

**INSTITUTO FEDERAL DE EDUCAÇÃO, CIÊNCIA E TECNOLOGIA DE SANTA
CATARINA – CÂMPUS FLORIANÓPOLIS
DEPARTAMENTO ACADÊMICO DA CONSTRUÇÃO CIVIL
CURSO DE GRADUAÇÃO EM ENGENHARIA CIVIL**

ROMULO RAMP DESCHAMPS

**ANÁLISE DO CRESCIMENTO IMOBILIÁRIO E
SOCIOECONÔMICO DO BAIRRO DE JURERÊ,
FLORIANÓPOLIS - SC**

**FLORIANÓPOLIS,
2025.
ROMULO RAMP DESCHAMPS**

**ANÁLISE DO CRESCIMENTO IMOBILIÁRIO E
SOCIOECONÔMICO DO BAIRRO DE JURERÊ,
FLORIANÓPOLIS - SC**

Projeto de Trabalho de Conclusão de Curso
submetido ao Instituto Federal de Educação,
Ciência e Tecnologia de Santa Catarina como
parte dos requisitos para obtenção do título de
Engenheiro Civil.

Orientador(a): Prof. BERNARDO BRASIL
BIELSCHOWSKY, Doutor.

FLORIANÓPOLIS
2025
FICHA DE IDENTIFICAÇÃO DA OBRA

Ficha de identificação da obra elaborada pelo autor.

Deschamps, Romulo Ramp
ANÁLISE DO CRESCIMENTO IMOBILIÁRIO E SOCIOECONÔMICO
DO BAIRRO DE JURERÊ, FLORIANÓPOLIS - SC / Romulo Ramp
Deschamps; orientação de Bernardo Brasil Bielschowsky.
- Florianópolis, SC, 2025.
84 p.

Trabalho de Conclusão de Curso (TCC) - Instituto Federal
de Santa Catarina, Câmpus Florianópolis. Bacharelado
em Engenharia Civil. Departamento Acadêmico
de Construção Civil.
Inclui Referências.

1. Jurerê. 2. Florianópolis. 3. Desenvolvimento Urbano. I.
Brasil Bielschowsky, Bernardo. II. Instituto Federal de
Santa Catarina. III. ANÁLISE DO CRESCIMENTO IMOBILIÁRIO E
SOCIOECONÔMICO DO BAIRRO DE JURERÊ, FLORIANÓPOLIS - SC.

**ANÁLISE DO CRESCIMENTO IMOBILIÁRIO E SOCIOECONÔMICO DO
BAIRRO DE JURERÊ, FLORIANÓPOLIS - SC**

ROMULO RAMP DESCHAMPS

Este trabalho foi julgado adequado para obtenção do título de Engenheiro Civil e aprovado na sua forma final pela banca examinadora do Curso de Engenharia Civil do Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia de Santa Catarina.

Florianópolis, 27 de Fevereiro, 2025.

Banca Examinadora:

Bernardo Brasil Bielschowsky, Dr. - Orientador
Instituto Federal de Santa Catarina

João Alberto da Costa Ganzo Fernandez, Dr.
Instituto Federal de Santa Catarina

Juliana Guarda de Albuquerque, M.e
Instituto Federal de Santa Catarina

Aos meus familiares, em especial meu pai e meu avô, que profundamente admiro, dedico meu esforço realizado ao longo do curso a eles.

AGRADECIMENTOS

A realização deste trabalho foi possível graças ao apoio e motivação de diversas pessoas com quem tive o privilégio de conviver durante os últimos anos do curso, as quais desempenharam um papel essencial para o êxito na conclusão da minha graduação.

À minha família, em especial meu pai Gilvânio, à minha mãe Rosana, à minha irmã Graziela por todo o apoio, orientação, afeto e dedicação que contribuíram para que eu me transformasse na pessoa que sou hoje.

Ao professor, orientador e Bernardo Brasil Bielschowsky, pelos conhecimentos tanto nas aulas quanto ao longo do desenvolvimento do meu trabalho de conclusão de curso.

A Esthefany Teles de Miranda, funcionária do Grupo Habitasul, que me acolheu com grande disposição e gentileza, oferecendo suporte para a elaboração deste trabalho.

A minha namorada Raíssa, pelo apoio em todos os momentos difíceis, de todas as madrugadas de trabalho e estudo, tendo o aprendizado compartilhado tanto na vida acadêmica, profissional e social.

Por último, agradeço a todos que, de forma direta ou indireta, contribuíram para a finalização deste trabalho, seja por meio de colaboração na pesquisa ou pelo simples ato de incentivo que tornou sua realização possível.

“Mire na lua. Mesmo que você erre, aterrissará
entre as estrelas”

Norman Vincent Peale

RESUMO

Tendo em vista a rápida evolução socioeconômica do bairro Jurerê, localizado na cidade de Florianópolis, o presente trabalho tem como objetivo investigar como foi estruturado o rápido e sistematizado processo de urbanização do bairro. Tal objetivo se justifica pela supervalorização de destaque no mercado imobiliário na capital do estado. Para tanto, quanto à abordagem, a pesquisa é de natureza quali-quantitativa e quanto aos procedimentos, a pesquisa se classifica como bibliográfica. Os resultados obtidos revelam a grande contribuição e influência do Arquiteto Oscar Niemeyer e do Grupo Habitasul, na adoção de estratégias em projeto e administrativas que acompanharam o bairro durante todo o seu desenvolvimento. O planejamento urbano bem estruturado foi fundamental para o desenvolvimento do empreendimento, permitindo a organização eficiente das suas etapas, criando atrativos e equipamentos de lazer, zelando para que todos os aspectos do balneário fossem cuidadosamente diferenciados. Portanto, conclui-se que o próspero processo de valorização do espaço urbano e a dinâmica populacional vista em Jurerê são relevantes para o desenvolvimento de novas regiões, principalmente litorâneas, tornando-se pertinentes para pesquisas futuras.

Palavras-chave: Jurerê, Florianópolis, Desenvolvimento Urbano.

ABSTRACT

Taking into account the rapid socioeconomic evolution of the Jurerê neighborhood, located in the northwest region of Florianópolis, this study aims to investigate how the rapid and systematic urbanization process of the neighborhood was structured. This objective is justified by the significant appreciation of the area in the real estate market of the state capital. Regarding the methodological approach, the research adopts a qualitative and quantitative nature, and in terms of procedures, it is classified as bibliographic. The results reveal the substantial contribution and influence of Architect Oscar Niemeyer and the Habitasul Group in the adoption of design and administrative strategies that accompanied the neighborhood throughout its development. The remarkable urban planning enabled the project to evolve through well-structured stages, the creation of attractions and leisure facilities, and the meticulous differentiation of all aspects of the resort area.

In conclusion, the prosperous process of urban space appreciation and the population dynamics observed in Jurerê are relevant for the development of new regions, particularly coastal areas, thereby making them pertinent subjects for future research.

Keywords: Jurerê, Florianópolis/SC, Urban Development, Tourism.

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 - Multidão na cabeceira continental na inauguração da ponte Colombo Salles, 1975.....	11
Figura 2 – Localização do bairro Jurerê.....	14
Figura 3- Praia de Jurerê em 1965.....	15
Figura 4 - Representação da SC-402, SC-401, BR-282 e BR-101.....	17
Figura 5 - Cabanas construídas em Canasvieiras por José Carlos Daux na década de 1960... 17	
Figura 6 - Terras cedidas ao Sr. Antonio Amaro da Costa, localizadas em Ponta Grossa e Morro.....	18
Figura 7 - Carta Assinada de Niemeyer para Aderbal Ramos, do Contrato de realização do projeto “Praia do Forte”	19
Figura 8 - Matéria publicada em 1958, retratando de forma positiva a participação de Oscar Niemeyer na criação da Praia do Forte, em Florianópolis - Santa Catarina	20
Figura 9 - Oscar Niemeyer visitando a Praia do Forte em 1957	21
Figura 10 - Foto aérea da atual Rodovia Jornalista Maurício Sirotsky Sobrinho, em Jurerê, na década de 1950	21
Figura 11 - Mapa demonstrando a comparação dos maiores e menores valores do metro quadrado por bairro, em Florianópolis - Santa Catarina, Janeiro de 2021	29
Figura 12 - Casa de alto padrão em Jurerê Internacional	32
Figura 13 - Hotel Jurerê Beach Village	33
Figura 14 - Avenida dos Búzios	34
Figura 15 - Open Jurerê	36
Figura 16 - Jurerê Sports Center	37
Figura 17 - Clube 12 de Agosto	38
Figura 18 - ICMBio (Sede Instituto Chico Mendes)	39
Figura 19 - Empresa de Segurança em Jurerê	41
Figura 20 - Evolução Urbana dos Bairros do Distrito de Canasvieiras, entre eles Jurerê, Daniela e Praia Do Forte, do período de 1938 até 2021	56
Figura 21 – Imagem do mapa das Unidades Residenciais do Distrito de Canasvieiras	60
Figura 22 – Evolução Urbana do Bairro de Jurerê, do período de 1957, 1977, 1994 e 2012 ...	62
Figura 23 – Escala de Centralidades de Florianópolis	63
Figura 24 - Mapa da Renda Média Domiciliar no Distrito de Canasvieiras.....	70

Figura 25 – Índice Socioeconômico de Florianópolis.....	72
Figura 26 – Integração Global da Grande Florianópolis	73
Figura 27 – Áreas Públicas em Jurerê	74
Figura 28 – Transporte público do distrito de Canasvieiras	75
Figura 29 – Aspectos Naturais do Distrito de Canasvieiras	78
Figura 30 – Mapa do Uso do Solo Urbano em Jurerê.....	79

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 – Metro Quadrado em Jurerê Internacional e sua Valorização	38
---	----

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1 – Quantidade de casas e apartamentos de Jurerê em 2024.....	56
Gráfico 2 – Valorização do Metro Quadrado em Jurerê Internacional entre 1983 e 2024.....	57
Gráfico 3 – Preço do Metro Quadrado de Jurerê em comparação com outros Bairros de Florianópolis.....	58
Gráfico 4 – Crescimento demográfico de Florianópolis de 1872 até 2022.....	60
Gráfico 5 – População Temporária de Jurerê durante o verão em 2000.....	63
Gráfico 6 – População Temporária de Jurerê durante o verão em 2008.....	64
Gráfico 7 – Proporção da população feminina e masculina no distrito de Canasvieiras.....	65
Gráfico 8 – Renda Média Domiciliar em Jurerê, Florianópolis e Santa Catarina.....	66

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

IBGE.....	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
ICMBio.....	Instituto Chico Mendes de Conservação da Biodiversidade
ADVB.....	Associação dos Dirigentes De Vendas e Marketing do Brasil
CONSEG.....	Conselho Comunitário de Segurança
ABM&N.....	Associação Brasileira de Marketing e Negócios
IPUF.....	Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Florianópolis
IDH.....	Índice de Desenvolvimento Humano
PMF.....	Prefeitura Municipal de Florianópolis

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO	17
1.1	Justificativa	18
1.2	Definição do Problema	19
1.3	Objetivo Geral	20
1.4	Objetivo Específicos	20
1.5	Estrutura do Trabalho	20
2	FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA	21
2.1	Desenvolvimento Histórico de Florianópolis	21
2.1.1	Surgimento de Florianópolis	21
2.1.2	Atividades econômicas e Turismo	25
2.2	Evolução do Bairro Jurerê	26
2.2.1	Contexto Histórico do bairro Jurerê	27
2.2.2	Grupo Habitasul	37
2.2.3	Setor Imobiliário e Valorização de Jurerê	38
2.3	Infraestrutura do bairro Jurerê	41
2.3.1	Comércio e Lazer de Jurerê	41
2.3.2	Saneamento em Jurerê	51
2.3.3	Segurança em Jurerê	52
3	METODOLOGIA	54
4	RESULTADO E DISCUSSÕES	55
4.1	Dados Imobiliários e crescimento de jurerê	55
4.1.1	Número de novos imóveis.	55
4.1.2	Valorização do m ² .	57
4.1.3	Tipos de empreendimentos residenciais, comerciais e de luxo.	60
4.2	Dados Socioeconômicos	61
4.2.1	Crescimento populacional	61
4.2.2	Perfil dos moradores	64
4.2.3	Indicadores de Renda Média em Jurerê	66
4.2.4	Indicadores de Escolaridade	69
4.2.5	Índice de Desenvolvimento humano	69
4.2.6	Integração Global	71
4.3	Infraestrutura e Serviços	72
4.3.1	Desenvolvimento da infraestrutura pública e privada	72
4.3.2	Dados sobre mobilidade urbana e acesso a serviços	73
4.3.3	Sustentabilidade	74

4.3.4	Planejamento Urbano	77
4.3.4.1	<i>Zoneamento</i>	78
5	CONSIDERAÇÕES FINAIS	80
5.1	Sugestão para trabalhos futuros	81
	REFERÊNCIAS	82

1 INTRODUÇÃO

O presente trabalho de conclusão de curso apresenta a análise do crescimento socioeconômico do bairro de Jurerê, localizado em Florianópolis, Santa Catarina. O estudo apresenta os fatores que impulsionaram seu rápido e ordenado desenvolvimento, além dos elementos que contribuíram para sua valorização e reconhecimento como um bairro de destaque na qualidade de vida no estado.

A questão central deste trabalho desenvolve-se sob três ramificações: Como foi estruturado o rápido e sistematizado processo de urbanização do bairro Jurerê, quais os agentes responsáveis pelo crescimento socioeconômico do bairro, e também, como se deu sua supervalorização destacando-se inclusive dos seus bairros vizinhos.

O trabalho encontra-se configurado em três capítulos principais, onde o primeiro trata-se do surgimento e desenvolvimento de Florianópolis, atrelado principalmente ao turismo da ilha e interesse pelas regiões do norte da ilha.

A segunda parte apresenta como enfoque, o surgimento de Jurerê, explicando e contextualizando a história mais detalhada do bairro e o envolvimento da empresa Habitasul com o local. Demonstra um pouco da história e feitos da incorporadora, expondo sua estratégia de forma introdutória. Outro ponto primordial do capítulo é a demonstração da supervalorização da região de Jurerê em geral.

O último capítulo apresenta a infraestrutura de Jurerê ao longo dos anos, apresentando as ideias e estratégias da Habitasul em sua empreitada. Dando destaque aos pontos cruciais para a prosperidade da região. Assim como, o detalhamento dos principais campos socioeconômicos da região, tal como, hotelaria, esporte, lazer, saneamento, segurança e comércio.

1.1 Justificativa

No primeiro momento, o interesse pelo tema foi aprofundado durante o estágio do autor, realizado em uma das maiores construtoras da região, onde a vivência prática contribuiu para a investigação e compreensão do assunto proporcionando uma visualização diária de elementos técnicos e arquitetônicos dos empreendimentos do bairro, suas problemáticas e fatores que influenciam as demandas do mercado imobiliário de Jurerê. O benefício do estudo prévio do planejamento espacial causa impactos positivos em relação a qualidade de vida, mobilidade urbana, segurança pública e valorização imobiliária, principalmente com o acentuado crescimento da cidade, tornando importante explorar e compreender os diferentes aspectos relacionados ao desenvolvimento planejado e seus impactos na qualidade de vida de seus residentes (GARCIA, 2018).

Em contraponto, caso o crescimento imobiliário ordenado não for abordado de forma adequada, acarreta a ciclos de desorganização urbana, prejudicando toda uma sociedade. Os problemas da desorganização urbana são múltiplos e afetam todas as partes envolvidas. A população pode sofrer consequências desde a infraestrutura, tais como congestionamentos, falta de serviços básicos, insegurança pública, degradação ambiental, até riscos de desastres naturais e desvalorização do seu imóvel. Esse assunto demonstra o caminho para o desenvolvimento de um bairro atrelado a natureza, lazer e conforto, o qual podia servir de exemplo para outros bairros e municípios (PAULO, 2018).

Esse trabalho contribui para a sociedade ao destacar os principais pontos estratégicos para o crescimento e urbanização de forma ordenada. O trabalho apresenta informações detalhadas sobre o desenvolvimento do bairro de Jurerê, embasado pelas atitudes tomadas ao longo dos anos pelos gestores do bairro. Além disso, explica estratégias para criar um ambiente mais desenvolvido e sustentável, aprimorando a vida da comunidade, criando uma sociedade mais sustentável, respeitosa e eficiente.

1.2 Definição do Problema

Quais as diretrizes podem esclarecer o rápido crescimento socioeconômico de Jurerê, no processo ordenado de urbanização atrelado a sua supervalorização de destaque em Florianópolis?

1.3 Objetivo Geral

O objetivo geral é apresentar o crescimento imobiliário e socioeconômico do bairro de Jurerê, Florianópolis.

1.4 Objetivos Específicos

- a) Apresentar os fatores que contribuíram para a supervalorização de Jurerê.
- b) Contextualizar como foi estruturado o processo de urbanização do bairro Jurerê.
- c) Identificar os principais agentes responsáveis pelo crescimento socioeconômico do bairro.

1.5 Estrutura do trabalho

O presente trabalho está dividido da seguinte forma: Introdução - Capítulo 1, dividido em Introdução, Justificativa, Definição do Problema, Objetivo Geral, Objetivos Específicos e Estrutura do trabalho; Fundamentação Teórica - Capítulo 2, segmentando em Desenvolvimento Histórico de Florianópolis, Evolução do Bairro de Jurerê e Infraestrutura do Bairro de Jurerê; Metodologia - Capítulo 3; Resultado e discussões - Capítulo 4, dividido em Dados Imobiliários e crescimento de Jurerê, Dados Socioeconômicos e Infraestrutura e Serviços; Considerações Finais - Capítulo 5, incluindo Sugestões para Trabalhos Futuros; por fim, Referências.

2 FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

2.1 DESENVOLVIMENTO HISTÓRICO DE FLORIANÓPOLIS

Com o objetivo de aprofundar a compreensão sobre a criação e o desenvolvimento de Florianópolis, o próximo capítulo apresenta uma análise detalhada desde o surgimento do município, abordando aspectos econômicos e a formação do espaço de Jurerê, em conformidade com as diretrizes deste trabalho acadêmico.

2.1.1 Surgimento de Florianópolis

Teixeira (2004) aponta que, o Brasil no século XVIII era uma colônia portuguesa, que tinha como destaque a defesa e navegação do seu território em Florianópolis, situada na ilha de Santa Catarina. Em vista disso, foram edificadas várias fortificações e foi incentivado a ocupação da região por grupos das Ilhas dos Açores. Ademais, Florianópolis manteve seu encargo portuário até o século XX. Além disso, a ilha era um diferencial, o qual causava conflitos entre Espanha e Portugal, devido a sua facilidade de deslocamento dos navios com destino ao Pacífico (CECCA, 1997). Apesar da ilha receber viajantes desde o século XVI para recarga de suprimentos das embarcações, apenas em 1673 Francisco Dias Velho executou sua tentativa inicial de colonização, fundando o povoamento de Nossa Senhora do Desterro, sendo mantido o nome até a Proclamação da República (CECCA, 1997).

O povoado do Desterro no começo do século XVII subiu ao patamar de Vila, sendo escolhida como Câmara Municipal, passando a ser a primeira base da Capitania no estado de Santa Catarina. Em vista disso, acolheu o primeiro governador o qual foi responsável por uma sequência de construções, tais como, quatro fortalezas para proteção da ilha, a casa do próprio governador e a igreja matriz (CECCA, 1997). No período de 1823, a Vila de Desterro apresentou seu contorno urbano melhor estabelecido, além da Vila ser escalada para o patamar de cidade. A logística da cidade de Desterro acaba por ser transferida do controle dos militares para as mãos dos mercadores, tornando a burguesia comerciante mais forte e influenciando a perspectiva urbana (CECCA, 1997).

Em 1894 ocorre a alteração do nome da cidade de Desterro para Florianópolis, em homenagem ao presidente Floriano Peixoto. Nesse período a elaboração de exercícios culturais e a política atrelada à modernidade ganharam destaque. Além disso, a construção de edifícios

públicos, benfeitorias do Porto, e ainda outras melhorias no setor público foram projetadas e executadas (CECCA, 1997).

Na visão de Cecca (1997), observa-se que nos primeiros anos do século XX, o crescimento do contorno urbano era incontestável e como consequência seus problemas vieram junto, todas essas características já estavam presentes em outros municípios modernos brasileiros do mesmo período. Desse modo, houve um grande movimento migratório da classe social baixa e média junto com seus familiares, efeito da implantação da Universidade Federal de Santa Catarina e crescimento da esfera pública.

Com a construção da Ponte Hercílio Luz em 1926, em conjunto com outras melhorias, por exemplo, o desenvolvimento das redes de energia elétrica, mecanismo de distribuição de água e o sistema de esgoto auxiliou para o andamento do crescimento urbano da cidade de Florianópolis, principalmente em detrimento do crescimento da atividade econômica do turismo que gerou uma alta demanda de recebimento de pessoas na ilha (LANZIOTTI, 2008). Em vista disso, neste período observou-se o maior desenvolvimento da malha urbana da cidade através de obras de infraestruturas, caracterizada por loteamentos, bairros, edifícios, verticalização das residências, comércio e setores adjacentes (CECCA, 1997).

Em 1950, de acordo com o senso da época, Florianópolis já contava com 60 mil habitantes, entretanto, cidades vizinhas como Joinville e Blumenau continham uma economia mais próspera do que a Capital do Estado, logo, o sentimento de que a cidade obtivesse progresso e o um bom desenvolvimento econômico foi influenciado pela Segunda Guerra Mundial (PIMENTA, 2005).

Durante o final do século XX surgiram algumas áreas de apropriação desordenada, sem respeitar as obras de urbanização. Outro ponto importante nesse período foi a construção da ponte Pedro Ivo Campos e Colombo Salles, iniciando suas obras em 1971, facilitando o acesso do continente até a ilha (LANZIOTTI, 2008).

Figura 1 - Multidão na cabeceira continental na inauguração da ponte Colombo Salles,

1975



Fonte: ND+, 2021

Pimenta (2005) explica que no século XX o desenvolvimento da ilha girava a partir da sociedade privada, sendo que o desenvolvimento da malha urbana teve como característica a exclusão e discriminação. Em vista disso, as considerações sociais foram deixadas de lado durante o processo de ocupação do ambiente urbano.

