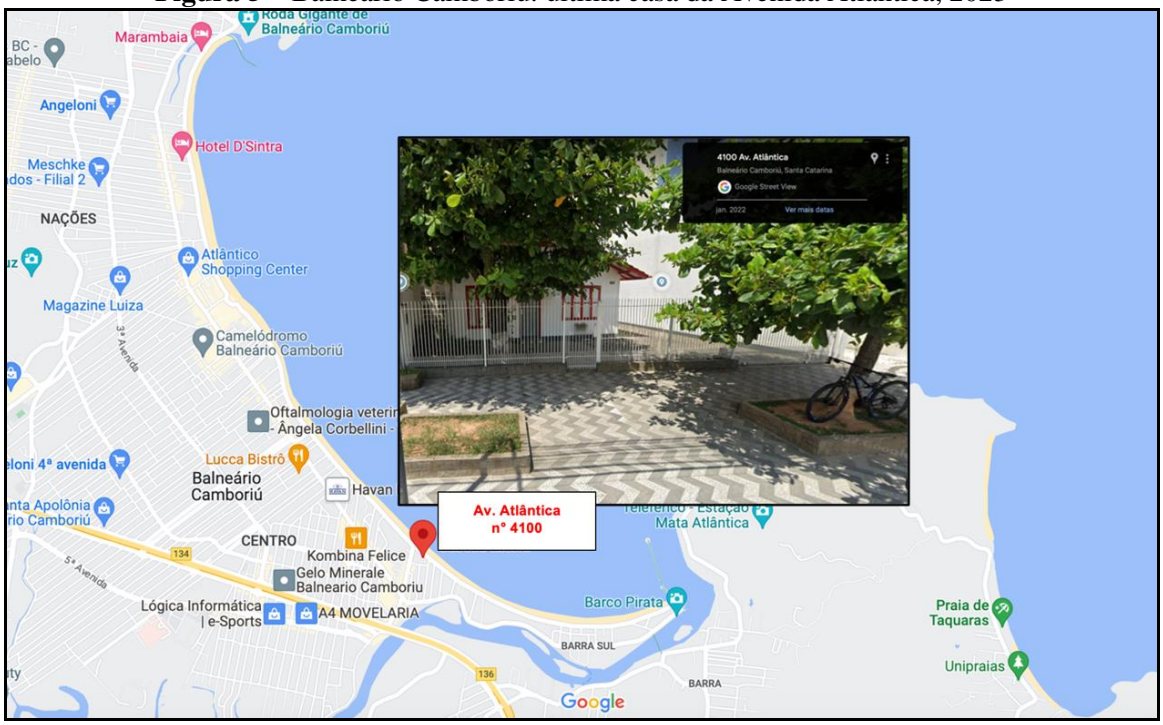
Figura 4 – Comparativo preço médio de venda de imóveis residenciais (R$/m2), agosto de 2024



Fonte: FIPE (2024). Org.: Os autores (2024).

Fato memorável para uns e marco desastroso para outros, a cidade de Balneário Camboriú vê no ano de 2023 sua última casa beira-mar da praia central, Avenida Atlântica n° 4100, ser destruída para dar lugar a um novo prédio. Pintada de branco e com detalhes em vermelho, a casinha de 139 m^2 teve seu alvará de demolição emitido em janeiro de 2023, pela Secretaria de Planejamento municipal (Porsch, 2023). Observar Figura 5.

Figura 5 – Balneário Camboriú: última casa da Avenida Atlântica, 2023



Fonte: Google (2023). Org.: Os autores (2023).

A cidade de Balneário Camboriú vem ao encontro de uma política de exclusão da área central, que possui respaldo no plano diretor e determina as pessoas que irão habitar determinadas áreas. Com o crescimento exponencial da cidade, debates como sombreamento das praias, falta de infraestrutura de água e esgoto e trânsito, tornam-se mais comuns entre a população e especialistas da área, mas isso está longe de ser uma preocupação para a classe dominante, que comanda a cidade. E conforme argumenta Lefebvre (2001), o direito à cidade é uma utopia, uma plataforma política a ser construída e conquistada pelas lutas populares contra a lógica de produção capitalista de produção da cidade, que mercantiliza o espaço urbano e o transforma em uma máquina a serviço do capital.