Na visão de Santos (1993) observa-se que, rapidamente, novos destinos assumem o amadurecimento e crescimento da Ilha, em pouco tempo Florianópolis concentrou uma intensa onda de investidores e profissionais técnicos de alta escolaridade, transformando a característica socioeconômica da capital. A ocupação das praias do Norte foi idealizada principalmente devido ao turismo. Na qual, o desenvolvimento dos bairros de Jurerê, Cachoeira do Bom Jesus, Ponta das Canas, Canasvieiras e Ingleses consequentemente conquistam destaque no norte da ilha como potencial turístico e de lazer. (SANTOS, 1993)

De modo geral a construção civil foi um dos precursores econômicos da cidade, adaptando-se ao turismo fundamentado em hotelaria e residências de aluguel. A ocupação de Florianópolis atraiu os interesses do setor privado, o qual foi representado pelos setores construtivos e imobiliários configurando a posse da terra não como fator social e sim como fator privado (PIMENTA, 2005).

Ainda sob a análise de Pimenta (2005) aponta que a especulação de terra acaba com a possibilidade de concretização da cidade, visto que foca na concentração de riqueza e na lucratividade pela valorização da terra. A cidade de Florianópolis se desenvolveu por um sistema deturpado socialmente e do seu ambiente, o qual apenas não foi mais grave decorrente do desenvolvimento tardio o qual não dominou todo o recurso local. Sendo assim gerando

críticas acerca do seu desenvolvimento, tais como: “o turismo frequentemente assume características predatórias, desequilibrando o sistema natural e artificial” retratando que o turismo influencia na quebra da eventual harmonia e afastamento natural da ilha” (SANTOS, 1993, p.01), sendo assim, mostrando a face negativa de um dos maiores agentes fatoriais do desenvolvimento socioeconômico da Ilha de Florianópolis.

Para melhor compreensão da cidade de Florianópolis, ela é caracterizada como um agregado urbano com os seguintes municípios: São José, Santo Amaro da Imperatriz, Palhoça e Biguaçu, além disso, apresenta uma subdivisão interna do seu território, distribuída em parte Insular (Ilha) e parte Continental. A capital de Santa Catarina apresenta uma estimativa atual de 508.826 mil habitantes de acordo com o censo de 2020, valor que triplica devido ao turismo no período do verão. Segundo as estatísticas da Federação do Comércio de Bens, Serviços e Turismo de Santa Catarina (Fecomércio), a população nesse período atingiu cerca de 2 milhões de pessoas na região litorânea do Estado de Santa Catarina, sendo 47,3% turistas com destino a Florianópolis (ND+, 2023).

Outro fator importante a ser comentado sobre a região de Florianópolis, é o seu crescimento e movimentação com regiões adjacentes. De acordo com o IBGE, Florianópolis se enquadra na classificação de aglomerado urbano, que segundo o mesmo senso é “como uma microrregião, com semelhanças a uma localidade metropolitana, porém de rápida expansão”, devido grande parte dos habitantes de municípios vizinhos como São José, Biguaçu e Palhoça, utilizarem do fluxo pendular através do campo de serviços, concentrando na ilha uma boa parte das ocupações de trabalho do Estado (CECCA, 1997).

Grande parte dos habitantes da cidade de Florianópolis atua no campo de serviços admitindo vários indivíduos de municípios vizinhos, concentrando na ilha uma boa parte das ocupações de trabalho do Estado (CECCA, 1997).

2.1.2 Atividades Econômicas e Turismo em Florianópolis

Lago (1996) ressalta que na década de 1970 o turismo recebeu a atenção e investimento pela ordem pública, principalmente no campo da infraestrutura, conquistando importância e contemplando tanto os ramos corporativos renomados de alto capital, quanto os pequenos empreendedores.

O desenvolvimento do turismo da capital em 1970 transcorreu baseando-se na esquematização do crescimento da capital Florianópolis. Relembrando que não foi um acontecimento aleatório. As estratégias governamentais públicas tiveram o foco em aproveitar a capacidade turística de Florianópolis e também de todo o estado (CECCA, 1997).

Já sob a perspectiva de Santos (1993) observa-se que o turismo é um negócio internacional que desempenha uma junção cultural, em especial, do aproveitamento do tempo de folga em um mecanismo de lazer e felicidade. O contato com a natureza e o descanso são responsáveis por amenizar os problemas do cotidiano. Logo, para o progresso da atribuição turística, é necessário investimento nos meios de transporte e infraestrutura (SANTOS, 1993).

O exercício turístico simboliza uma das chaves para o crescimento social e econômico de muitos países, com destaque para os países não muito avançados, simbolizando um feito social notável nos últimos anos. Nas décadas passadas o serviço turístico atraiu muitos empresários a gerar renda, porém, explora a terra a seu favor próprio, modificando a identidade cultural de uma parte da cidade (SANTOS, 1993).

Os donos de terra visam alcançar um maior retorno agrário de suas terras, em vista disso, cooperam com o prolongamento das zonas urbanas buscando a valorização das terras da cidade, impulsionados pelo exercício do turismo. Retratando a busca pela vantagem do preço do terreno e não sua importância de uso. Os donos com terrenos bem localizados e abonados por fatores naturais, como lagoas, divisas com o mar, abundância de vegetação, entre outros, influenciam o governo a investir em infraestrutura. Em vista disso, outro procedimento habitual era o proprietário requisitar benefícios bancários, para instalação dessa infraestrutura e também utilizar de ações de publicidade, as quais evidenciam sua relevância para a região, medidas que enriquecem a terra em geral (CORREA, 1993).

Como caracteriza Correa (1993), os territórios de alto padrão despertam o interesse de corretores de imóveis. Desta forma, amplifica-se a fama do bairro, onde as regiões de classe alta chamam atenção de todo o sistema imobiliário, considerando que são pontos onde a classe alta vive. Dessa forma, perpetuando terrenos e empreendimentos de custo elevado, impulsionados pelo turismo, contribuindo para a supervalorização da terra. A visão antecipadora da valorização de ambientes costeiros é perfeitamente demonstrada pela estratégia de pessoas e empresários locais, que forma adquirindo grandes glebas para posteriores loteamentos (Lago, 1996, P.263).

Lago (1996) destaca que a natureza, infraestrutura e o conforto vindo desses aspectos naturais servem para a valorização imobiliária da região e crescimento monetário individual.

Na visão de Correa (1993), os agentes que trabalham no ramo de imóveis elaboram bairros seletivos loteando, edificando e colocando no mercado de Imóveis de alto padrão.

2.2 EVOLUÇÃO DO BAIRRO JURERÊ

De modo a entender melhor as particularidades do bairro Jurerê, serão apresentados alguns eventos e indicadores que constituem o bairro (Figura 2), e o consagraram como um bairro referência de alto padrão, qualidade de vida, e maior valorização imobiliária da ilha.

Figura 2 – Localização do bairro Jurerê



Fonte: Autoral, 2024

2.2.1 Contexto Histórico do Bairro Jurerê

A cidade de Florianópolis sempre teve o foco da sua concentração habitacional no círculo urbano, ao passo que o território remanescente apresentava pequenas bases urbanas, contando com sua criação na imigração açoriana no século XVIII. Apenas na metade do século XX, houve um maior incentivo das migrações para as regiões balneárias da ilha, bem como retratado no primeiro Plano Diretor 1955, focando em melhorias na área central da cidade devido a dificuldade de acesso aos caminhos para outras regiões, afetando o potencial turístico da ilha de Santa Catarina (Teixeira, Adams, 2004).

Campos (1991) explica que os terrenos comunais em Florianópolis já estavam sendo usados no século XVIII. Terras as quais eram consideradas improdutivas, com pouca valorização pela população em geral, isso sendo baseado em descrições de descendentes, tais

propriedades representavam um trabalho extra, restauração e manutenção, não sendo considerada uma propriedade de valor.

Teixeira (2004), ressalta que na Europa do século XIX, a população começa a desenvolver o interesse pela balneabilidade. O famoso hábito de ir para a praia começa a ganhar força apenas no século XX em Florianópolis, pois infelizmente, o mar era conhecido como local de despejo de lixo urbano. No período da República, vale acrescentar, que era até mesmo proibido a prática de banho de mar. Contudo, o mercado era baseado em uma economia dependente do mar para sua sustentação, principalmente para alimentação. Primeiramente foi acolhida a cultura de piquenique e posteriormente o ato de entrar no mar, como exemplo visto na utilização da praia de Jurerê em 1965 (Figura 3).

Figura 3 – Praia de Jurerê em 1965



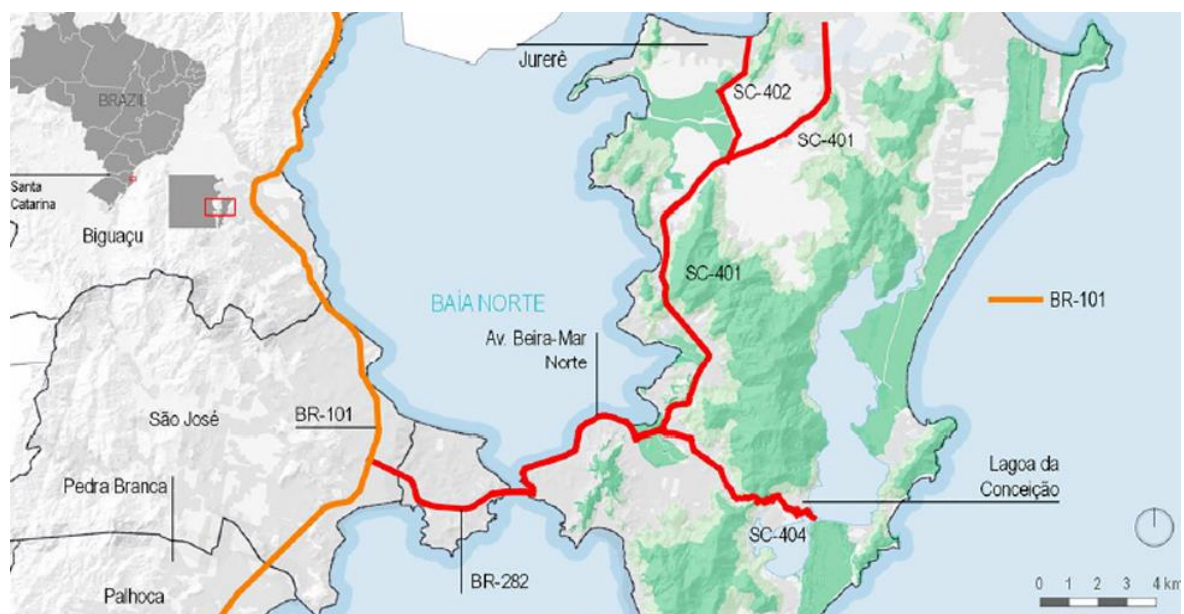
Fonte: Maria Helena Petry Makowiecky

Como exemplificado pelo autor Fernand Braudel, “a civilização”, quando precisa, tem muitos meios de seduzir e de penetrar nas regiões que durante muito tempo deixara abandonadas a si mesmas (BRAUDEL, 1998, p. 32.). Retratando que a cidade seguia uma filosofia a deixar de lado regiões praianas afastadas da área central, porém, acabou ganhando notoriedade por influência da externa, principalmente da Europa.

Nesse contexto, o processo de ocupação de Florianópolis teve como destaque o norte da ilha, produto dos incentivos e investimentos realizados inicialmente pelo governo de Hercílio Luz, como por exemplo o investimento no desenvolvimento da infraestrutura viária da ilha, como exemplo a Ponte Hercílio Luz, construída sob suas ordens. Primeiramente, a prefeitura foi responsável por planejar lotes e diversas ruas, as quais em 1956 iniciou-se a venda (Teixeira, Adams, 2004).

O cenário de Florianópolis na época possuía um grande problema no sistema rodoviário, o qual teve a resposta governamental com os incentivos do governador Hercílio Luz, com a inauguração da Ponte Hercílio Luz e o acesso da Ilha ao continente. Bem como, outros importantes investimentos, como a empreitada do governador Adolfo Konder, inaugurando a estrada de conexão do centro ao norte da ilha, a Avenida José Carlos Daux (SC-401), entre 1926 e 1930 (DAUX, 2018).

Figura 4 – Representação da SC-402, SC-401, BR-282 e BR-101



Fonte: Saboya, 2019

A praia de Canasvieiras exibe uma característica privilegiada pelo seu melhor acesso viário beneficiado pelas melhorias do governo. A qual estreou sua ocupação com casas de veraneio e a construção de alguns hotéis, com isso atraindo turistas com suas belas praias, originando o sistema hoteleiro e turístico no norte da ilha. Porém, também foi marcado por uma falta de planejamento urbanístico e de vias de conexão na região. Um bom exemplo de investimento hoteleiro em Canasvieiras são as primeiras casas de veraneio construídas por José Carlos Daux, exemplificadas na Figura 5 (DAUX, 2018).

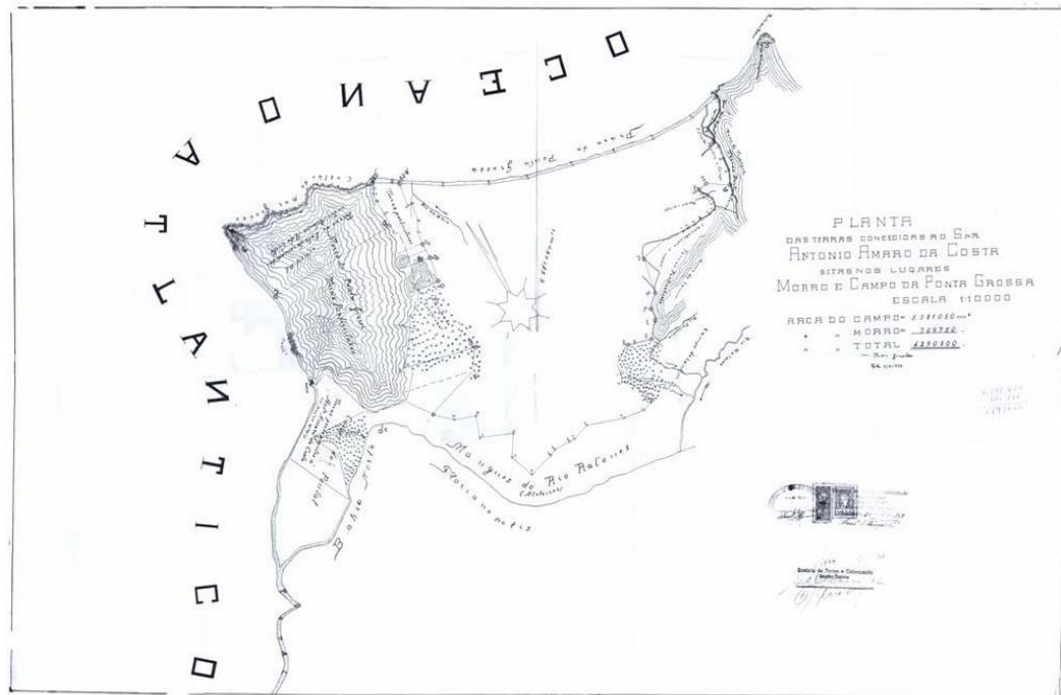
Figura 5 - Cabanas construídas em Canasvieiras por José C. Daux na década de 1960.



Fonte: Daux, 2018

Decorrente da evolução do turismo e crescimento urbano, as terras na ilha de Santa Catarina começaram a ganhar destaque. Uma transação de grande importância é citada por Salvi (2007), a qual em 1922, o Sr. Antonio Amaro da Costa recebeu terras no Morro e Campo da Ponta Grossa em troca pelo domínio localizado onde seria a futura Ponte Hercílio Luz. As terras cedidas foram comercializadas em 1951 para Aniito Zeno Petry, inscritas no nome da Imobiliária de Jurerê Ltda. Na Figura 6, está o mapa que demonstra as terras que futuramente se tornaram majoritariamente Jurerê e Daniela (Teixeira, Adams, 2004).

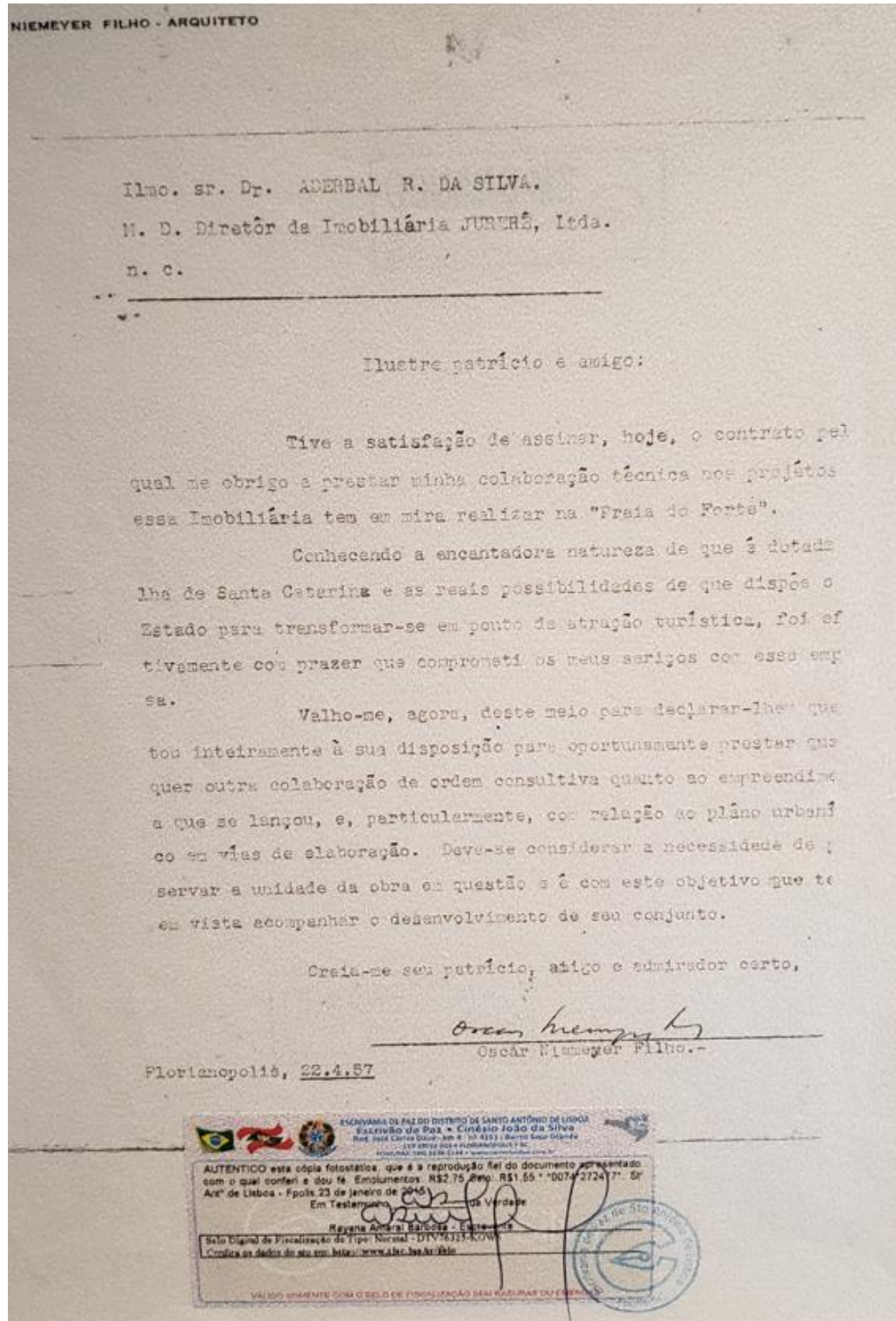
Figura 6 - Terras cedidas ao Sr. Antonio Amaro da Costa, localizadas em Ponta Grossa e Morro.



Fonte: Acervo Salvi

Uma das estratégias por parte da iniciativa privada dos empresários do ramo imobiliário, o engenheiro Annito Zeno Petry, o advogado Julio Teixeira e o ex-governador Dr. Aderbal Ramos, investiu na infraestrutura, trazendo grandes nomes da Arquitetura Moderna do século XX, como Oscar Niemeyer, dentro do projeto intitulado Praia do Forte (TEIXEIRA, 2007). Tamanha movimentação obteve grande repercussão na mídia nacional, visto que Niemeyer estava em foco devido ao seu trabalho anterior em Brasília. Posteriormente, foi assinado o contrato com Oscar Niemeyer em 22 de abril de 1957, confirmando a colaboração técnica para realização do empreendimento “Praia do Forte”, em Florianópolis, Santa Catarina, representado pela carta apresentada pela Figura 06 (TEIXEIRA, 2007).

Figura 7 – Carta Assinada de Niemeyer para Aderbal Ramos, do Contrato de realização do projeto “Praia do Forte”

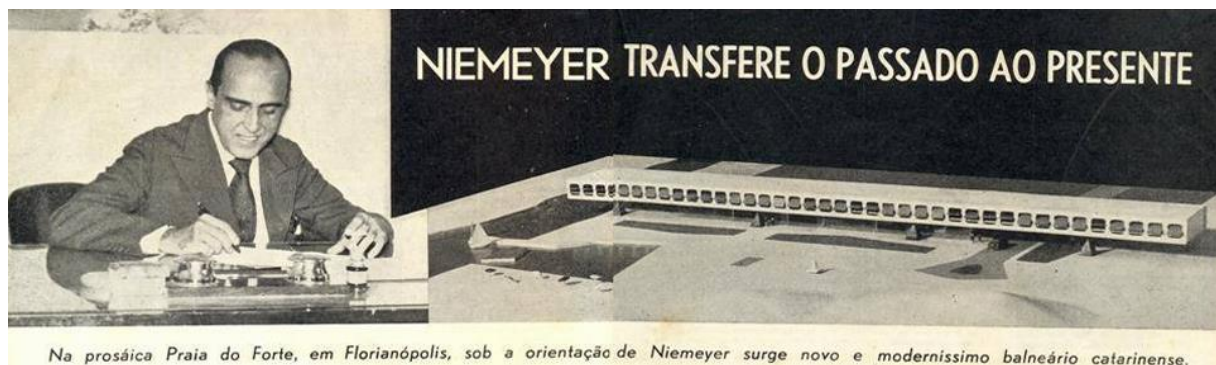


Fonte: Maria Helena Petry Makowiecky

Na (Figura 7), Niemeyer ressalta sua colaboração no desenvolvimento técnico dos projetos na Praia do Forte. Reconhecendo a beleza natural da região da Ilha de Santa Catarina, também, validando o potencial turístico da região. Bem como, é reforçado a importância da preservação do empreendimento em questão (TEIXEIRA, 2007).

Diante disso, Niemeyer em sua visita técnica participou de uma palestra para o Clube de Engenheiros em Florianópolis. No qual a mídia em geral divulgou de forma exultante, o próximo lançamento com a participação de Niemeyer. Isso posto, no projeto era previsto residências de veraneio, um hotel e ainda um restaurante. Destaque pela capa da matéria lançada pela revista O Cruzeiro, “Até pedras renascem”, trazendo uma referência a antiga fortaleza de São José da Ponta Grossa, posicionada próxima ao loteamento. (TEIXEIRA, 2007). Conforme visto em inúmeras matérias da época (Figura 08).

Figura 8 – Matéria publicada em 1958, retratando de forma positiva a participação de Oscar Niemeyer na criação da Praia do Forte, em Florianópolis - Santa Catarina



Fonte: Revista Panorama, 1958.

Teixeira (2007), ressalta que durante o cenário político e econômico da época, Aderbal Ramos da Silva teve grande participação no período, bem como diversas visitas de órgãos públicos, como, o casal Ramos da Silva, Annito Petry, Carlos Krebs, Eptácio Bittencourt, Júlio Teixeira e o Contra-almirante Raja Gabaglia. Visitas realizadas durante as etapas iniciais do Loteamento (Figura 09), em adjunto ao arquiteto Oscar Niemeyer, demonstram as forças entre iniciativa privada e a construção civil para planejamento do futuro Jurerê, vale ressaltar os comentários positivos e elogios registrados dos visitantes.

Figura 9 – Oscar Niemeyer visitando a Praia do Forte em 1957.



Fonte: Maria Helena Petry Makowiecky

O empreendimento Praia do Forte (Figura 10), teve sua autorização para execução pela prefeitura do estado no início de 1960 (TEIXEIRA, 2007). Decorrente de esforços do ex-governador Aderbal Ramos, sócio da Imobiliária Jurerê, dirigiu sua reivindicação para o Prefeito de Florianópolis, acrescentando todos os documentos do Projeto do Empreendimento, chamado de “Loteamento da Praia do Forte”, fundamentada pelo Engenheiro Civil Annito Zeno Petry, e armazenadas por sua neta Maria Helena Petry Makowiecky.

Figura 10 – Foto aérea da atual Rodovia Jornalista Maurício Sirotsky Sobrinho, em Jurerê, na década de 1950.



Fonte: Maria Helena Petry Makowiecky

Como um foi abordado anteriormente, as qualidades marcantes e naturais da ilha de Florianópolis proporcionaram um mercado vantajoso ao redor do Turismo. O Turismo acaba por ser o setor de destaque para a capital a partir da década de 1970, tendo uma intensa expansão nos anos seguintes (SANTOS, 1993).

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 (SANTOS, 1993, p.21).

No desenvolvimento do plano diretor de 1970, o projeto de melhorias ao norte da ilha já era levado em consideração. Tendo destaque para o IPUF (Instituto de Planejamento Urbano de Florianópolis), elaborou o Plano Diretor da Costa Norte da Ilha. Juntamente com a validação da Lei Municipal 2193, voltado aos Balneários da Ilha de Santa Catarina, inovando com sua legislação municipal de apropriação e utilização da terra.

As atividades que giram em torno do turismo trouxeram muitos investidores para região de Florianópolis proporcionando rentabilidade e qualidade de vida para aqueles vinculados ao negócio (SANTOS, 1993). O grupo Habitasul realizou a compra dos territórios de Jurerê Internacional na década de 1980. Contudo, a exploração da região foi feita anteriormente com a vinda do povo açoriano para Florianópolis, constituindo terras de uso comum desde de Canasvieiras até Jurerê. Época com foco no uso da terra e não pela posse da propriedade dessas regiões (HABITASUL, 2008).

Diante disso, os afiliados do grupo da incorporadora começaram com os contratos para aquisição no território de Jurerê Internacional. Região que não apresentava uma boa estrutura na época. Na década de 1980, o grupo Habitasul entregou sua primeira edificação, o Jurerê Edificação, o Jurerê Praia Hotel (HABITASUL, 2008).

Como caracteriza Santos (1993), a construção de um enorme loteamento, anteriormente projetado com o objetivo mercantil e rentável, considerando um modelo de expansão da cidade acertada, simbolizava o interesse da chegada de grupos de comerciantes, com alto poder aquisitivo, para Florianópolis.

Na posição estratégica do Jurerê Praia Hotel entre suas inúmeras funções prestava como uma divisa no meio de duas regiões de Jurerê, sendo elas tradicional e internacional. O antigo hotel deu a sua extensão para a empreitada do flat Jurerê Beach Village substituindo o antigo

Jurerê Praia Hotel, essa mudança foi necessária para atualizar as imposições apresentadas pelos visitantes e atualizações do bairro (HABITASUL, 2008).

O enaltecimento do bairro Jurerê é pertinente de um plano gerenciado pela Incorporadora Habitasul, a qual apresentou apenas uma parte do seu território para o mercado, parte essa obtida na década de 1980. Estratégia que possivelmente permitiu ao bairro apresentar as qualidades vistas atualmente. As vendas seguiam as direções de comércio, acompanhando o interesse dos possíveis clientes (HABITASUL, 2008). Jurerê na década de 1980, era concebido por regiões de áreas de terreno lamacento e uma boa parte de manguezal. Também, foram formadas por pastagem, em consequência do trabalho da pequena população da região na época. Em várias regiões foi necessário o uso de drenagem e terraplanagem para permitir as obras de edificação da incorporadora (HABITASUL, 2008).

De acordo Lanzioti (2008), na década de 1980 boa parte da vegetação havia sido preservada e o bairro ainda era uma região pouco visitada, assim como apresentava escassas passagens. Ponto importante nesse período foi a edificação do clube Doze de agosto, o qual passou por uma limpeza do terreno e realização de aterros para elaboração da empreitada.

Com o começo da inauguração das avenidas principais e ruas subsequentes, a região de Jurerê em geral aparece altamente transformada devido ao grande número de aterros e calçamento. Onde, evidencia um destaque para a importante Avenida dos Búzios, a qual alguns consideram como principal do bairro. Até o período de 1994 o bairro apresentava-se consideravelmente adiantado, porém, possuindo sua atenção principal a região mais próxima ao forte São José da Ponta Grossa (LANZIOTTI, 2008).

O processo observado entre a Praia do Forte, Jurerê Internacional e Jurerê Tradicional, é o sistema de conurbação urbana, retratando a junção dessas três regiões, decorrente até do projeto do seu sistema viário. Levando até a confusão da população leiga com os limites de cada ocupação (LANZIOTTI, 2008).

O grupo Habitasul atuou na região de forma tática e planejada, porém, não esperava a grande e acelerada supervalorização do valor da terra do bairro, apesar de ter atuado de forma sistemática para o sucesso do empreendimento. A grande dimensão das avenidas, estacionamentos, amplas calçadas, com um bom acesso ao centro e balneário vizinhos, foram pontos fundamentais para a valorização de Jurerê (LANZIOTTI, 2008).

Na visão de Habitasul (2008), seu projeto já tinha intenção de se tornar um lugar de alto padrão, admirado e apreciado pelos seus diferenciais. Enaltecidos, pela maneira de confecção das casas de alto padrão as quais não apresentavam muros, característica escassa, na maioria dos bairros de Florianópolis. Inicialmente era prevista a edificação de uma marina, a qual não se concretizou, permanecendo apenas o seu estudo. Juntamente com o projeto para construção de um campo de golfe, o qual seria instalado próximo ao Clube Doze de Agosto.

A estruturação de um ambiente único na capital de Santa Catarina, deu destaque para Jurerê Internacional, balneário o qual sempre atendeu às novidades impostas pelo setor imobiliário do norte da ilha e o público o qual usufrui deste segmento (LANZIOTTI, 2008).

O empreendimento do loteamento da Praia do Forte elucidava da utilização da parcela inicial do lote contando com 3 milhões de metros quadrados. Com as dimensões 15 m de largura por 30 m de comprimento totalizando em média 450 m² segmentada num total de 576 lotes (TEIXEIRA, 2007).

O planejamento total, contava com quatro mil lotes, conferindo zonas de livres de lazer, tal qual uma parcela seria organizada para dar lugar a um grande Jardim de uso comum. A estimativa de áreas verdes e de uso comunitário seriam superior a 40%. Sendo que as Alamedas nesse período já estavam sendo tratadas com a flora de agricultura própria (TEIXEIRA, 2007).

O Loteamento constantemente recebeu visitas e trabalhos in loco, as quais receberam membros da prefeitura, entre outros, responsáveis pela autorização em 1960 da empreitada decorrente do projeto 8407. O qual autorizava a execução de cerca de um milhão de metros quadrados. Declarado um acesso em ótimo estado, edificado pela incorporadora, a qual serve de trajeto para chegada em Canasvieiras (TEIXEIRA, 2007).

O terreno foi futuramente negociado com a incorporadora Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda, a qual desempenhou positivamente com a finalização da primeira fase do loteamento em 1983. Iniciando uma nova etapa mediante a área nomeada de Jurerê Internacional, simbolizando a continuidade do projeto original, com ajustes básicos, porém respeitando a sua origem e auxiliando no desenvolvimento da grande imagem de Jurerê Internacional (TEIXEIRA, 2007).

Atualmente, o bairro demonstra sua boa adaptação a modernidade representada pela nova arquitetura demonstrada pelas casas e prédios de todo o Jurerê. As partes dos fundos dos lotes que eram as frentes das casas iniciais, convergem nos fundos dos terrenos, porém, sempre preservando a ideia inicial se interligando nas alamedas, restritas para acesso dos moradores e visitantes (TEIXEIRA, 2007).

De acordo com o Chefe da IPUF - Instituto de Planejamento Urbano de Florianópolis, e aprovado por outras entidades. Relata que é de obrigação da sociedade a preservação da identidade das alamedas, justificando que a empreitada apresenta como mentor Oscar Niemeyer e a comunidade sempre enrijeça a sua preservação, melhorando o crescimento do turismo de Florianópolis, pois Jurerê futuramente se tornará um Patrimônio Histórico da capital. Dessa forma, observa-se a importância da consonância de esforços com a iniciativa privada, por parte da empresa Habitasul, em tornar Jurerê não só um modelo de bairro planejado, mas em explorar a potencialidade de Florianópolis.

2.2.2 Grupo Habitasul

A Habitasul foi fundada em 1967, tendo Péricles Druck como seu presidente até o ano de 2024, data de seu falecimento, o mesmo que testemunhou desde a origem da empresa até a geração de Jurerê Internacional. A empresa tem no setor imobiliário a maior parte de suas aplicações (HABITASUL, 2008).

A empresa explica que os setores industriais foram fundamentais para os investimentos imobiliários posteriores realizados pela empresa. Dentre essas numerosas empresas estão a Celuloses Irani e a Koch Metalúrgica. Além dessas empresas, podemos citar a Palcohabitasul e Consulplan, ambas com o foco em consultoria (HABITASUL, 2008).

A companhia edifica comunidades organizadas e bem projetadas, buscando novos ambientes e produtos distintos. Atuando nos setores de hotelaria e empreendimentos imobiliários. No setor hoteleiro vale lembrar: Hotel Laje de Pedra Mountain Village, Hotel Laje de Pedra e Hotel Jurerê Beach Village. Entre os projetos de empreendimento imobiliários destacam-se: Valle del Sol e Vale do Sol na Costa Rica, Jurerê Internacional (SC), Laje de Pedra em Canela (RS) e Porto Verde, em Porto Alegre (RS) (HABITASUL, 2008).

Um bom exemplo de sucesso do grupo é Jurerê Internacional, é considerado o maior projeto do grupo, no que tange ao seu tamanho e também no sentido monetário. Desse modo, o espaço foi focado no perfil de alta renda, como resultado, status e alta valorização. No entanto seu início apresentava lotes que não valiam muito em comparação com os últimos anos, demonstrando essa supervalorização do bairro (HABITASUL, 2008).

Em conjunto com seus projetos diferenciados, a associação Habitasul apresentava o plano de qualidade de vida. Bem como serviços de vigilância, normas de conduta, paisagismo, jardinagem, entre outros. Por conseguinte, este sistema tem a intenção de melhorar a qualidade de vida, edificando bosques, praças, alamedas, aprimorando a infraestrutura do bairro (HABITASUL, 2008).

Na visão de Correa (1993), a Habitasul pode ser definida como incorporadora, bem como, é o intermediário responsável por definir o local, particularidades e valores da construção, tanto a empreiteira responsável pela obra, juntamente com a equipe imobiliária e de marketing.

Dessa forma fica notório que a empresa gerencia os seus compromissos no próprio empreendimento de Jurerê, entre eles a venda de lotes, futuras aplicações, fiscalizações das demais imobiliárias. Tendo como característica atender a demanda do mercado com esses lotes, até que sejam lançados novos lotes para venda.

2.2.3 Setor Imobiliário e Turismo de Jurerê

A empresa Habitasul ganhou no ano de 2002 diversos prêmios tanto em esfera estadual quanto em nacional pelo seu trabalho na formação de Jurerê Internacional. Bem como, os benefícios atingidos, a alta qualidade do serviço locais, destaque para seu serviço favorecendo educação, arte e cultura, sua prestação ecológica, entre outros (WOLFF, 2004).

Como observa Wolff (2004), dentre os destaques premiados estão; Top de Ecologia pela ADVB/SP com o caso Jurerê Internacional, Melhor CONSEG de SC, o qual representa em destaque em segurança no estado, a gratificação o Top de Marketing, pela Associação dos Dirigentes de Vendas e Marketing do Brasil em Santa Catarina (ADVB/SC), o reconhecimento na categoria serviços com o Destaque no Marketing, pela Associação Brasileira de Marketing e Negócios (ABM&N).

O processo de valorização do empreendimento Jurerê foi um dos objetivos da Incorporadora Habitasul, a mesma utilizou de série de táticas que comentaram no intenso aumento de preço dos terrenos da sua incorporação. No início do empreendimento uma de suas ideias era entregar no alto padrão destinado para de comerciantes, empreendedores e a elite (LANZIOTTI, 2008).

Sua estratégia era baseada na venda de poucos lotes proporcionando uma alta valorização das suas terras. De acordo com Wolff (2004), uma decisão acertada da Habitasul

para acrescentar ao sistema imobiliário da região de Jurerê foi adotar em seu projeto a execução da edificação de casas em grande parte do seu empreendimento.

Pode-se observar na Tabela 1, como são retratadas algumas pesquisas sobre a valorização do metro quadrado de Jurerê Internacional, três anos depois da compra dos terrenos em Jurerê, inicialmente de 1983, dados esses concedidos pela Habitasul a qual já considerava a conversão do cruzeiro para o real em 1994.

Tabela 1 – Metro Quadrado em Jurerê Internacional e sua Valorização

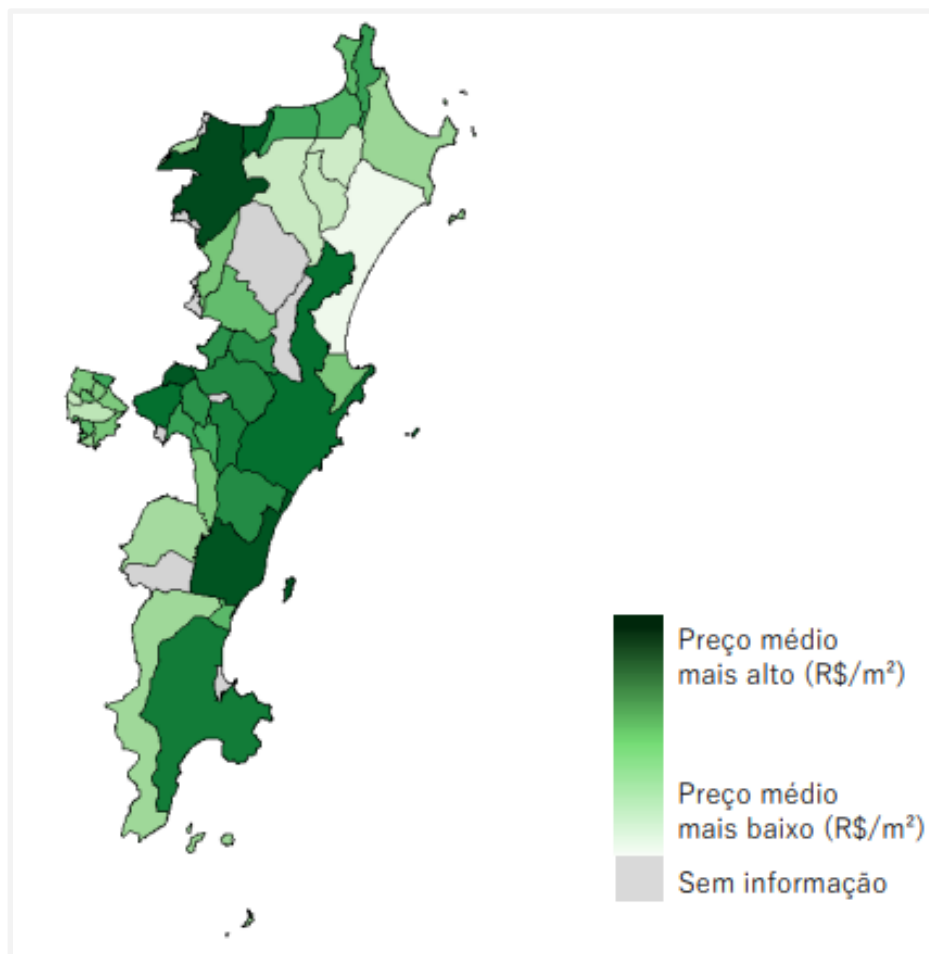
ANO	VALORIZAÇÃO (EM R\$) DO M2
1983	24
1984	29
1985	35
1986	40
1987	49
1988	57
1989	66
1990	76
1991	85
1992	95
1993	104
1994	113
1995	122
1996	130
1997	139
1998	148
1999	156
2000	163
2001	171
2002	307
2003	419
2004	530
2005	642
2006	870
2007	1.110
2008	1.250

Fonte: Habitasul, 2008

Diante disso, é possível observar uma grande mudança em relação ao preço do metro quadrado na região de Jurerê, nos primeiros vinte e cinco anos de investimento no loteamento

no período entre 1983 e 2008, chegando até o valor de 1250 reais no último ano em comparativo. Retratando a constante alta da região independente dos fatores econômicos e políticos externos (LANZIOTTI, 2008).

Figura 11 – Mapa demonstrando a comparação dos maiores e menores valores do metro quadrado por bairro, em Florianópolis - Santa Catarina, Janeiro de 2021



Fonte: InfoZap, 2021

De acordo com a Figura 11, correlacionando com os dados da Tabela 1, observa-se mais uma vez a disparada supervalorização do bairro, onde nota-se a predominância de custo do metro quadrado mais elevado em comparação com regiões que também estão tendo um super desenvolvimento, tais como Daniela, Campeche e Centro (Infozap, 2021).

2.3 INFRAESTRUTURA DO BAIRRO JURERÊ

De modo a entender melhor os benefícios e serviços do bairro Jurerê, serão analisados alguns dados, fotos, localidades que constituem a infraestrutura usufruída pelos moradores e turistas presentes no bairro Jurerê em geral.

2.3.1 Comércio e Bem-estar em Jurerê

O processo de identificação visto em Jurerê se diferencia por sua infraestrutura e organizada perspectiva Urbana construída no século XX. Personagens importantes para o cenário do bairro são: Jurerê Sports Center especializada em lazer Esporte, Jurerê Open Shopping na parte de serviços e Comércio, Il Campanário, Arte Del' Acqua, Jurerê Beach Village, focados em lazer (LANZIOTTI, 2008).

De acordo com Lanziotti (2008), outras regiões que são finalidades de visita aos turistas do bairro, são os ambientes da natureza difundidamente aproveitados tanto na decoração quanto no visual paradisíaco.

No período de 2008 no bairro de Jurerê Internacional a possui mais de 2000 habitações, por meio de edifícios residenciais, casas e mansões. Uma prática comum, por parte da população de alta renda, os quais apresentam imóveis no norte da ilha, é aproveitar o bairro apenas nos momentos de recesso, em busca de tranquilidade e entretenimento no período de estadia (HABITASUL, 2008).

Os Viajantes têm a oportunidade de apreciar diversos ambientes por meio da boa acomodação dos hotéis, Airbnbs, resorts, entre outros. Desfrutando do campo dos turistas, como também, acesso a organizações de inúmeras concentrações gastronômicas (LANZIOTTI, 2008).

Na capital de Santa Catarina, as moradias, todavia, são capazes de trazer lucro na época de verão. Colocar a morada destinada ao lazer na praia para locar é uma atividade habitual em Florianópolis, sendo capaz de proporcionar um grande retorno aos proprietários. Da região de Jurerê Internacional diversas casas permanecem a disposição para alugar na estação de verão, porém, muitas encontram-se em uso pelos donos, geralmente para repousar na época de veraneio (LANZIOTTI, 2008).

Como caracteriza Lanzotti (2008), uma identificação comum é realizada nas construções do bairro de Jurerê Internacional especialmente através da sua funcionalidade. Portanto, é importante observar e investigar as particularidades das casas e prédios de Jurerê em geral para absorver e aprender o sistema de apreciar financeiramente uma região praiana. Todavia, seu segregamento urbano e espacial proveniente do bairro. Uma perspectiva fundamental é a homogeneidade dos bairros ricos e conceituados da América do Norte com Jurerê Internacional, como residências sem paredões, tapumes e muros, utilizando-se de uma paramentação influenciada por um modelo universal.