A Dubai brasileira, realmente se consolida como o expoente de cidade, na análise tecida, como uma cidade típica que teve seu espaço (re)produzido à luz dos promotores imobiliários, proprietários fundiários e Estado. Jogadores de futebol como Neymar e Cristiano Ronaldo, entre outras celebridades, possuem seus imóveis em Balneário Camboriú. Mas quantos locais conseguem ainda permanecer na cidade do metro quadrado mais caro do País?

Considerações finais

A relação entre os agentes sociais é um aspecto central para a compreensão do processo de produção do espaço urbano. Os agentes promotores imobiliários, os proprietários fundiários e o Estado negligenciam as legislações urbanas que regem a produção do espaço urbano em benefício próprio, reforçam a cidade segregada e restringem o direito à moradia e à cidade para a maioria da população. Assim, o presente trabalho buscou contribuir na compreensão dessa conexão, a partir de uma discussão teórica e apresentação do exemplo mais emblemático de (re)produção do espaço urbano no Brasil: a cidade de Balneário Camboriú.

Verificou-se que a produção imobiliária capitalista tem um papel central na produção do espaço urbano, entre outros aspectos, pela centralidade que possui na definição dos preços da terra. Destaca-se a reprodução da estampa de Cristiano Ronaldo nas propagandas de uma grande construtora de Balneário Camboriú, deixando claro o foco das novas construções é o público milionário.

A conexão entre promotores imobiliários e proprietário fundiários é cada vez mais estreita, já que para construir um novo empreendimento existe a necessidade de novos espaços, novos terrenos. Assim, a última casa que resistia em Balneário Camboriú, isolada e sem sol, deixa de existir em 2023. Neste sentido ficou nítido que o Estado se comporta como

forte aliado do capital e procura, na medida do possível, atender às pressões advindas do setor hegemônico. Afinal, para onde vai o dinheiro da coleta de tantos impostos como IPTU e ITBI em Balneário Camboriú? Um município que sequer disponibiliza tratamento de esgoto para dar conta de tanta estrutura, haja vista que todos os pontos da praia lindeira à Avenida Atlântica apresentam qualidade da água imprópria para banho desde o engordamento da praia.

Conclui-se que, enquanto os agentes capitalistas produzem o espaço urbano para obtenção de lucro e acúmulo de capital, a luta de classes é acirrada, pois a grande massa dos trabalhadores e excluídos não consegue se apropriar desses espaços e se aglomeram em zonas mais vulneráveis e sem possibilidade de ocupação. Para o grupo dos excluídos, a terra e a moradia são pagas de forma parcelada e infinita, sob a forma de aluguel e contratos, como o que ocorre com os nativos de Balneário Camboriú que estão indo morar de aluguel em cidades próximas. A apropriação do espaço urbano exercida pelos agentes hegemônicos, ignora a função social da terra e do direito à moradia e as transformam em uma mercadoria, que deve ser valorizada e vendida pelo maior preço possível, afim de ampliar as margens de ganho monetário de quem já domina o espaço.

Fica claro no exemplo da cidade de Balneário Camboriú a forte influência dos agentes sociais na produção do espaço urbano, principalmente, do setor imobiliário em conjunto com o Estado. A Dubai brasileira reforça as políticas de exclusão do território, de elitização do espaço urbano e a segregação socioespacial. Mediante esse tipo de caso, torna-se cada vez mais necessário os debates sobre a (re)produção do espaço urbano e do direito à cidade, sobretudo, como fator de desconstrução dos discursos ideológicos dos diversos agentes envolvidos na constituição do projeto de uma cidade neoliberal.