Um cliente que compra um lote no bairro de Jurerê e apresenta o interesse de edificar uma moradia ganha uma declaração da incorporadora Habitasul apresentando os parâmetros arquitetônicos para construção de imóveis impostos pela Habitasul. A instituição determina regras que vão influenciar nas proporções e feições das edificações, medidas as quais influenciam no diferencial estético do bairro (HABITASUL, 2008).

De acordo com a Incorporadora de Jurerê (2008), o planejamento das edificações é conduzido pela incorporadora para ser analisado pelo sistema avaliador do município, no qual refere-se às normas para edificações com recuos obrigatórios, zonas de infiltração e preservação das alamedas, dentre outros. A Habitasul presume que todas as pessoas cumprissem somente as condições da organização urbana do município, Jurerê se transformaria em um bairro desordenado e deteriorado Diferentemente do modelo determinado pela Habitasul.

Mediante algumas regras determinadas pela Incorporadora estão: os donos não podem construir quaisquer muramento na fachada frontal das edificações (Figura 12), exceto para situações em Divisa de duas edificações, com a limitação de 1, 80 m de altura. As construções de casas precisam dar prioridade para dois pavimentos para uma melhor utilização do lote. O critério em relação aos Materiais de Construção, os objetos e materiais utilizados na elaboração da edificação que não atenda os parâmetros da Habitasul é julgado pela (AJIN) Associação de Moradores de Jurerê Internacional e também pela própria empresa (HABITASUL, 2008).

Desse modo, as obras particulares do bairro são produzidas seguindo referências luxuosas, contemplando obras com uma vasta modernidade em sua arquitetura. Grandes esquadrias e garagens proporcionam uma imagem fracionada da parte interna dessas casas, despertando o interesse das pessoas que passam ao redor, com a visão de itens, artefatos e carros ostentosos (LANZIOTTI, 2008).

Como desenvolve Lanzotti (2008), acabam por se posicionar em sequência, gerando um ecossistema deslumbrante para o bairro, fato o qual induz a segregação. As moradias cooperam com o setor da construção civil, mostrando os materiais luxuosos à disposição no comércio. O panorama da urbanização instituída no bairro concebe-se, não apenas de suas obras especiais e sim de uma coleção de componentes que estabelecem um recinto de grandiosidade. Conforme representado pela edificação com grandes efeitos arquitetônicos a seguir:

Figura 12 – Casa de alto padrão em Jurerê Internacional



Fonte: Autoral, 2024

De forma a compreender os aspectos que criam a imagem de Jurerê Internacional como uma região especial, deve-se considerar a infraestrutura complementar dessa região, os constituintes da modificação da perspectiva urbana do bairro. Destaque para o hotel Jurerê Beach Village (Figura 13), foi edificado pela Incorporadora Habitasul para atender as carências e reivindicações dos hóspedes, assumindo o hotel anterior chamado Jurerê Praia Hotel o qual já estava em pleno funcionamento de turistas e empreendedores na década de 1980 (HABITASUL, 2008).

A abertura do hotel foi em dezembro do ano de 1999, composto por dois tipos de unidades, uma unidade de tamanho reduzido no sistema de Studio e outra unidade um pouco maior com os ambientes com maior separação. O hotel conta com o número total de 242 unidades mobiliadas e com todos os objetos e instrumentos indispensáveis na hotelaria. Sem contar com uma ampla área de lazer com piscina e vista para o mar (LANZIOTTI, 2008). Conforme disponibilizado pela imagem a seguir, retratando a imponência do principal hotel de Jurerê:

Figura 13 – Hotel Jurerê Beach Village



Fonte: Autorial, 2024

De acordo com Habitasul (2008), o campo de turistas e visitantes sempre passa por uma modernização, atraindo novos hóspedes, decorrente dos clientes com interesse em comprar empreendimentos em Jurerê já são uma nova leva, do que os vistos anteriormente na década de 1980, vindo em consequência do passar dos anos e da constante supervalorização dos últimos anos.

As avenidas e ruas presentes em Jurerê Internacional são posicionadas de uma forma para que os lotes sejam representados com uma aparência de retângulo (Figura 14). Preferencialmente ter aplicado em calçadas pisos de concreto intertravado, os quais por influência da Habitasul, possibilitam uma boa passagem da água da chuva. Além disso, permitem sua manutenção caso aconteçam acidentes e recalques, pela movimentação de terra e presença de lençóis freáticos (LANZIOTTI, 2008).

Figura 14 – Avenida dos Búzios



Fonte: Autoral, 2024

Outro ponto visto nas principais vias do bairro Jurerê, é a conservação de um grande acesso para a passagem de veículos com duas faixas em ambos os sentidos da via. As demais ruas, apresentam um amplo corredor para passagem de dois veículos um em cada sentido. Um ponto positivo para o serviço de monitoramento e segurança de Jurerê, é o dimensionamento das ruas com proximidade a praia, as quais foram projetadas para atender poucos acessos e saídas, com o intuito de diminuir as rotas de fuga e escapatória, atrapalhando a atividade criminosa na região (LANZIOTTI, 2008).

Os projetos com uma maior distância do mar arquitetaram metodicamente o Bosque do Amoraeville. O qual não tem proximidade com a praia, idealizado pela preocupação da Habitasul pela depreciação a qual a região poderia sofrer, trazendo inovações para o entretenimento da região, contando com pistas de caminhada e para o uso de bicicletas, juntamente com alguns espaços de beleza natural e tranquilidade. Bem como, a estação ecológica de Carijós como sua vizinhança (HABITASUL, 2008).

O campo mercantil de Jurerê da mesma forma sofrem a influência da Incorporadora Habitasul, a qual é a responsável por autorizar a abertura de lojas, negócios de serviços em seus domínios, tendo o seu maior representante Shopping. Os serviços restantes podem até ser encontrados na região, todavia, apenas nos pontos autorizados pela Incorporadora.

Como caracteriza Habitasul (2008), o encarregado pela infraestrutura do bairro é o Plano Diretor, o qual monitora e impede a construção de serviços os quais não respeitam as áreas anteriormente definidas. Os serviços em geral também sofrem a pressão dos moradores para seguir o Plano Diretor. Em contrapartida, com um desenvolvimento de um sistema mercantil diversificado, encontra-se a praia de Jurerê Tradicional. Apesar de que, não mantenha a mesma organização de Jurerê Internacional.

O empreendimento Jurerê Open Shopping encontra-se situado na forma de um longo calçadão, o qual, segue em paralelo com duas fileiras de edifícios residenciais, com o posicionamento privilegiado em Jurerê Internacional. Edificação criada pelo grupo com o intuito de ofertar mais possibilidades de consumação, entretenimento e descanso. Com o objetivo de somar benfeitorias ao bairro em geral (LANZIOTTI, 2008).

Figura 15 – Open Jurerê



Fonte: Autoral, 2024

Após a inauguração de diversos pontos de comércio no Jurerê Open Shopping (Figura 15), sendo que sua maioria fica na área térrea dos prédios, o shopping ganhou bastante destaque. Investimentos em pequenos recursos e detalhes como hortos, cadeiras, assentos temáticos, trazem destaque ao shopping. Ao passo que, tais benfeitorias só agregam a qualidade, resultando no interesse do público em geral a visitar o empreendimento (HABITASUL, 2008).

É importante salientar que no período de inverno, a movimentação do Jurerê Open Shopping é reduzida drasticamente, com pouca movimentação de turistas e moradores. Mudança drástica vista principalmente em dias da semana de pico, os quais normalmente deixariam os serviços da região lotada (LANZIOTTI, 2008).

Além do Jurerê Open Shopping, a região conta com uma extensão constituída pelo pátio, posicionado na área mais medial, na via crucial para passagem para a praia. Disponibilizando várias conveniências, como a clássica massa Spazio, ambiente de reunião da população local e visitantes. A empreitada de desenvolver o Jurerê ou Open Shopping transforma-se em mais uma tendência para o turismo da região. Também, adiciona mais um aspecto positivo na qualificação da rotina cotidiana dos moradores do bairro. Shopping com uma atmosfera semelhante ao padrão do resto do bairro, atmosfera agradável e com muitas benfeitorias as quais trazem considerável efeito lucrativo. Lembrando que todos os comércios são alugados pela Habitasul (LANZIOTTI, 2008).

De acordo com Habitasul (2008), no período de descontração durante a noite, destaca-se o El divino, o KM7, entre outros. Salientando que o El Divino apresenta um grande espaço suportando uma quantidade de até 2.500 pessoas, shows internacionais no Center show para até 10 mil pessoas.

Na categoria de atividades esportivas a incorpora Habitasul disponibiliza o Jurerê Sport Center (Figura 16). Além de ofertar uma série de modalidades esportivas, espaço funcional, ambiente decorado e agradável, Além disso oferece serviços de culinária, uma espécie de teatro com capacidade para mais de 900 pessoas, com uma grande qualidade sonora, com o intuito de aproximar a categoria de palestras em geral (LANZIOTTI, 2008).

Figura 16 – Jurerê Sports Center



Fonte: Autoral, 2024

Outra bem benfeitoria muito importante para a região, é a criação do Clube Doze de Agosto (Figura 17), sendo uma das organizações de maior tradicionalidade na capital. Organização forte trazendo esporte, entretenimento e turismo, e ainda com outras unidades localizadas em Florianópolis (HABITASUL, 2008).

Figura 17 – Clube 12 de Agosto



Fonte: Autoral, 2024

Lanziotti (2008) aponta que, uma região muito procurada pelo turismo no norte da ilha é o Forte São José da Ponta Grossa. Teve a sua construção no período de 1740. Nos dias atuais sua manutenção é de responsabilidade pública e administrado e observado pela (UFSC), Universidade Federal de Santa Catarina.

Habitasul (2008) explica que, a estação ecológica dos Carijós foi fundada em 1987 e é classificada como (APP), Área de Preservação Permanente, apresenta uma densa área verde, constituída de manguezais, habitat natural de uma inúmera quantidade animais, destacando-se pela sua diversidade na fauna e na flora. A estação é preservada com Fundos do IBAMA. Apresenta grupos de estudantes, pesquisas e também segurança da região. De acordo com a foto a seguir, demonstrando a sede do ICMBio (Figura 18), antiga Estação Ecológica dos Carijós.

2.3.2 Saneamento em Jurerê

O bairro de Jurerê conta com o mecanismo de limpeza de água e resíduos particular e autônomo do mecanismo convencional da CASAN. Mecanismo nomeado como SAE ou sistema de água e esgoto, o qual oferece a limpeza da água e resíduos para as edificações (HABITASUL, 2008).

O mecanismo de limpeza de água nos dias atuais apresenta um tanque de armazenagem de um milhão e meio de litros de água, oferecendo setenta litros por segundo de água limpa. Sua água vem de uma passagem por baixo da terra para sua transmissora, demonstrando bons níveis de cálcio, o qual é tratado por fatores químicos, com as precauções devidas para pleno consumo da civilização (SAE, 2008).

Uma forma de regulação da água utilizada em Jurerê Internacional, foi a implantação de um sistema de recolhimento de exemplares difundidas para pesquisa. Estas amostras são apresentadas para os habitantes de maneira transparente e simples (HABITASUL, 2008).

A (ETE), Estação de tratamento, a cada segundo o esgoto consegue captar vinte litros de resíduos a cada segundo. Para o bairro de Jurerê este departamento de limpeza de resíduos tem papel primordial na condição de vivência e turismo da região. Sua atuação é fundamental para evitar a poluição do mar, na pior das hipóteses podendo até impossibilitar a utilização da praia para banho (HABITASUL, 2008).

A captação da parte pluvial e dos demais resíduos desempenha um papel fundamental no desenvolvimento de bairro agradável e com potencial de crescimento urbano. A edificação do mecanismo particular do bairro para tratamento de resíduos e de água pluvial é indispensável para garantir o bem-estar da população e dos turistas. A qual é tão apresentada nos veículos de mídia comerciais e imobiliários de Florianópolis.

De corrente da grande variação populacional a qual passa pela capital no período do verão. Florianópolis enfrenta a escassez de água no período de temporada, com destaque em regiões com maior número de viajantes. Tendo como exemplo, todo norte da ilha e a região de Jurerê. Demonstrando que a estrutura infelizmente não consegue suprir essa grande mudança vista no período de verão.

Decorrente desta situação o setor privado de fornecimento de água é cada vez mais procurado na região de Jurerê. No entanto, paga-se um valor muito alto para conseguir essa distribuição ininterrupta, a qual o mecanismo compartilhado não fornece de forma competente.

No intuito de estudo e pesquisa a Incorporadora Habitasul utiliza-se de uma embarcação, percorrendo o balneário de Jurerê e beira mar dos bairros ao redor, buscando amostras para a sua pesquisa.

A Habitasul, do mesmo modo, dispõe do sistema de recolhimento com seleção dos resíduos. O qual os resíduos orgânicos são transferidos para uma indústria de compostagem próxima do respectivo bairro, e em seguida é reaproveitado como fertilizantes para vegetação em geral.

A (COMCAP), Companhia de Melhoramento da Capital, efetua a coleta convencional, e os resíduos que são recicláveis são transferidos para um centro próprio para o lixo reciclável, situado no próprio bairro Jurerê Internacional sua gerência da fábrica de celulose Dalmolin.

2.3.3 Segurança em Jurerê

Na parte de segurança é destaque o trabalho em conjunto da Polícia Civil, Polícia Militar, e algumas instituições privadas. O processo de monitoramento de Empreendimentos e casas se faz com rondas constantes de carros e motos, câmeras de observação, alarmes, entre outros. Destaque para as empresas de segurança de Jurerê, as quais possuem unidades fixas em Jurerê Internacional, dessa forma observando as imagens obtidas, e comandam missões de vigilância e planos de ação contra atividades ilegais (LANZIOTTI, 2008).

Figura 19 – Empresa de Segurança em Jurerê



Fonte: Autoral, 2024

O resultado de uma robusta seguridade do bairro é a quantidade de registros de furtos em crimes em geral ser relativamente irrisória tendo como base os bairros ao redor. O bem-estar atrelado com a boa segurança são um dos fatores indispensáveis para a supervalorização de Jurerê. A calma e harmonia é indispensável para a preferência dos moradores, investidores e empreendedores. (LANZIOTTI, 2008).

Uma tendência para o bairro Jurerê é sempre estar crescendo, sendo necessário o aumento de investimento em operações e materiais de segurança, para melhor realização da segurança pública e privada. Habitasul confirma a grande valorização da região de Jurerê e concorda com o constante crescimento no desenvolvimento de novas técnicas, planos, ferramentas, para que mantenham a tranquilidade e conveniência conquistadas ao longo dos anos do empreendimento (HABITASUL, 2008).

3 METODOLOGIA

O objetivo geral propõe apresentar o crescimento imobiliário e socioeconômico do bairro Jurerê, no que tange o crescimento socioeconômico, infraestrutura e planejamento urbano. Esse trabalho está pautado na pesquisa de abordagem de natureza quali-quantitativa, quanto ao nível de aprofundamento de forma descritiva, tipo de pesquisa referente ao método bibliográfico, com pesquisas no Google acadêmico e Scielo, na qual buscou artigos relacionados com a causa. Além disso, foram realizadas visitas presenciais a incorporadoras e associações do bairro para a obtenção de informações e dados complementares. Para a pesquisa de trabalhos utilizados como fonte, foram empregadas as seguintes palavras-chave: Crescimento econômico Jurerê, crescimento de Jurerê, praia do forte, criação de Jurerê. A filtração por ano priorizou trabalhos mais recentes, sendo usufruída todas as quais auxiliam o contorno temático apresentado no presente trabalho acadêmico.

No trabalho atual foi realizada uma pesquisa bibliográfica. A qual segundo Almeida (2011), a pesquisa bibliográfica procura estabelecer conexões entre conceitos, características e ideias, frequentemente combinando dois ou mais tópicos. Para a continuação do Trabalho de Conclusão de Curso presente, foi realizado um aprofundamento do estudo sobre o planejamento urbano apresentando os fatores para a criação do bairro e sua supervalorização, abordando etapas do empreendimento Jurerê de forma detalhada, levantamentos de técnicas construtivas e urbanísticas de planejamento urbano da região de Jurerê. Através de todo levantamento histórico, prerrogativas da Prefeitura de Florianópolis, técnicas urbanísticas e construtivas, foi realizado o presente estudo para compilar as estratégias de crescimento e planejamento de um bairro referência em qualidade de vida, e todo sistema socioeconômico que permeia. Dessa forma, será apresentado através de análise de gráficos e análise do Plano Diretor de Florianópolis o crescimento imobiliário do bairro de Jurerê.

4 RESULTADO E DISCUSSÕES

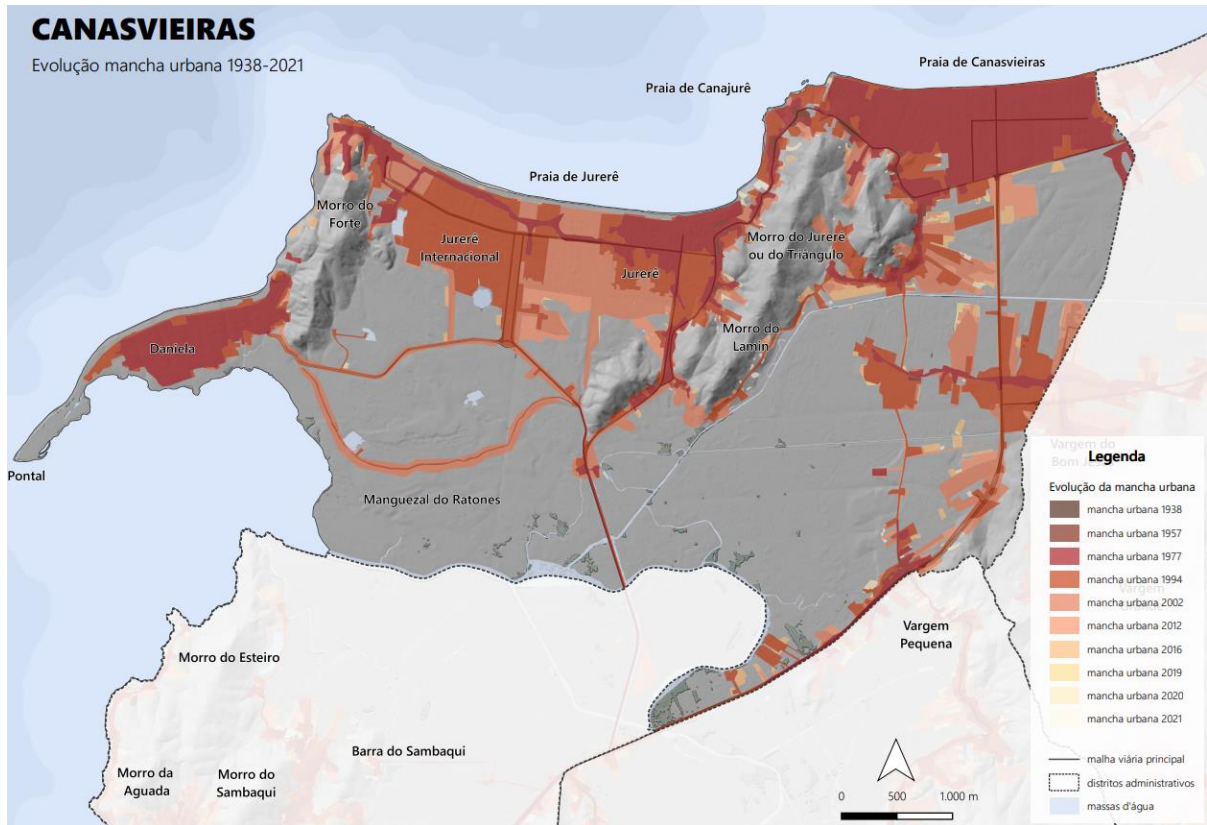
Os resultados desta análise indicam o crescimento de Jurerê é derivado de um conjunto de fatores, incluindo projetos de arquitetura, urbanismo, paisagismo e elementos complementares da engenharia civil. Entre esses fatores, destaca-se a colaboração de Oscar Niemeyer no desenvolvimento do projeto, bem como a intervenção da iniciativa privada, com ênfase nas constantes ações do grupo Habitasul ao longo do processo de urbanização do bairro. Essas iniciativas permitiram um crescimento urbano ordenado, fundamentado em diretrizes sólidas de planejamento urbano e construção civil, resultando na prosperidade social e econômica da região.

4.1 DADOS IMOBILIÁRIOS E CRESCIMENTO DE JURERÊ

4.1.1 Número de novos imóveis

A evolução da mancha urbana no distrito de Jurerê, evidenciado na Figura 20, demonstra a ocupação histórica inicial do Distrito de Canavieiras, cuja porção engloba os seguintes bairros: Canavieiras, Daniela e Jurerê, tendo este último como o objeto de estudo. Dessa forma, observa-se que ocorreu uma expansão significativa de maneira gradual nas três centralidades deste distrito na década de 1970.

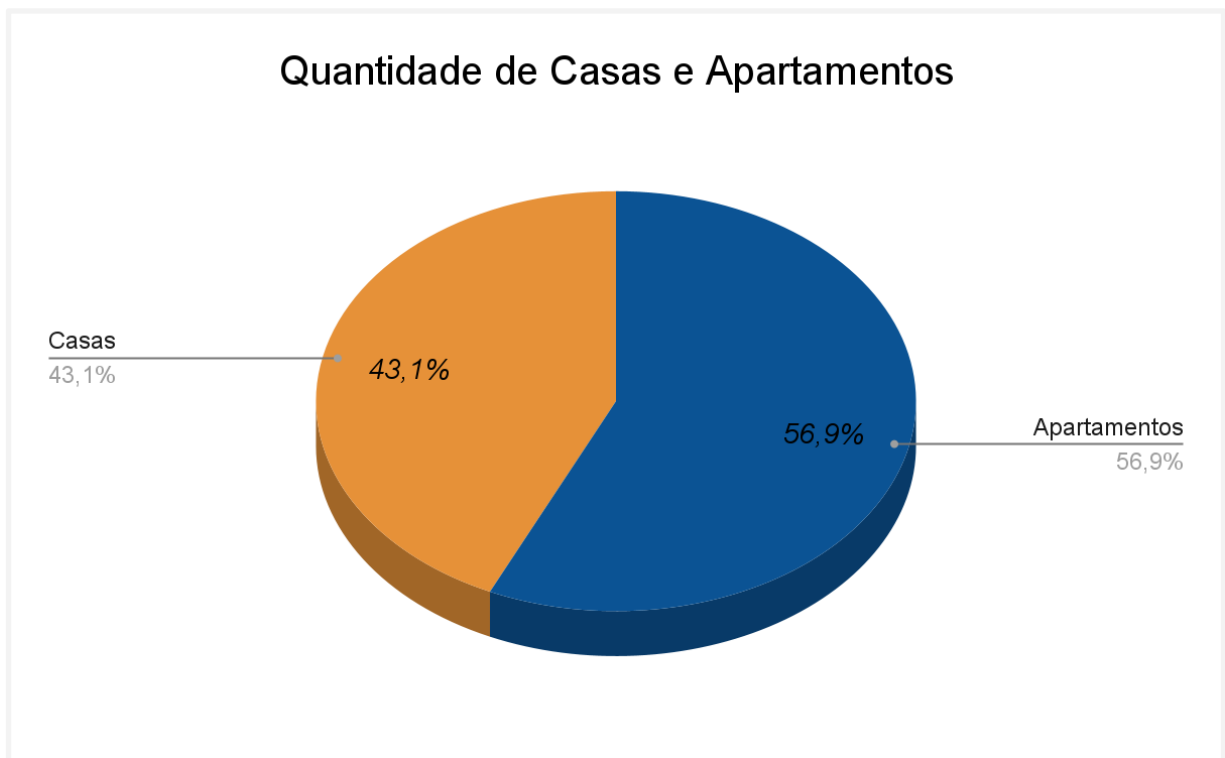
Figura 20 – Evolução Urbana dos Bairros do Distrito de Canavieiras, entre eles Jurerê, Daniela e Praia do Forte, do período de 1938 até 2021.



Fonte: Prefeitura Municipal de Florianópolis (PMF), 2024

Observa-se que a ocupação do território de Jurerê apresenta maior ênfase na expansão da mancha urbana em 1977, especialmente na região próxima à faixa de Jurerê Leste. Em 1994, houve um avanço significativo, exemplificado pela construção de residências na área atualmente conhecida como Jurerê Internacional, seguido por um crescimento progressivo da área ocupada até os dias atuais. Essa análise também é sustentada no estudo de Mezzomo (2009, p. 70).

De acordo com Habitasul (2024) temos aproximadamente 4604 unidades domiciliares, distribuídas entre 1983 casas e 2621 apartamentos, com um valor estimado de 13.800 moradores, sendo que essa população é distribuída em 250 hectares. Como representado a seguir pelo Gráfico 1.

Gráfico 1 – Quantidade de casas e apartamentos de Jurerê em 2024

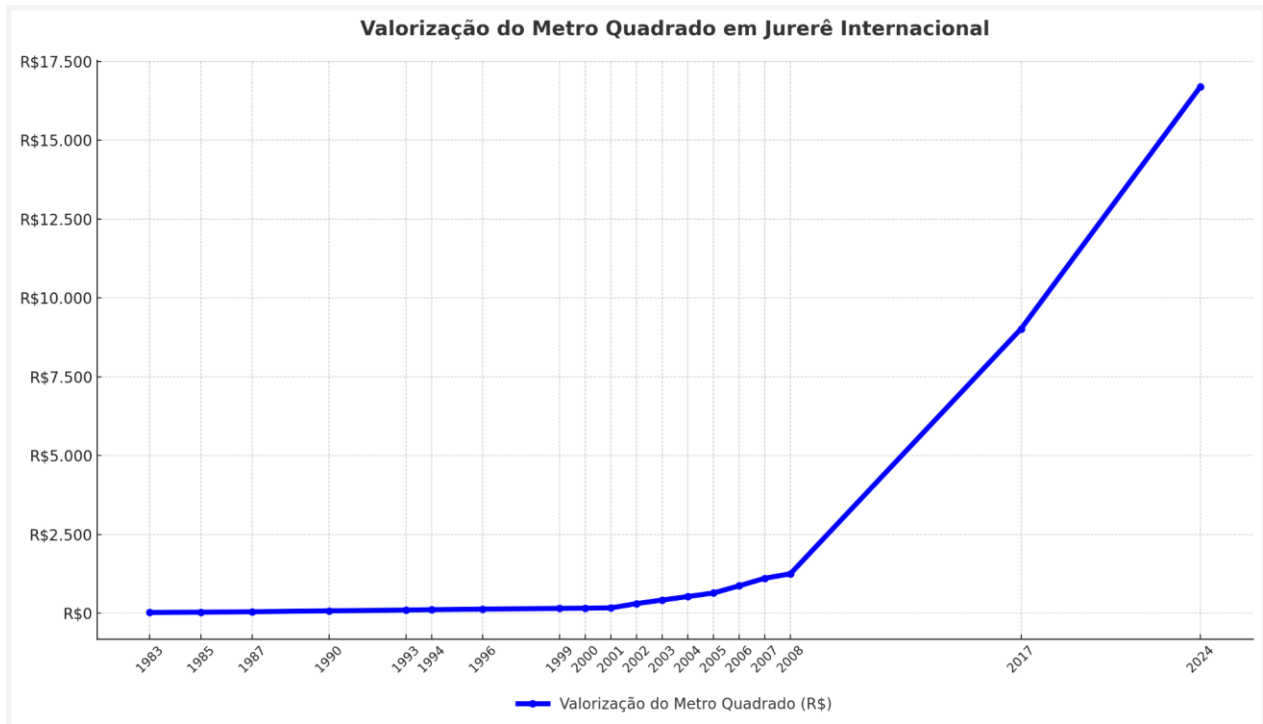
Fonte: Elaborado pelo autor com dados da Prefeitura Municipal de Florianópolis, 2024

Observa-se que a quantidade de apartamentos em Jurerê superou a de casas, evidenciando uma transformação significativa no perfil das edificações do bairro. De acordo com Wolff (2004), Jurerê era caracterizado, inicialmente, por uma predominância de casas, o que ressalta a mudança no cenário imobiliário local ao longo dos anos. Essa transformação é especialmente visível na região leste do bairro, onde destaca-se a predominância de apartamentos.

4.1.2 Valorização do m²

Em relação a grande valorização do bairro Jurerê, o Gráfico 2 apresenta esse aumento expressivo desde 1983, baseado em pesquisas realizadas pela Habitasul (2008).

Gráfico 2 - Valorização do Metro Quadrado em Jurerê Internacional entre 1983 e 2024

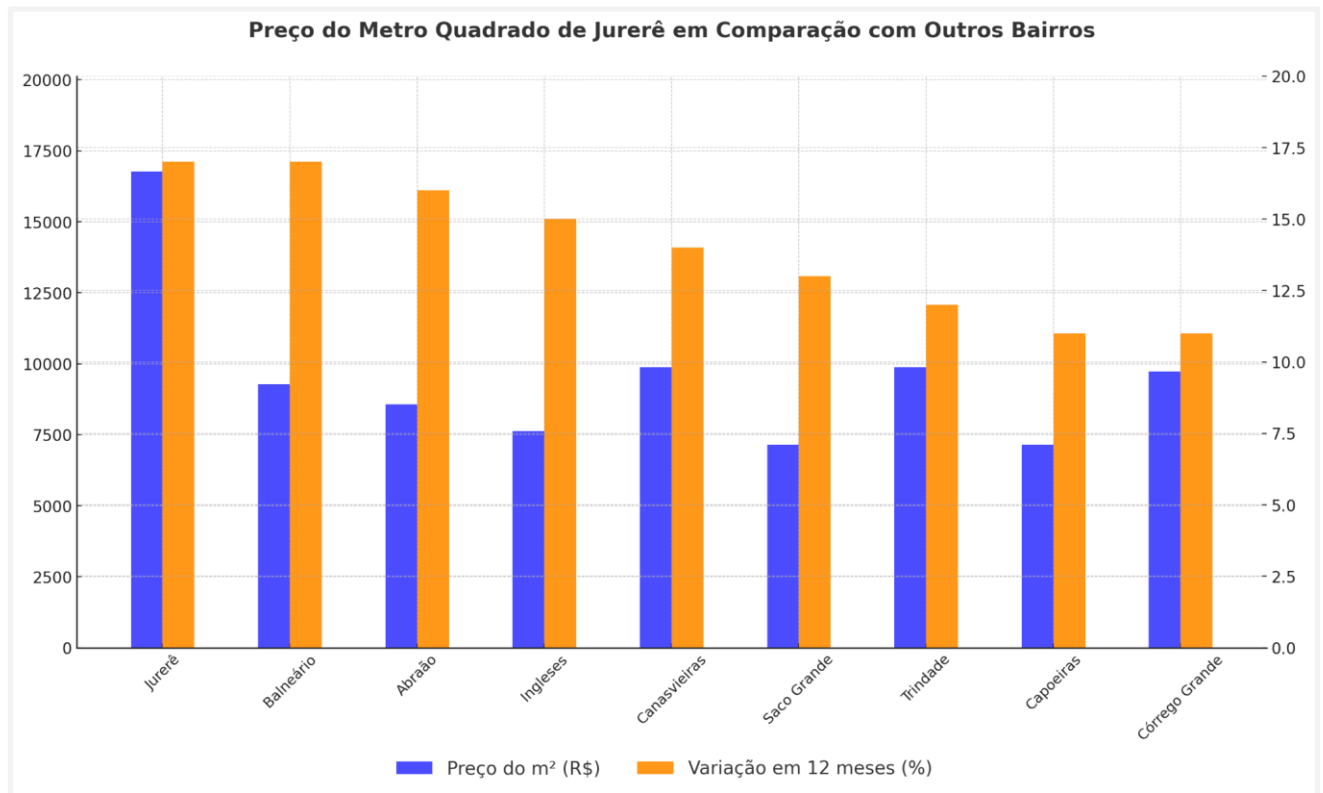


Fonte: Lanziotti, 2008; Agenteimóvel, 2017 e Diário Catarinense, 2024

O resultado confirma as conclusões apresentadas por Lanziotti (2008, p. 42). Pode-se atentar à crescente tendência na valorização do metro quadrado em Jurerê. Este aumento é justificado pelo constante investimento no desenvolvimento socioeconômico do bairro até os dias de hoje. Um aspecto relevante a ser destacado é a questão da especulação imobiliária, que se aproveita do turismo e das belezas naturais como fatores determinantes para a supervalorização da terra. Essa dinâmica, conforme argumentado por Lago (1996, p. 263), demonstra como a valorização excessiva dos imóveis não ocorre apenas por demanda habitacional, mas também pela exploração do potencial turístico e paisagístico da região. Esse fenômeno pode resultar em impactos significativos, como a exclusão socioeconômica de populações locais e a transformação do território em um espaço predominantemente voltado para investimentos imobiliários de alto padrão.

Em relação a essa valorização do metro quadrado de Jurerê temos no Gráfico 3 a comparação da valorização do metro quadrado de Jurerê com outros bairros em Florianópolis.

Gráfico 3 - Preço do Metro Quadrado de Jurerê em comparação com outros Bairros de Florianópolis



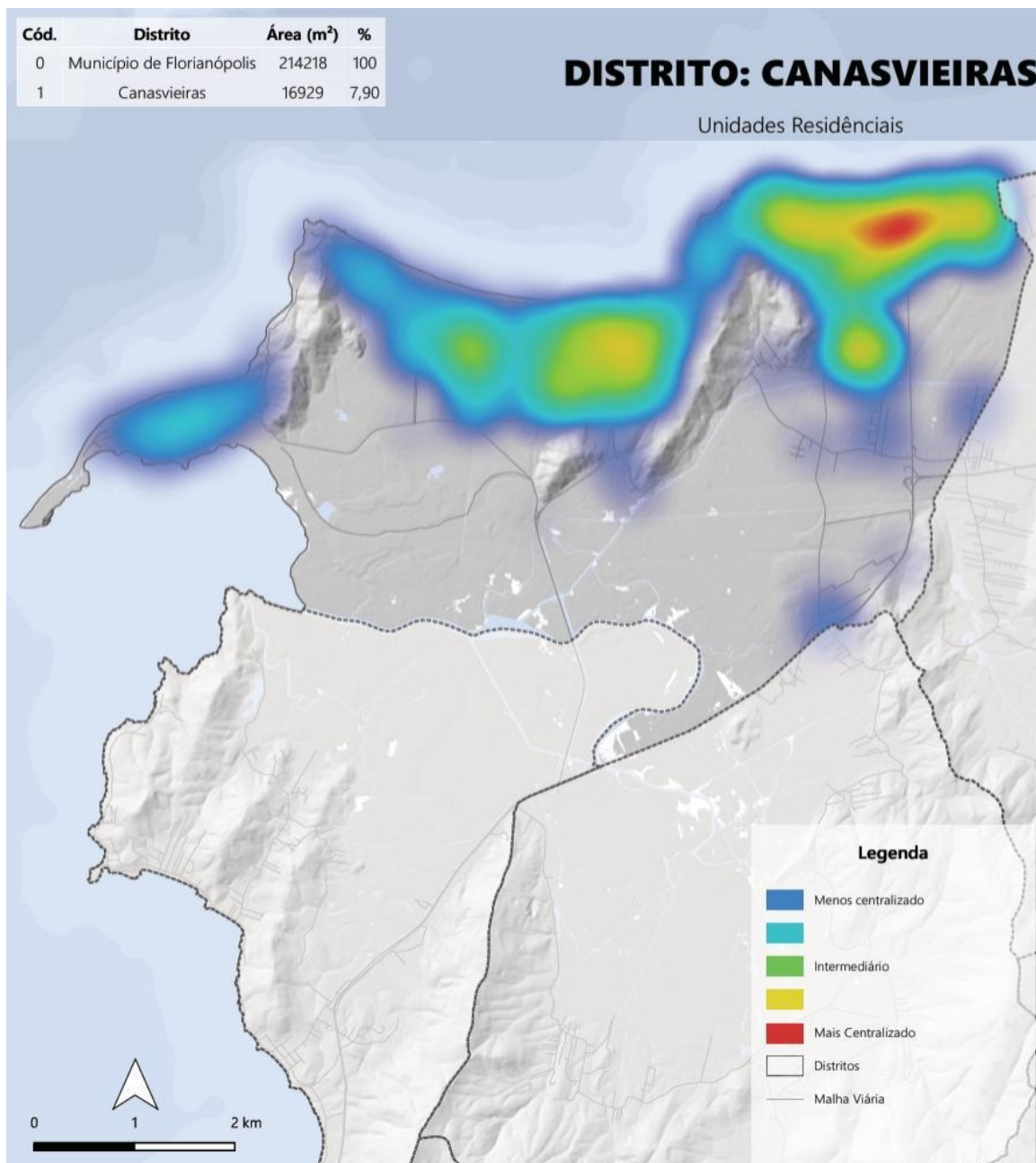
Fonte: Elaborado pelo autor com dados de Loft, 2024

Correlacionando o Gráfico 2 e o Gráfico 3, além de observar a expoente valorização do metro quadrado de Jurerê, pode-se acompanhar de forma numérica o crescimento e o comparativo com os demais bairros de Florianópolis, com destaque para Canasvieiras, bairro pertencente do mesmo distrito. Essa análise corrobora com as ideias abordadas por Lanzotti (2008, p. 73). Observa-se que Jurerê, por apresentar o metro quadrado mais valorizado entre os bairros analisados, atingindo R\$16.772, possui uma diferença significativa em relação ao bairro com o menor valor registrado no gráfico, Saco Grande, onde o metro quadrado tem uma média de R\$7.154.

4.1.3 Tipos de empreendimentos residenciais, comerciais e de luxo

Os empreendimentos localizados nos bairros, sejam eles comerciais, residenciais ou até mesmo de luxo, influenciam no desenvolvimento urbano de uma região. Essas diferentes categorias contribuem para uma melhor compreensão da dinâmica espacial urbana do bairro (PMF, 2024).

Figura 21 - Imagem do mapa das Unidades Residenciais do Distrito de Canasvieiras



Fonte: PMF, 2024

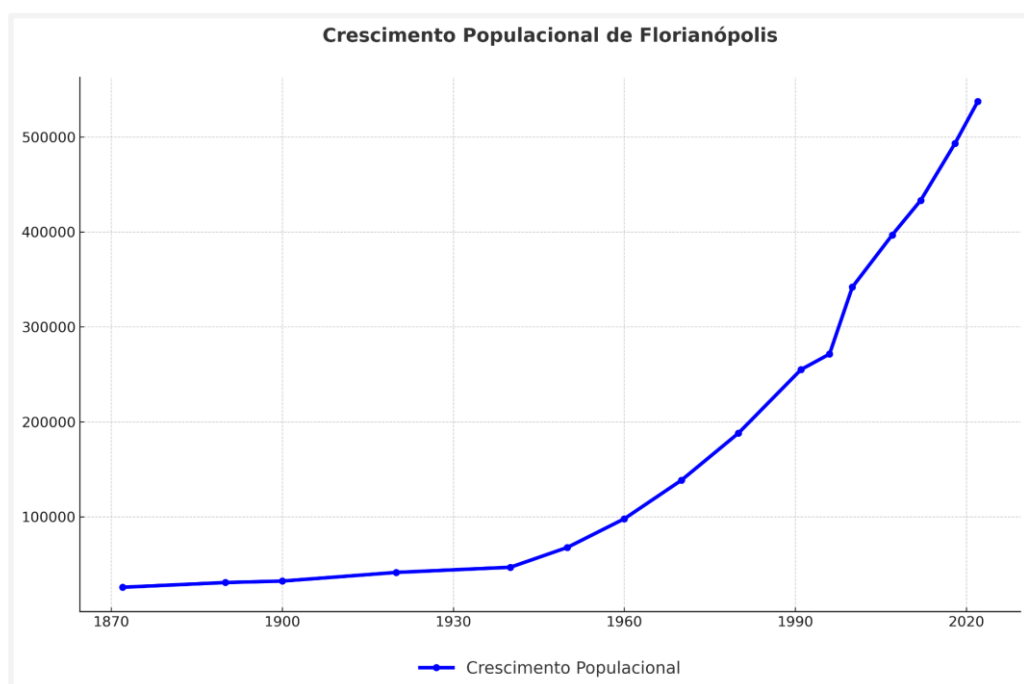
O mapa da Figura 21 apresenta a distribuição das unidades residenciais em Jurerê, revelando um padrão intermediário e menos centralizado ao longo do bairro. Destacam-se, em especial, as regiões de Jurerê Leste e o Jurerê Open, que, embora sejam marcadas pela presença significativa de atividades comerciais, também concentram um número expressivo de unidades residenciais, principalmente de apartamentos. Vale a pena acrescentar o destaque de residências luxuosas localizadas em Jurerê Internacional, concentrados na região oeste do bairro, argumentado por Lanziotti (2008). Isso evidencia um uso misto do espaço, acompanhado por um intenso fluxo de pessoas. Além disso, observa-se que os apartamentos na região leste de Jurerê representam a maioria das unidades habitacionais no bairro, conforme apontado pela Habitasul (2024).

4.2 DADOS SOCIOECONÔMICOS

4.2.1 Crescimento Populacional

Em relação ao crescimento populacional na capital de Santa Catarina, Florianópolis apresenta um grande crescimento demográfico influenciado pelo turismo e investimentos em infraestrutura, sendo apresentado pela Gráfico 4.

Gráfico 4 – Crescimento demográfico de Florianópolis de 1872 até 2022.

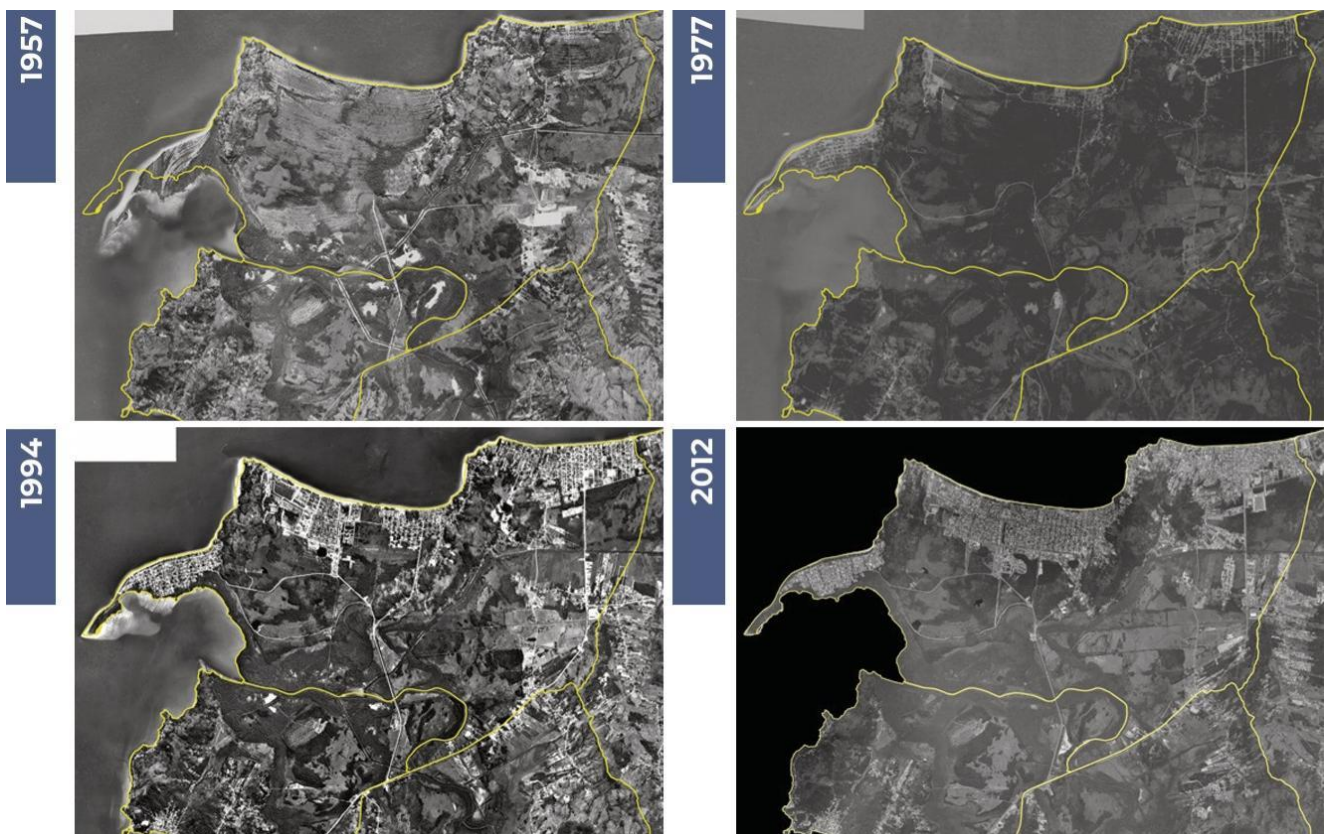


Fonte: Elaborado pelo autor com dados de IBGE, 2022

Observa-se que o crescimento demográfico de Florianópolis, efeito confirmado pela pesquisa de Mezzomo (2009, p. 73). Constatou-se um aumento expressivo durante a década de 1960, configurando um crescimento de 100 mil para 400 mil habitantes no período de 50 anos. Nessa ocasião demonstrando o grande interesse pela região impulsionados pelo investimento do turismo em Jurerê.