REFERÊNCIAS

ALMEIDA, G. G. F.; ENGEL, V. A cidade-mercadoria e o marketing urbano na (re)construção da imagem dos espaços públicos: o caso da marca da cidade do Rio de Janeiro. **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais**, [S.L.], v. 19, n. 1, p. 89-105, 2017. **DOI** https://doi.org/10.22296/2317-1529.2017v19n1p89.

ALMEIDA, N. L.; CAMPOS, H. A. Dinâmica imobiliária da habitação em bairros adjacentes ao centro de Porto Alegre/RS. **Cadernos Metrópole**, [S.L.], v. 24, n. 53, p. 283-310, 2022. **DOI** https://doi.org/10.1590/2236-9996.2022-5311.

ARAGÃO, T. A. A regulação do mercado imobiliário e política habitacional no Rio de Janeiro. **Cadernos Metrópole**, [S.L.], v. 24, n. 54, p. 765-792, 2022. **DOI** https://doi.org/10.1590/2236-9996.2022-5414.

ARAGÃO, T. A.; SORAGGI, A. C. M.; CORRÊA, F. S. Ocupações urbanas como repertório confrontacional dos movimentos de luta por moradia. **Cadernos Metrópole**, [S.L.], v. 23, n. 52, p. 1165-1192, 2021. **DOI** https://doi.org/10.1590/2236-9996.2021-5214.

BARBOSA, A. G.; GOMES, E. T. A. Reflexão sobre o papel do setor imobiliário na acumulação urbana. **Sociedade & Natureza**, [S.L.], v. 28, n. 3, p. 333-346, 2016. **DOI** https://doi.org/10.1590/1982-451320160301.

BEUTING, A.; MARTINS, B. C. V. (2016). Evolução histórica da verticalização de Balneário Camboriú: Orla da Praia e área central da cidade. In: SEMINARIO INTERNACIONAL DE INVESTIGACIÓN EN URBANISMO, 2016, Barcelona-Balneário Camboriú. **Anais…** Barcelona-Balneário Camboriú. Disponível em: https://core.ac.uk/download/pdf/81580337.pdf.

BOTELHO, A. **O Urbano em Fragmentos**: A Produção do espaço e da moradia pelas práticas do setor imobiliário. São Paulo: Annablume, 2007.

BRASIL. **Lei n. 4.504, de 30 de novembro de 1964**. Dispõe sobre o Estatuto da Terra, e dá outras providências. Brasília: Diário Oficial da União (DOU), 1964.

CALDAS, J. 2021. **Entenda megaobra de alargamento de Balneário Camboriú do início ao fim em 10 pontos**. G1 SC. Disponível em: https://g1.globo.com/sc/santa-catarina/noticia/2021/10/26/entenda-megaobra-de-alargamento-de-balneario-camboriu-do-inicio-ao-fim-em-10-pontos.ghtml. Acesso em: 25 set 2023.

CALDAS, J. 2022. **Por que Balneário Camboriú é conhecida como 'Dubai brasileira'? Entenda.** G1 SC. Disponível em: https://g1.globo.com/sc/santa-catarina/noticia/2022/07/30/por-que-balneario-camboriu-e-conhecida-como-dubai-brasileira-entenda.ghtml. Acesso em: 25 set. 2023.

CASSANIGA, T.; DAMETTO, J. T. L. Territorialização e migração: um breve estudo demográfico sobre o processo de litoralização em Balneário Camboriú/SC **Desenvolvimento Socioeconômico em Debate**, [S.L.], v. 9, n. 1, p. 62-78, 2023. **DOI** https://doi.org/10.18616/rdsd.v9i1.7823.

CHAVES, M. F.; SOUZA, S. T. A RENDA DA TERRA E A ATUAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS FUNDIÁRIOS NA PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO. **Pegada - A Revista da Geografia do Trabalho**, [S.L.], v. 21, n. 3, p. 24-54, 2021. **DOI** https://doi.org/10.33026/peg.v21i3.778.