Em relação ao crescimento urbano do bairro Jurerê, evidenciada na Figura 22, demonstra a concentração populacional na porção junto à localidade do Norte da ilha a partir da década de 50.

Figura 22 – Evolução Urbana do Bairro de Jurerê, do período de 1957, 1977, 1994 e 2012.

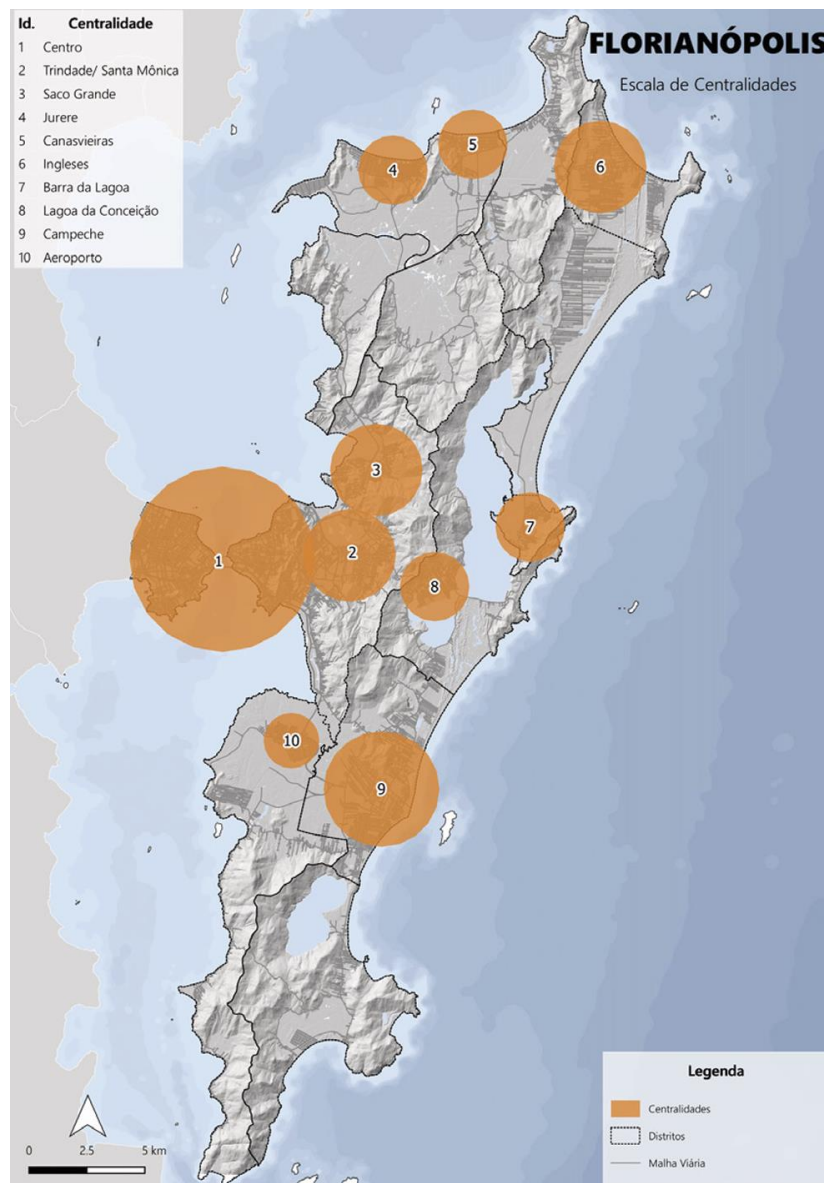


Fonte: PMF, 2024

As imagens aéreas demonstram como a concentração urbana em Jurerê se intensificou a partir de 1977. Em 1994, é possível notar um crescimento significativo, ligado às intervenções

da Habitasul, que trouxeram mudanças importantes na parte oeste, com ruas bem planejadas e mais espaços públicos. Já em 2012, observa-se a construção do Parque Amoraeville, marcando uma ocupação mais expressiva na região sul do bairro. Essa análise está alinhada com o que foi apontado por Mezzomo (2009, p. 80).

Figura 23 – Escala de Centralidades em Florianópolis



Fonte: PMF, 2024

Ao analisar o mapa, é possível observar o surgimento de novas centralidades que se afastam da sede principal central, concentrando-se, sobretudo, na região Norte da ilha. Essa área destaca-se como uma centralidade secundária, de acordo com a Prefeitura Municipal de Florianópolis (2024) apresenta uma densidade de 60 habitantes por hectare no distrito de

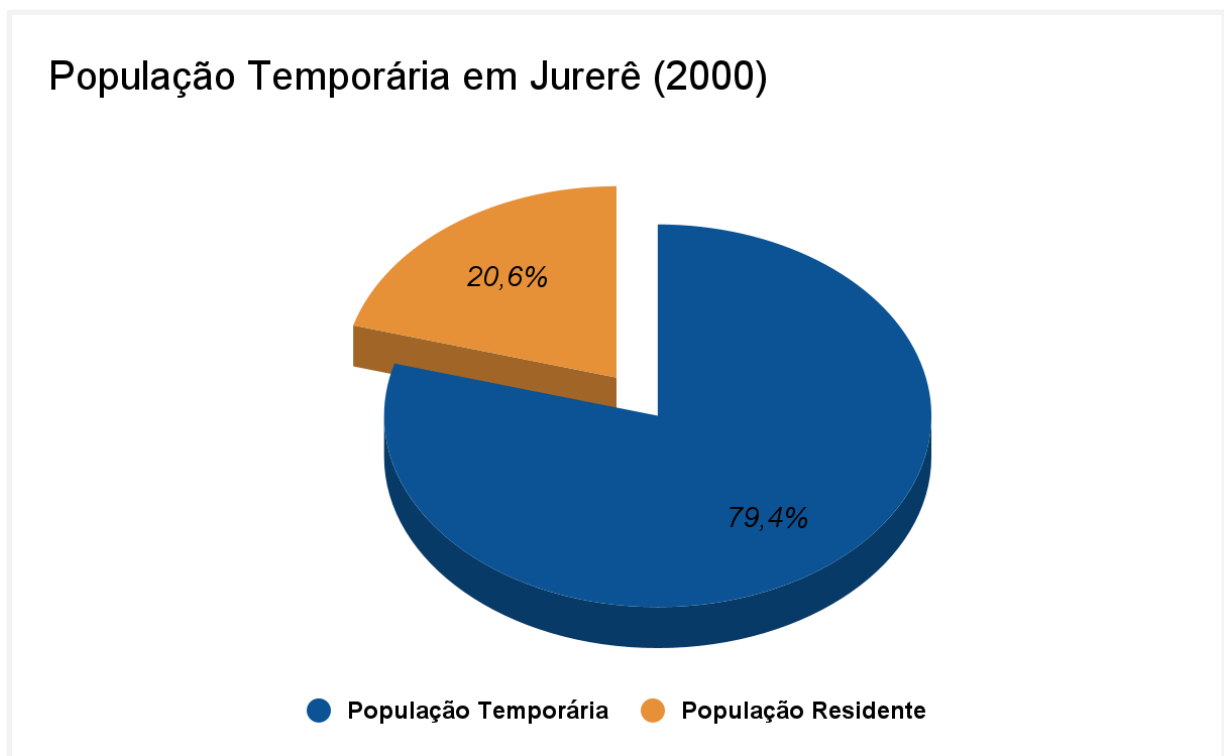
Canasvieiras. O mapa destaca a centralidade de Jurerê, com uma grande distribuição da oferta de serviços e comércios por habitante nos diversos distritos, refletindo um fenômeno que tem se intensificado nos últimos anos.

Outro dado relevante é a projeção de crescimento populacional. De acordo com a Habitasul (2024), a população residente prevista é de 19.717 habitantes, enquanto a população flutuante estimada é de 6.315 pessoas.

4.2.2 Perfil dos moradores

Em relação ao perfil dos moradores do bairro de Jurerê, destaca-se um perfil de alto padrão socioeconômico, sendo representado por residentes fixos e temporários atraídos pela infraestrutura, qualidade de vida, e o estilo de vida, conforme apresentado no Gráfico 5.

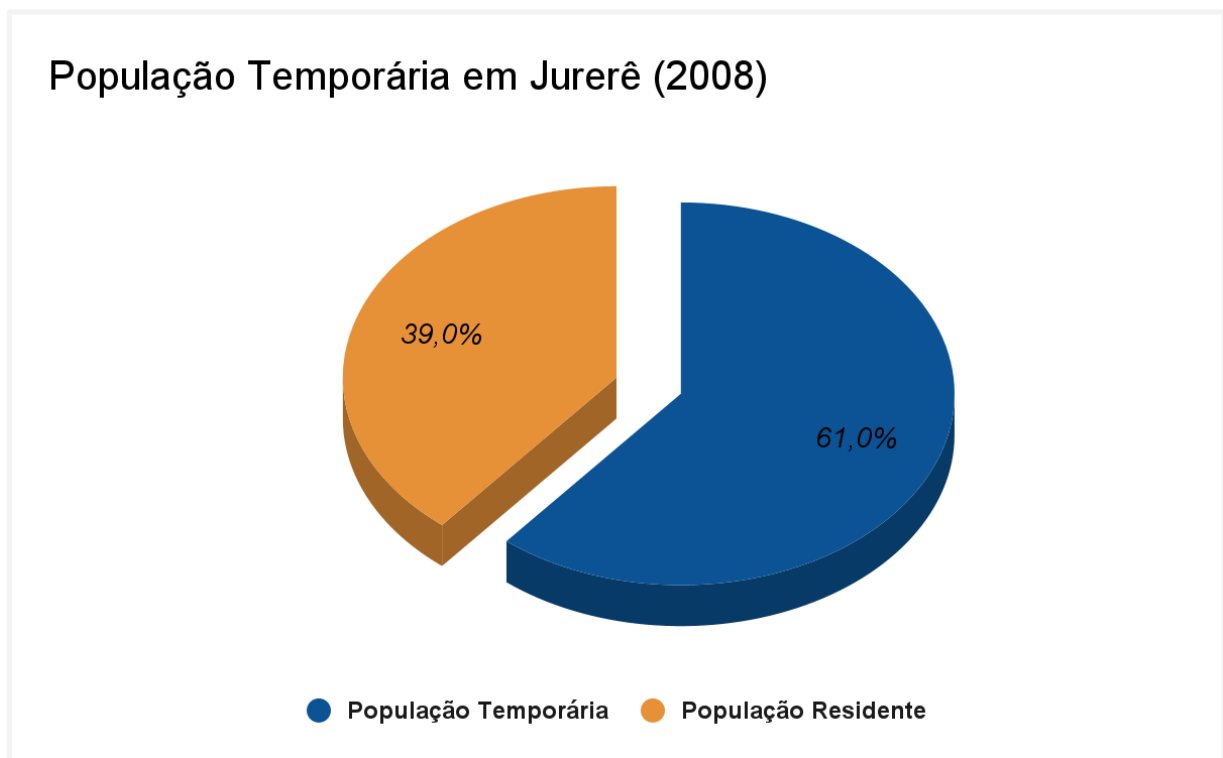
Gráfico 5 – População Temporária de Jurerê durante o verão em 2000



Fonte: Elaborado pelo autor com dados de Siqueira, 2008

O Gráfico 5 ilustra a análise apresentada por LANZIOTTI (2008, p. 25), que evidencia a intensa utilização do bairro durante os períodos de alta temporada. Além disso, demonstra a expressiva quantidade de unidades habitacionais destinadas ao aluguel ao longo do restante do ano, um fenômeno que praticamente triplica em determinados períodos. Esses dados reforçam a forte influência do turismo na dinâmica imobiliária local, confirmando a sazonalidade da ocupação e a dependência econômica da região em relação à atividade turística, conforme exposto no próprio gráfico.

Gráfico 6 – População Temporária de Jurerê durante o verão em 2008

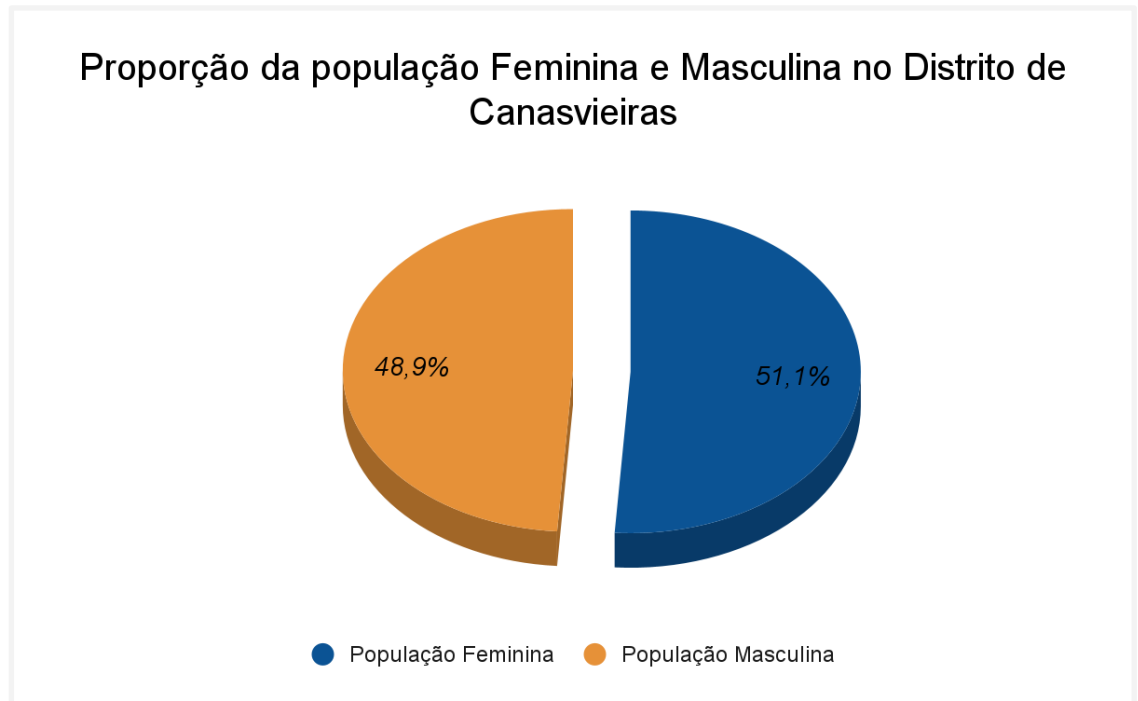


Fonte: Elaborado pelo autor com dados de Siqueira, 2008

Percebe-se que os constantes investimentos em infraestrutura no bairro de Jurerê corroboram o argumento de que a região passou a atrair um número crescente de moradores permanentes. Como apontado, o aumento de estabelecimentos comerciais, escritórios, alojamentos e edifícios influenciou positivamente a qualidade de vida local, transformando o perfil do bairro e reduzindo gradativamente sua característica predominante de veraneio.

No distrito de Canasvieiras, segundo o IBGE (2024) destaca-se um dado populacional referente à proporção entre a população masculina e feminina. Observa-se que o número de mulheres supera o de homens, conforme representado pela Gráfico 7.

Gráfico 7 – Proporção da população feminina e masculina no distrito de Canasvieiras



Fonte: Elaborado pelo autor com dados de IBGE, 2024

No Gráfico 7, observa-se que a população feminina é predominante no distrito em relação à distribuição por gênero. Uma possível explicação para esse fato está relacionada às atratividades e à percepção de segurança do bairro, conforme exemplificado no estudo de Martins (2009, p. 49).

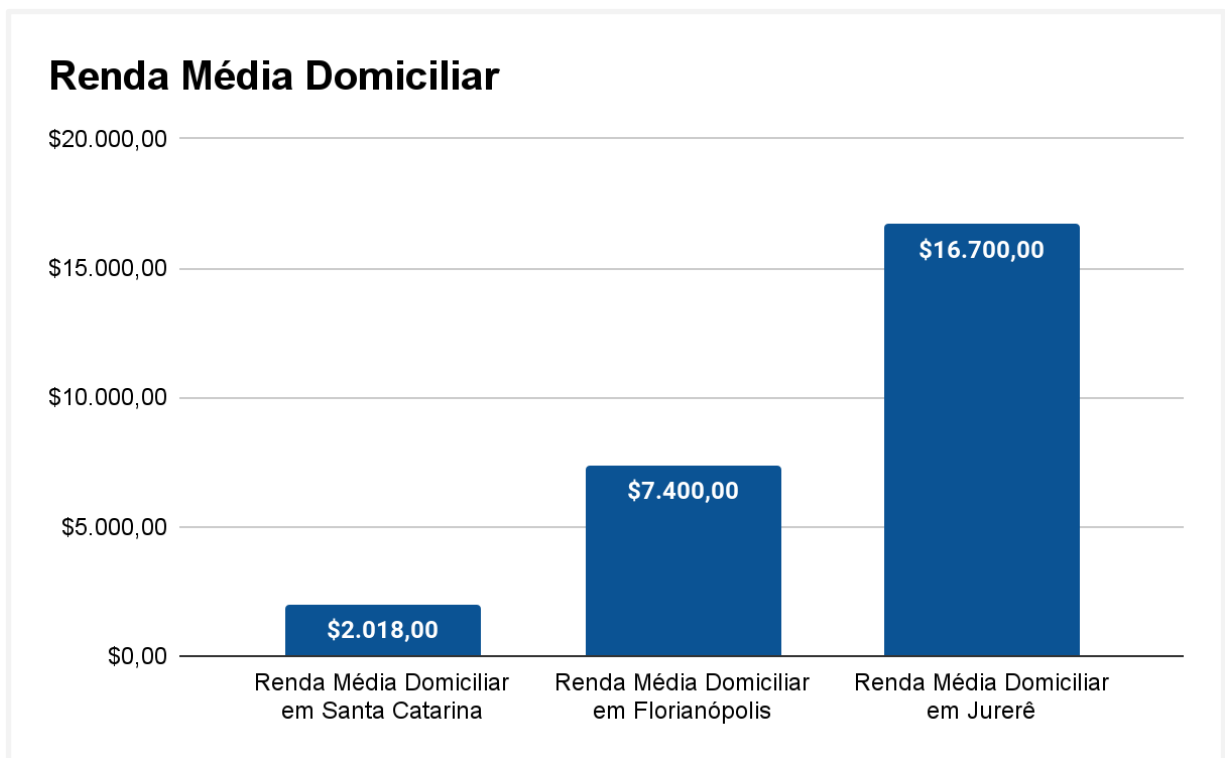
4.2.3 Indicadores de Renda Média em Jurerê

Percebe-se que os constantes investimentos em infraestrutura no bairro de Jurerê corroboram com o argumento de que a região passou a atrair um número crescente de moradores permanentes. Como apontado, o aumento de estabelecimentos comerciais, escritórios, alojamentos e edifícios influenciou positivamente a qualidade de vida local,

transformando o perfil do bairro e reduzindo gradativamente sua característica predominante de veraneio.

Em relação a renda domiciliar dos moradores do bairro de Jurerê, o Gráfico 8 faz uma comparação com a renda média em Jurerê, com Florianópolis e até em comparação com o próprio estado de Santa Catarina.

Gráfico 8 – Renda Média Domiciliar em Jurerê, Florianópolis e Santa Catarina

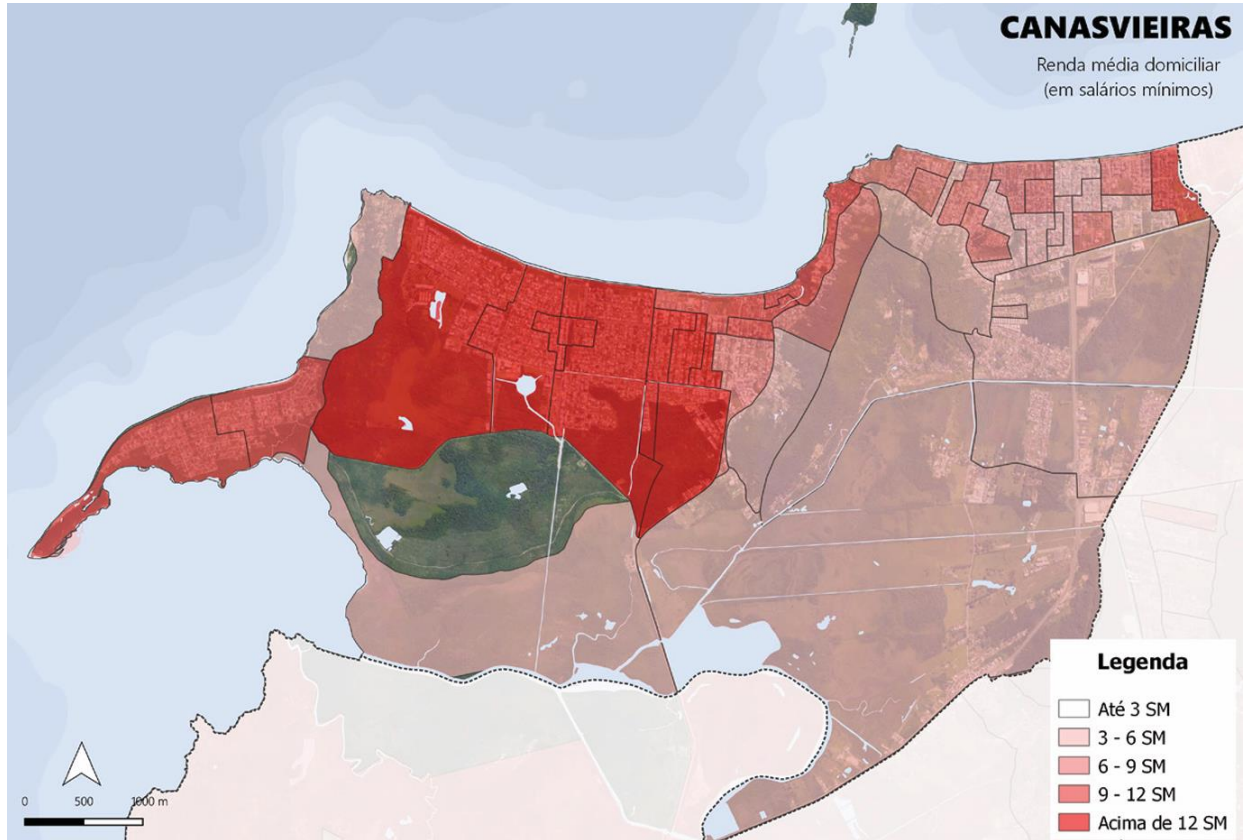


Fonte: Elaborado pelo autor com dados de IBGE, 2021

Percebe-se que a alta renda média dos moradores de Jurerê evidencia o argumento apresentado por Ertel (2023, p. 77) sobre a ocupação da região ser idealizado para uma elite, evidenciando até mesmo uma desproporção inclusive com o restante da cidade de Florianópolis, a qual já apresenta índices socioeconômicos de destaque em relação a outros estados do Brasil.

Outra informação muito importante disponibilizada pela Prefeitura Municipal de Florianópolis é a Figura 24, informando a renda média domiciliar do bairro Jurerê em comparação com o restante do distrito de Canasvieiras.

Figura 24 – Mapa da Renda Média Domiciliar no Distrito de Canasvieiras



Fonte: PMF, 2024

Ao analisar a renda média domiciliar representada na Figura 24, destaca-se o bairro de Jurerê como a área com maior concentração de renda. Por outro lado, uma menor parcela da população localizada na região leste apresenta uma renda média entre 6 e 9 salários mínimos, evidenciando uma discrepância significativa em relação à outra parte de Jurerê. Além disso, segundo o IBGE (2024), a maior renda da região do distrito de Canasvieiras está localizada em Jurerê Oeste, onde os rendimentos superam 24 salários mínimos, comprovando o estudo acima. De acordo com a Habitasul (2024), Jurerê apresenta uma renda domiciliar média acima de 10 salários mínimos.

Pode-se acrescentar a essa análise que a população do bairro Daniela apresenta uma renda média entre 6 e 9 salários mínimos, valor superior ao da maioria da população do bairro de Canasvieiras. Em Canasvieiras, a maior renda média está concentrada na região próxima à Cachoeira do Bom Jesus. Por fim, o restante do distrito de Canasvieiras apresenta, em geral, uma renda média mais baixa.

4.2.4 Indicadores de Escolaridade

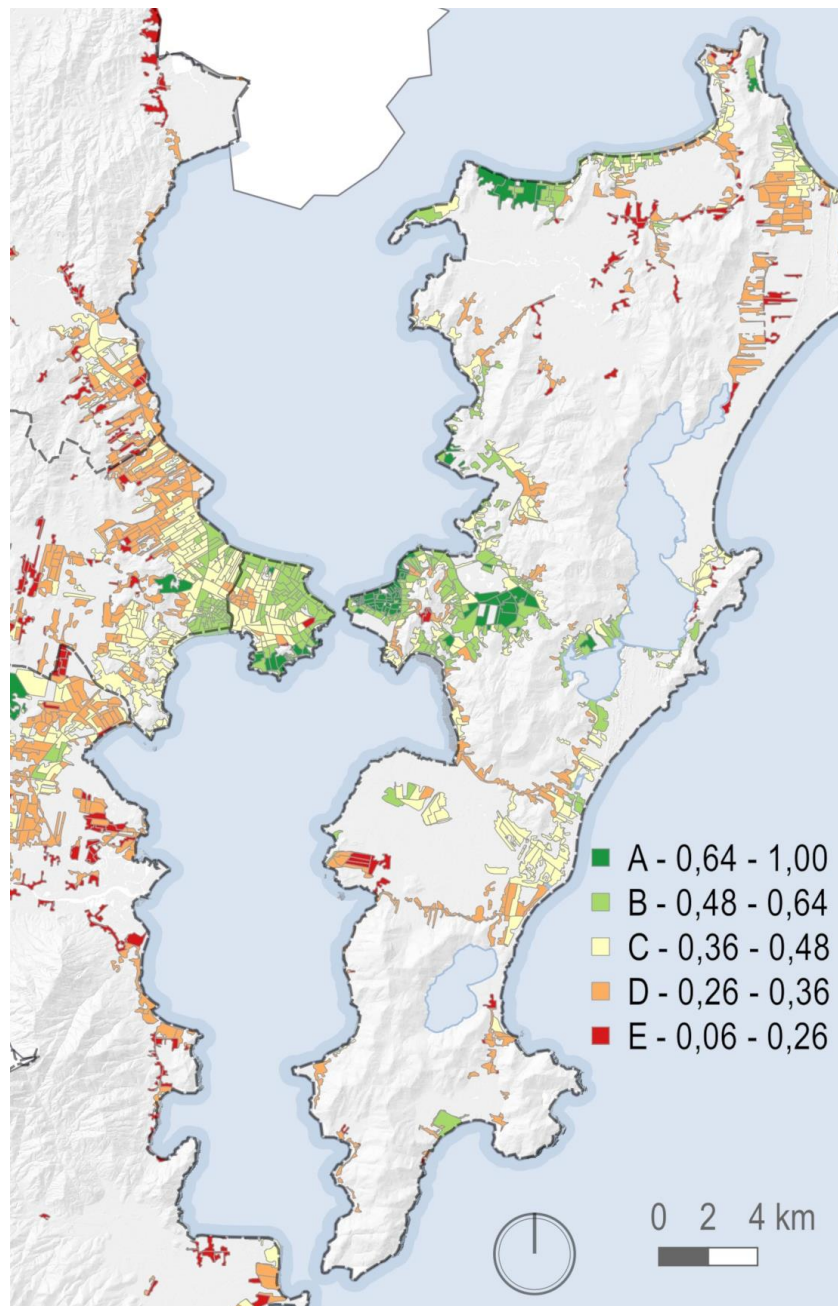
Os indicadores de escolaridade são um mecanismo fundamental para ajudar a compreender as características de uma sociedade, decorrente que pode influenciar o espaço urbano e até mesmo econômico da região.

Levando em consideração a importância da educação em uma sociedade, a Prefeitura Municipal de Florianópolis identificou a existência de 18 instituições de ensino no distrito de Canasvieiras. Essas instituições estão concentradas, em sua maior parte, no bairro de Canasvieiras, e incluem tanto escolas públicas quanto privadas, de gestão municipal ou estadual. Além disso, destaca-se a alta taxa de alfabetização da população residente no distrito, que atinge 98,8%. No bairro de Jurerê, destacam-se diversas instituições de ensino, como o Colégio Vila Olímpia, a Escola Dinâmica Jurerê e o NEIM Maria Terezinha Sardá da Luz, que atendem diferentes faixas etárias e modalidades de ensino. Além disso, é possível analisar o nível de incentivo do bairro às práticas esportivas escolares, considerando a infraestrutura disponível.

4.2.5 Indicadores de Desenvolvimento Humano

O Índice de Desenvolvimento Humano (IDH), combina informações e dados sobre renda, educação e saúde, demonstrando o padrão de qualidade de vida. A Figura 25, ilustra o IDH de diversas regiões da Grande Florianópolis.

Figura 25 – Índice Socioeconômico de Florianópolis



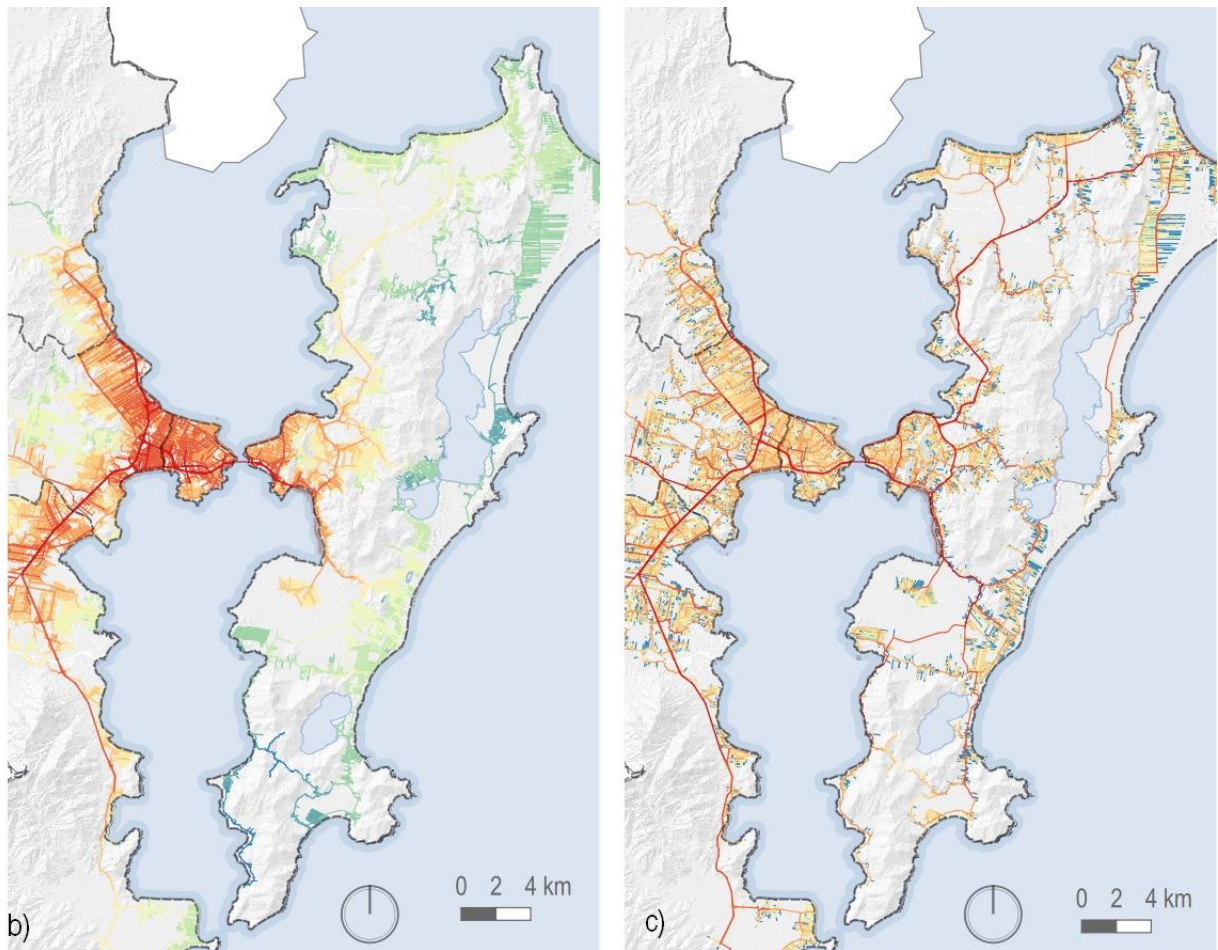
Fonte: Revista Brasileira de Gestão Urbana, 2019

De acordo com a Figura 25, nota-se que Jurerê apresenta uma das melhores condições socioeconômicas de Florianópolis. Ideia que vai de acordo com o estudo realizado por Kronenberger (2019), caracterizando Jurerê como uma região privilegiada.

4.2.6 Integração Global

A Integração Global manifesta como os bairros se conectam com as redes urbanas, influenciando o estilo de vida, dinâmicas econômicas e infraestrutura local. A Figura 26 representa os níveis de Integração Global em diversas regiões da Grande Florianópolis.

Figura 26 – Integração Global da Grande Florianópolis



Fonte: Revista Brasileira de Gestão Urbana, 2019

A Figura 26 demonstra que a região de Jurerê tem uma Integração Global considerada mediana, em comparação a outras regiões como o Centro de Florianópolis, demonstrando que mesmo afastado do núcleo de integração urbana o bairro de Jurerê apresenta um alto Índice de Desenvolvimento Urbano. Estes resultados corroboram com as conclusões apresentadas por Saboya (2019).

4.3 INFRAESTRUTURA E SERVIÇOS

Uma boa infraestrutura e serviços essenciais têm um impacto direto na qualidade de vida de um bairro. Acessibilidade, segurança, saneamento básico e transporte eficiente são alguns dos pilares que tornam um ambiente mais agradável e funcional para seus moradores. Quando bem planejados e executados, esses elementos contribuem para o bem-estar da comunidade, promovendo não apenas uma rotina mais confortável, mas também a saúde, a educação e a inclusão social. A qualidade da infraestrutura reflete na vivência dos cidadãos, criando um espaço mais seguro, sustentável e harmonioso. Assim, a boa gestão e o investimento em infraestrutura e serviços são fundamentais para garantir uma vida digna e de qualidade para todos.

4.3.1 Desenvolvimento da infraestrutura pública e privada

A infraestrutura pública, em conjunto com a infraestrutura privada, desempenha um papel fundamental no bem-estar da população de uma região. No entanto, é essencial que os investimentos realizados recebam a devida atenção, de modo a preservar a integração entre os recursos ambientais e o desenvolvimento urbano. No qual podemos observar sua influência no âmbito Municipal, Estadual e Federal na Figura 27.

Figura 27 - Áreas Públicas em Jurerê



Fonte: PMF, 2024

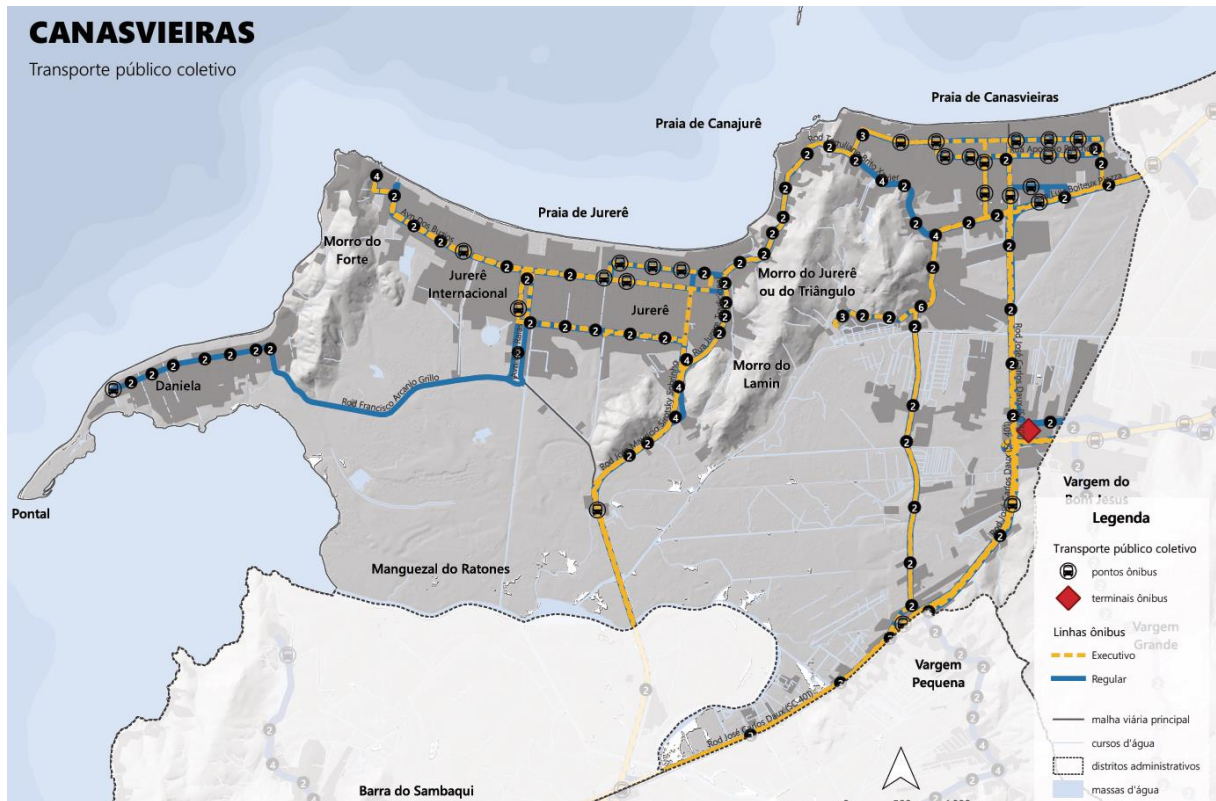
Conforme observado no mapa, destacam-se as áreas sob domínio público municipal, representadas principalmente pelas regiões classificadas como Área Verde de Lazer (AVL). Entre elas, estão a AVL próxima ao Jurerê Sports Center, a área ao redor do Parque Amoraville, a AVL localizada nas proximidades do P12 e as concentrações de vegetação na Avenida das Lagostas, bem como a AVL situada próxima ao Jurerê Open. Identificam-se ainda outras áreas de domínio municipal de menor extensão, distribuídas ao longo do bairro.

4.3.2 Dados sobre mobilidade urbana e acesso a serviços

A mobilidade urbana é essencial para melhorar a qualidade de vida dos moradores, pois facilita o deslocamento e contribui para a segurança das pessoas. Além disso, influencia diretamente na redução de congestionamentos e na diminuição das emissões de gases poluentes. A mobilidade também pode ser representada por diferentes modais de transporte, como transporte público, ciclovias e vias para pedestres, promovendo alternativas mais sustentáveis e eficientes.

Em relação ao transporte coletivo, de acordo com a Prefeitura Municipal de Florianópolis, a empresa responsável não só pela alimentação do transporte coletivo em Jurerê, mas na grande Florianópolis de maneira geral é administrada pelo Consórcio Fênix. De modo a atender a região de Jurerê em específico (Figura 28), existem duas bases de transportes que sustentam a rede de ônibus na região, sendo eles o Terminal de Santo Antônio de Lisboa, responsável por abrigar 90% das linhas de ônibus que transitam os bairros de Jurerê e Daniela, sendo elas: Jurerê, Daniela e Canasvieiras via Santo Antônio. A integração entre o bairro de Canasvieiras é feito através da base localizada em Canasvieiras, cujo fornecimento da Linha Forte Canasvieiras, permite a integração entre os bairros tornando o distrito bem assistido quanto ao transporte público.

Figura 28 - Transporte público do distrito de Canasvieiras



Fonte: PMF, 2024

Em questão as ciclovias, apesar de não existir uma distribuição regular e demarcações próprias regulares conforme os parâmetros urbanísticos da Prefeitura Municipal de Florianópolis, o bairro conta com o parque Amoraeville que conta um percurso orgânico bilateral propriamente planejado para um ciclismo de lazer.

Já em termos de calçamento público, não só o bairro respeita o Manual da Calçada Certa previsto pela Prefeitura de Florianópolis, cuja passagem livre do pedestre está prevista para 2,50, mas na parte residencial é comum dimensões de 5 metros de largura para trânsito livre de pedestres.

4.3.3 Sustentabilidade

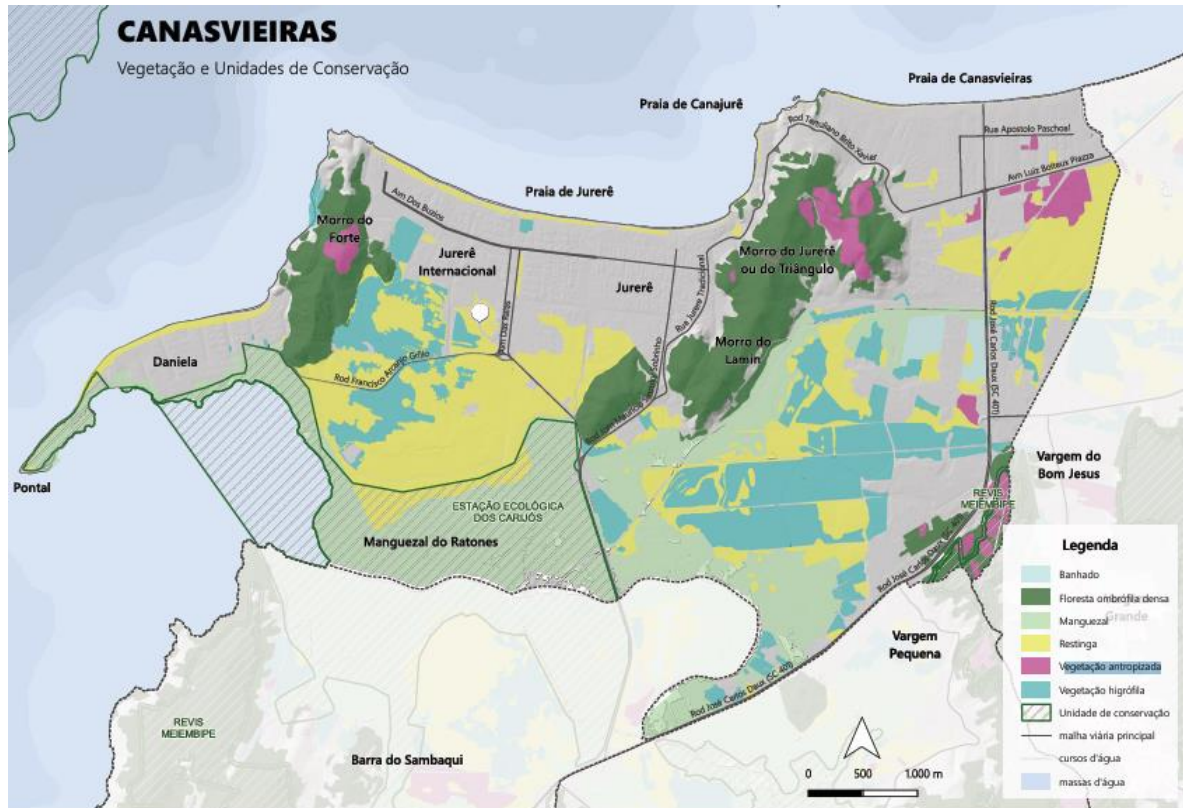
Através do estudo do IPUF acerca do distrito de Canasvieiras, cujo porção engloba os bairros: Canasvieiras, Jurerê e Daniela, consegue-se analisar a parte de sustentabilidade e preservação ambiental do bairro.