CORRÊA, R. L. **O Espaço Urbano**. São Paulo: Editora Ática, 2004.
COSTA, M. P. S. C. A ocupação urbana do Distrito Federal por meio das ferramentas de Pierre Bourdieu. **Revista Brasileira de Ciências Policiais**, [S.L.], v. 13, n. 9, p. 131-157, 2022. DOI https://doi.org/10.31412/rbcp.v13i9.923.

CRUZ, R. R.; ALBUQUERQUE, M. Z. A.; GOMES, E. T. A. A dialética da natureza na produção do espaço na Praia do Saco, litoral Sul de Alagoas/Brasil. **Sociedade & Natureza**, [S.L.], v. 32, p. 346-356, 2020. **DOI** https://doi.org/10.14393/SN-v32-2020-44581.

FARRET, R. **O Espaço da cidade:** Contribuição à análise urbana**.** Porto Alegre: Projeto, 1985.

FERREIRA, A. **A cidade no século XXI**: segregação e banalização do espaço. 2a ed. Rio de Janeiro: Consequência, 2011.

FIPE (Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas). 2023. Índices Comentados. Disponível em: https://www.fipe.org.br/pt-br/publicacoes/relatorios/#relatorio-fipezap. Acesso em: 03 set. 2024.

GOMES-RIBEIRO, M.; QUEIROZ-RIBEIRO, L. C.; Segregación socioespacial y desigualdades de ingreso de la clase popular en la región metropolitana de Rio de Janeiro, Brasil. **Eure**, v. 47, p. 17-48, 2021. **DOI** http://dx.doi.org/10.7764/EURE.47.142.02.

GOTTDIENER, M. **A produção social do espaço urbano.** 2. ed. São Paulo: Ed. da USP, 2010.

HARVEY, D. **A produção capitalista do espaço.** São Paulo: Annablume, 2005.

HARVEY, D. **O Neoliberalismo:** história e implicações**.** São Paulo: Loyola, 2008.

HARVEY, D. ***Cidades rebeldes:*** *do direito à cidade à revolução urbana.* São Paulo: Martins Fontes, 2014.

IBGE – INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Censo Brasileiro de 2010**. Rio de Janeiro: IBGE, 2012.

IBGE – INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Censo Brasileiro de 2022**. Rio de Janeiro: IBGE, 2023.

LEAL, E. P. A; SILVA, S. A. Soluções alternativas para conflitos fundiários urbanos como forma de concretização do direito social à moradia. **Scientia Iuris**, [S. L.], v. 27, n. 2, p. 187-208, 2023. **DOI** https://doi.org/10.5433/2178-8189.2023v27n2p187-208.

LEFEBVRE, H. **Espaço e política**. Belo Horizonte: Editora UFMG, 2008.

LEFEBVRE, H. **A revolução urbana**. Belo Horizonte: Editora UFMG, 2002.

LEFEBVRE, Henri. **O direito à cidade.** São Paulo: Ed. documentos, 2001.

MARICATO, E. **O impasse da política urbana no Brasil**. 3a ed. Petrópolis: Editora Vozes, 2014.

MARX, K. **Contribuição para a crítica da econômica política.** São Paulo: Expressão Popular, 2008.

MARX, Karl. **O Capital [Livro I]**: crítica da economia política. O processo de produção do capital. 2a edição. Sao Paulo: Boitempo, 2011.

NASCIMENTO, P. S.; BRANDÃO, P. R. B.; FERREIRA, R. J. A produção do espaço urbano de Barreiras (BA): reflexões sobre as implicações ambientais em áreas de expansão urbana. **Brazilian Journal of Development**, [S. L.], v. 6, n. 10, p. 83297-83310, 2020. **DOI** https://doi.org/10.34117/bjdv6n10-676.

PORSCH, T. 2023. **Balneário Camboriú: avaliada em milhões, última casinha de madeira de praia será demolida.** BBC News Brasil. Disponível em: https://www.bbc.com/portuguese/articles/c88j218nzgmo. Acesso em: 28 set. 2023.

POULANTZAS, N. **O Estado, o poder, o socialismo**. Rio de Janeiro: Graal, 1980.

RODRIGUES, A. M. **Moradias nas cidades brasileiras**. São Paulo: Contexto, 2014.
SÁNCHEZ, M. P.; AGUIAR, S. Estado y promotores del neoliberalismo urbano: los barrios privados en uruguay. **Cadernos Metrópole**, [S.L.], v. 25, n. 57, p. 371-396, 2023. **DOI** https://doi.org/10.1590/2236-9996.2023-5701.

SANTOS, M. **A Urbanização Brasileira**. São Paulo: Edusp, 2005.

SANTOS, L. R. S. Estado e classes sociais: uma imbricada e contraditória relação. **Revista Katálysis**, [S.L.], v. 24, n. 1, p. 99-108, 2021. **DOI** https://doi.org/10.1590/1982-0259.2021.e74021.

SCHROEDER, T.; PETER DE SOUZA, G.; SOUSA DOHI, C. S. A ilusão do direito à cidade: Breve discussão na cidade de Balneário Camboriú – SC. In: ARQUITETURA E CIDADE: PRIVILÉGIOS, CONFLITOS E POSSIBILIDADES, 2019, Curitiba-PR. **Anais...**Curitiba, p. 329-345. Disponível em: https://www.dropbox.com/sh/eiaqqoknz057ezc/AACQ4edI3CTX54kJbkNfb6ala?dl=0.

SILVA, B. M.; MARTINES, M. R.; BURGOS, R. Planejamento urbano e segregação socioespacial: estudo sobre os efeitos da expansão de condomínios fechados na produção do espaço urbano. **Revista do Departamento de Geografia**, [S.L.], v. 42, 27, p. 1-12, 2022. **DOI** https://doi.org/10.11606/eISSN.2236-2878.rdg.2022.191575.

SILVA, E. A. C. Quando a terra urbana avança como mercadoria, aprofunda-se a segregação socioespacial. **Confins**, [S.L.], n. 55, 2022a. **DOI** http://dx.doi.org/10.4000/confins.45985.

SILVA, O. T. A relação entre proprietários fundiários e promotores imobiliários na expansão urbana de Macaé-RJ. **Revista Continentes (UFRRJ)**, [S.L.], v. 1, n. 20, out., p. 48-70, 2022b. **DOI** https://doi.org/10.51308/continentes.v1i20.382.

SILVA, O. T. Segregação socioespacial e produção de empreendimentos imobiliários na cidade de Macaé-RJ. **Cadernos do Desenvolvimento Fluminense**, [S.L.], n. 20, p. 103-124, 2021. **DOI** https://doi.org/10.12957/cdf.2021.60324.

SIQUEIRA, M. T.; SCHLEDER, C. S. L. Operações Urbanas Consorciadas em Balneário Camboriú: o desvirtuamento do solo criado. **Cadernos Metrópole**, [S.L.], v. 23, n. 51, p. 787-808, 2021. **DOI** https://doi.org/10.1590/2236-9996.2021-5115.

SPOSITO, M. E. B.; OLIVEIRA, A. U. **O chão arranha o céu: a lógica da (re) produção monopolista da cidade.** Tese (Doutorado) – Universidade de São Paulo, São Paulo, 1991.

SUGAI, M. I. **Segregação Silenciosa.** Investimentos públicos e distribuição socioespacial na área conurbada de Florianópolis, 1970-2000. Florianópolis: Editora da UFSC, 2015.

URRIOLA, L. M. G. C. Urbanização neoliberal e megaeventos em Lima e Callao. **Cadernos Metrópole**, [S.L.], v. 24, n. 54, p. 501-522, 2022. **DOI** https://revistas.pucsp.br/index.php/metropole/article/view/55334.

VILLAÇA, F. **Espaço Intra-urbano no Brasil.** São Paulo: Nobel/FAPESP/Lincoln Institute, 2001.