Segundo análises do IPUF e da atualização do Plano Diretor de Florianópolis, Jurerê tem uma parcela significativa de áreas de preservação ambiental e respeito a flora e a fauna nativa, de modo a manter estratégias de preservação alinhadas com a Prefeitura e até com acordos internacionais sendo ele os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) da Organização das Nações Unidas, ferramentas como a Estação Ecológica de Carijó já estabelecida na região é um exemplo de ação com foco na preservação da natureza.

Na Figura 29, pode-se observar a presença de variados biomas que cercam o bairro de Jurerê. Na porção Leste e Oeste, delimitando o bairro está em uma área de morro (Morro do Forte e Morro do Jurerê), previsto em Área de Preservação Permanente, onde encontra-se uma grave vegetação ombrófila, ou seja, nativa da Mata Atlântica e uma vegetação Antropizada, ou seja, espécies de vegetação alterada por atividade humana ou externas.

Já na porção centro-sul da região de Jurerê, nota-se a presença de áreas com vegetações higrófilas, ou seja, uma presença de vegetação adaptadas a ambientes inundados ou de alta umidade provenientes do solo ou ar. Na mancha amarela, está a porção destinada à restinga, apesar de se analisar uma porção pequena na praia, a maior parcela pertence a região de mata fechada. E para finalizar, um grande percentual de manguezal que engloba a região sul de Jurerê.

Figura 29 - Aspectos Naturais do Distrito de Canasvieiras



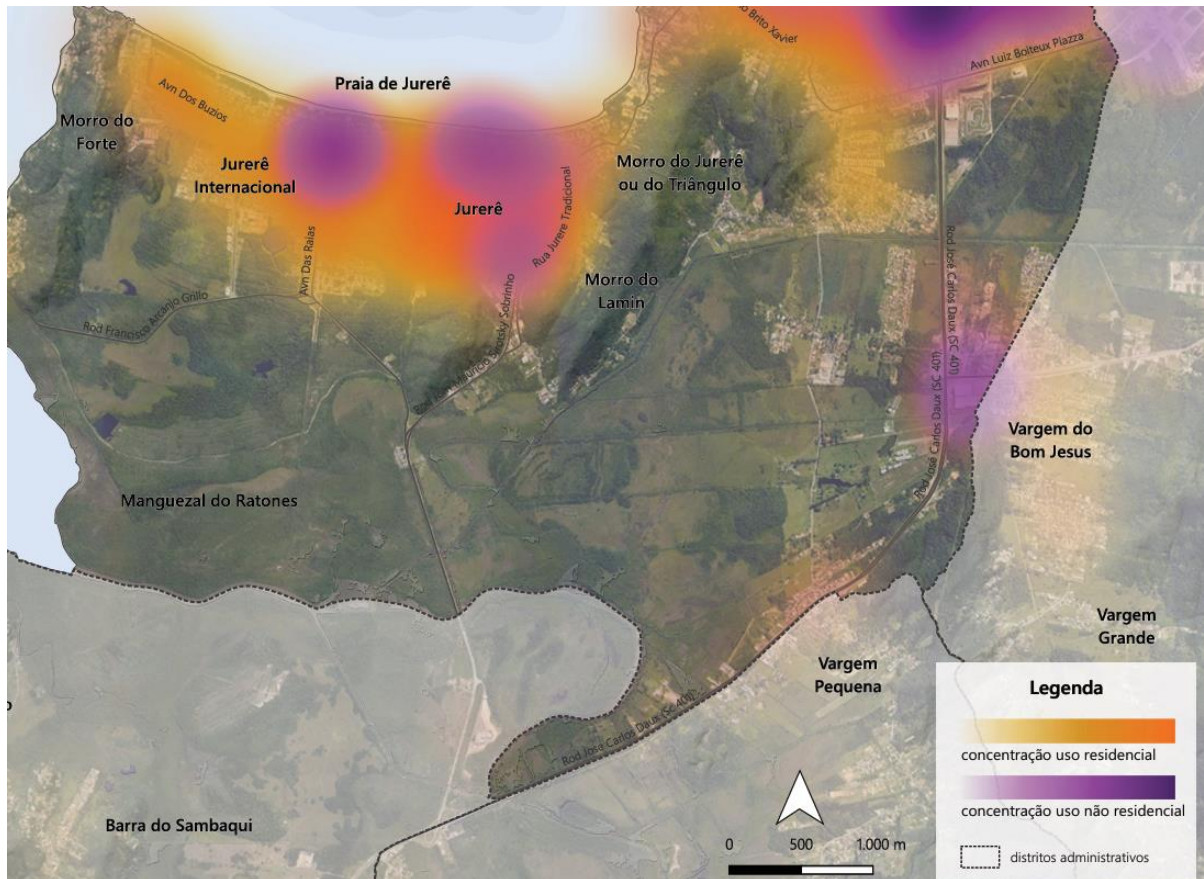
Fonte: PMF, 2024

Com base no mapa da vegetação do Distrito de Canasvieiras, é possível observar que Jurerê apresenta áreas de vegetação de restinga próximas ao mar, principalmente ao norte, e uma significativa concentração dessa vegetação na região sul, nas proximidades da Estação Ecológica dos Carijós. A estação ecológica oferece uma perspectiva clara sobre a amplitude dessa vegetação preservada. Além disso, há uma presença marcante de floresta ombrófila densa nas áreas próximas ao Morro do Forte, Morro do Lamin e Morro do Triângulo. Na região mais a oeste, identifica-se uma área de vegetação higrofila.

Outro ponto de destaque é a ocupação humana, que representa uma preocupação crescente. Em particular, a instalação de beach clubs e a expansão urbana têm exercido forte pressão sobre as áreas de restinga, ameaçando esse ecossistema tão importante.

4.3.4 Planejamento Urbano

Figura 30 - Mapa do Uso do Solo Urbano em Jurerê



Fonte: PMF, 2024.

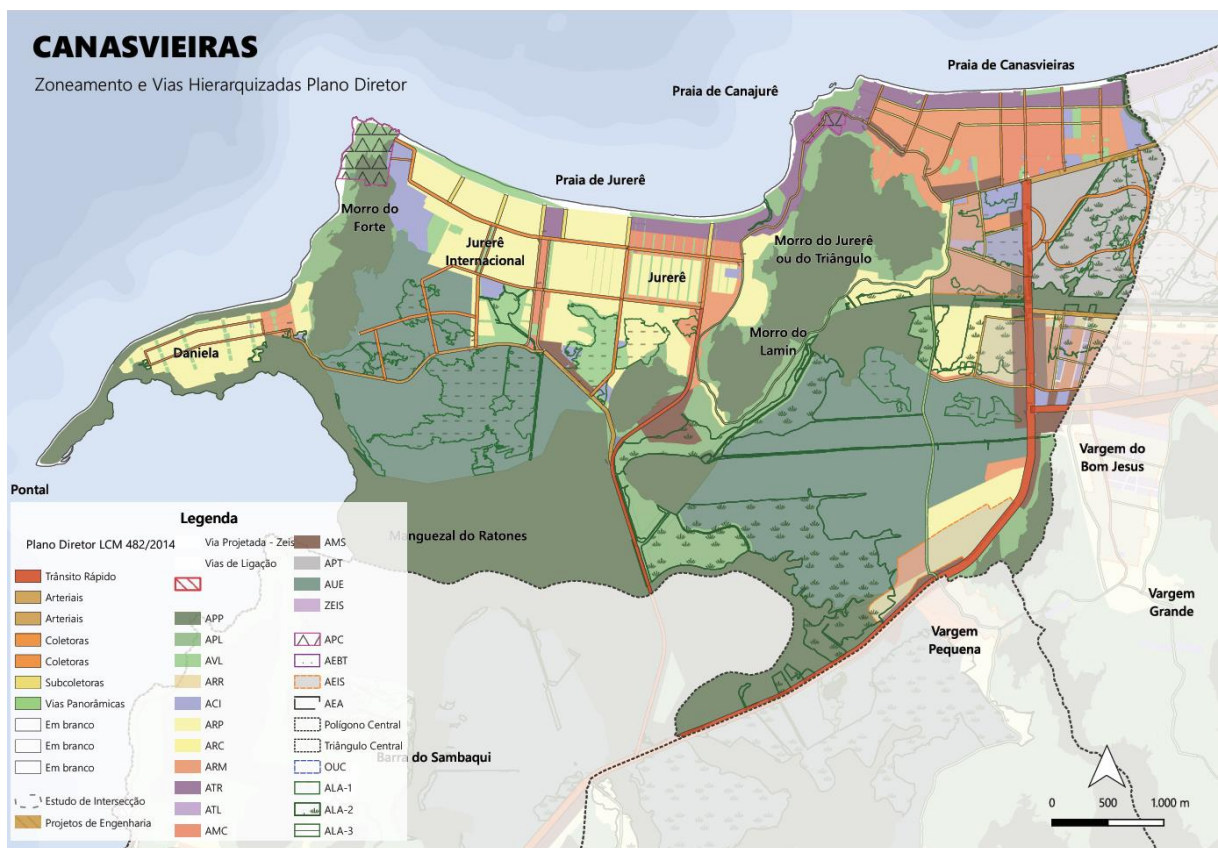
Ao analisar o mapa apresentado, observa-se uma significativa concentração de uso não residencial na área próxima ao Jurerê Open, caracterizada pela presença de serviços e atividades comerciais. Em todo Jurerê Leste, destaca-se uma ampla ocupação de uso não residencial, impulsionada pelo expressivo crescimento do comércio local, com a presença de academias, mercados, cafés e restaurantes. Essa expansão consolidou Jurerê Leste como um importante polo de serviços na região, com especial destaque para a área localizada entre o Acqua Plage Jurerê Internacional e a Rodovia Jornalista Maurício Sirotski Sobrinho.

Nas demais áreas do bairro, especialmente em Jurerê Internacional e em sua porção mais ao sul, predomina o uso residencial, reforçando o caráter habitacional e exclusivo dessa localidade.

4.3.4.1 Zoneamento

O zoneamento, que faz parte do Plano Diretor de cada município, tem como objetivo organizar e orientar o uso do solo de forma adequada. Ele define regras como os limites de ocupação, o tamanho das construções, os recuos necessários e a altura máxima dos edifícios. Esses parâmetros ajudam a planejar o crescimento urbano, garantindo um desenvolvimento mais equilibrado e sustentável para a cidade. A Figura 31 mostra como o zoneamento do bairro de Jurerê está distribuído.

Figura 31 - Zoneamento e Vias Hierarquizadas de Jurerê



Fonte: PMF, 2024.

O planejamento urbano de Jurerê foi desenvolvido com uma zona central bem definida, conhecida como Open Shopping, que funciona como um shopping a céu aberto e é classificada como uma Área Mista Central (AMC), de até 6 pavimentos, combinando comércio, serviços e lazer. Além disso, grande parte do bairro é destinada ao uso residencial, sendo classificada

como Área Residencial Predominante (ARP), com avenidas principais e vias coletoras que facilitam a circulação. Nessa área, a altura das construções é, em sua maioria, limitada a dois pavimentos, mantendo o perfil urbanístico da região.

Outro destaque é o loteamento Amoraeville, localizado mais ao sul e distante da praia. Essa área foi planejada para valorizar o sul de Jurerê, oferecendo mais opções de lazer e sendo classificada como uma Área Verde de Lazer (AVL), tendo uma grande área verde, com pistas de caminhada e ciclovias, conectando diferentes zonas do bairro e promovendo um equilíbrio entre usos variados do solo.

Conforme apresentado na Figura 30, a região mais ao leste de Jurerê foi delimitada predominantemente como Área Mista Central (AMC) e Área Turística Residencial (ATR), seguidas pela Área Residencial Mista (ARM) nas proximidades da SC-402, denominada Rodovia Jornalista Maurício Sirotski Sobrinho. Tanto a AMC, ARM quanto a ATR permitem edificações de até quatro pavimentos, característica que favoreceu a ocupação por empreendimentos comerciais e residenciais, os quais aproveitam a possibilidade de maior verticalização oferecida por esse zoneamento.

Além disso, a área é adjacente a uma Zona de Preservação classificada como Área Verde de Lazer (AVL), localizada próxima à beira da praia. Essa região é delimitada pela passarela do Passeio dos Namorados, que serve como limite natural para a zona de preservação. Nos arredores, alguns bares foram instalados, aproveitando a atratividade turística e o fluxo de pessoas que frequentam essa área.

Observando no mapa temos um zoneamento chamado Área Comunitária Institucional (ACI), destinada em Jurerê a sede do clube doze de agosto, P12, Jurerê Sport clube, Jurerê Sports Center, com usos institucionais necessários ao funcionamento urbano e ao bem-estar da população.

Conforme identificado no mapa, a região conta com o zoneamento denominado Área Comunitária Institucional (ACI), destinado a serviços com finalidades voltadas para o funcionamento urbano e o bem estar da população. Em Jurerê, essa classificação abrange áreas como a sede do Clube Doze de Agosto, o P12, o Jurerê Futebol Clube e o Jurerê Sports Center, que oferecem infraestrutura voltada ao lazer, esporte e atividades comunitárias.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Este estudo teve como objetivo geral apresentar o crescimento imobiliário e socioeconômico do bairro Jurerê. O principal resultado mostrou que a colaboração em projeto de Oscar Niemeyer seguida pelas constantes intervenções executadas pelo Grupo Habitasul ao longo do desenvolvimento do empreendimento de Jurerê, permitiu o crescimento urbano e ordenado do bairro, tendo como consequência a prosperidade social e monetária da localidade. Destacando-se nos ambientes de lazer, comércio e infraestrutura em geral. Com base no desenvolvimento da pesquisa, pode-se indicar que o objetivo proposto foi alcançado.

Entre os principais achados, tem-se que o crescimento foi acompanhado por mudanças significativas no perfil imobiliário de Jurerê, evidenciadas pela expressiva valorização do metro quadrado na região. Esse fenômeno é resultado da especulação imobiliária, impulsionada pelo turismo e pelo crescente interesse no bairro. Destaca-se o projeto inicial gerenciado por Niemeyer, que posteriormente passou por uma maior flexibilização, permitindo a elevação do número de pavimentos das edificações na região leste de Jurerê. Essa mudança resultou no aumento de prédios residenciais e na expansão do setor de serviços. Desta forma o conjunto de ações consolidou o bairro como um espaço voltado para investimentos de alto padrão.

No tocante ao planejamento urbano de Jurerê, foi estruturado com o objetivo de equilibrar espaços residenciais e comerciais, garantindo um elevado padrão de qualidade de vida. O zoneamento do bairro reflete essa organização, delimitando áreas específicas para moradia, lazer e infraestrutura comunitária. Além disso, a presença de alamedas e espaços verdes reforça a preocupação com a preservação ambiental e o desenvolvimento sustentável da região. Conjunto de fatores históricos únicos que tornam o bairro de Jurerê um patrimônio de destaque em Florianópolis pela sua história e concepção. Assim, este estudo contribui para a fundação e progresso populacional de outras localidades, especialmente regiões praianas, sendo relevante para estudos e projetos futuros.

Por outro lado, alguns pontos negativos também devem ser lembrados, incluindo a supervalorização imobiliária, que possui efeitos adversos, pois o perfil socioeconômico de alto padrão e os elevados custos imobiliários de Jurerê contribuem para a segregação, restringindo o acesso de classes médias e baixas ao bairro e intensificando a desigualdade social. Além disso, o crescimento urbano acelerado, a expansão dos beach clubs e dos empreendimentos imobiliários exercem forte pressão sobre áreas de preservação, como restingas e manguezais, aumentando os riscos de degradação ambiental.

Para a construção civil é evidente que o planejamento por parte de uma equipe multifuncional, promove um bairro desenvolvido que torna-se provedor de qualidade de vida para seus moradores. Como observado nas visitas de Oscar Niemeyer e sua equipe, utilizar boas técnicas construtivas, profissionais da área civil e uma fiscalização rigorosa desde a conceitualização projetual até a conclusão do processo executivo das edificações, transforma a construção civil em uma ferramenta organizacional urbana, cujo resultado é visto na qualidade de vida e supervalorização da região, sendo o engenheiro civil, um dos principais atores.

5.1 Sugestões para Trabalhos Futuros

Recomenda-se, para futuras investigações, a análise de regiões vizinhas com características semelhantes, incluindo outros bairros do Distrito de Canasvieiras, que engloba os bairros de Canasvieiras e Daniela, assim como o distrito vizinho da Cachoeira do Bom Jesus, com o bairro da Praia Brava, ambos localizados em Florianópolis. Além disso, sugere-se o estudo da Pedra Branca, na Palhoça. O aprofundamento do levantamento histórico, social e econômico dessas localidades pode contribuir significativamente para uma compreensão mais ampla do desenvolvimento urbano regional.

REFERÊNCIAS

- AGENTEIMÓVEL. **Portal imobiliário**. Disponível em: <https://www.agenteimovel.com.br/mercado-imobiliario/a-venda/jurere-internacional,florianopolis,sc/>>. Acesso em: 12 dez. 2024.
- BRAUDEL, Fernand. **Civilização material, economia e capitalismo, séculos XV-XVIII. V. 3. O tempo do mundo**. São Paulo: Martins Fontes, 1998.
- CABRAL, Oswaldo Rodrigues. **Nossa Senhora do Desterro**. V.1 Notícia. Florianópolis: Lunardelli, 1979.
- CECCA (Centro de Estudos Cultura e Cidadania). **Uma Cidade numa Ilha**. 2. ed. Florianópolis : Insular, 1997.
- CORREA, Roberto Lobato. **O espaço urbano: notas teórico-metodológicas**. **Geosul**, v. 8, n. 15, p. 13-18, 1993.
- DAUX, J. **Cabanas construídas em Canasvieiras por José C. Daux na década de 1960**. Tese (Graduação em Arquitetura e Urbanismo – Universidade do Sul de Santa Catarina. Florianópolis, p. 11. 2018).
- DAUX, J. **Hotel voltado ao lazer e ao turismo executivo em Canasvieiras**. Tese (Graduação em Arquitetura e Urbanismo – Universidade do Sul de Santa Catarina. Florianópolis. 2018).
- G1 SANTA CATARINA. **Florianópolis é a cidade brasileira mais procurada para hospedagem em 2023, aponta ranking do Airbnb**. G1,2022. Disponível em: <https://g1.globo.com/sc/santa-catarina/noticia/2022/12/26/florianopolis-e-a-cidade-brasileira-mais-procurada-para-hospedagem-em-2023-aponta-ranking-do-airbnb.ghtml>. Acesso em: 27 mar. 2024.
- GARCIA, Geraldo Freire. **O planejamento da cidade e a mobilidade urbana, uma combinação sustentável**. 2018. Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação) – Universidade de Brasília, Brasília, 2018.
- HABITASUL. **A Habitasul**. Habitasul, 2024. Disponível em: <https://habitasul.com.br/institucional>. Acesso em: 27 mar. 2024.
- KRONENBERG, Bruna da Cunha; SABOYA, Renato Tibiriçá de. **Entre a servidão e a beira-mar: um estudo configuracional da segregação socioespacial na Área Conurbada de Florianópolis (ACF), Urbe**. Revista Brasileira de Gestão Urbana, Curitiba, v. 11, 2019. Disponível em: <https://www.scielo.br/j/urbe/a/Y4qq5CDsBYnVg6j8bzBvcbq/?lang=pt>. Acesso em 14 jan. 2025.
- LAGO, Paulo Fernando. **Florianópolis: A Polêmica Urbana**. 1. ed. Florianópolis : Franklin Cascaes, 1996.

LANZIOTTI, Thaís Mattei. **Planejamento Turístico e urbanização na cidade de Florianópolis: Um estudo de Jurerê**. 2008, p.62. Dissertação (Graduação em Economia) — Universidade Federal de Santa Catarina.

LINS, Hoyêdo Nunes. **Desterro e seu entorno até a independência do Brasil: O percurso**. Geosul, 2023. Disponível em: <https://periodicos.ufsc.br/index.php/geosul/article/view/93554>. Acesso em: 05 jun, 2024.

ND MAIS. **Pontes Pedro Ivo e Colombo Salles completam 30 e 46 anos de inauguração**. ND Mais, 2021. Disponível em: <https://ndmais.com.br/infraestrutura/fotos-pontes-pedro-ivo-e-colombo-salles-completam-30-e-46-anos-de-inauguracao/>. Acesso em: 04 agos. 2024.

OLIVEIRA, Lisete. **Formas de vir-a-ser cidade: loteamentos e condomínios na ilha de Santa Catarina**. 1999, Tese, Doutorado em Urbanismo. Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo.

PAULO, Rodolfo Fares. **Crescimento Urbano Desordenado: o papel do Estado e da Sociedade diante dos impactos socioambientais**. Porto Alegre, RS: Editora Fi, 2018. 173 p. ISBN 978-85-5696-487-8. Disponível em: <http://www.editorafi.org>. Acesso em: 10 dez. 2024.

PETRY, Maria Helena. **Pousada dos Chás**. Parc Malou, 2020. Acesso em: 14, julho e 2024.

PINHEIRO, João. **Balanco da Operação Estação Verão mostra que 2,9 milhões de turistas visitaram SC durante a temporada**. [S. l.], 1 abr. 2024. Disponível em: <https://estado.sc.gov.br/noticias/balanco-da-operacao-estacao-verao-mostra-que-29-milhoes-de-turistas-visitaram-sc-durante-a-temporada/>. Acesso em: 7 jul. 2024.

OREVISTA ESBOÇO Nº 14. **Castelos de areia: o turismo de litoral em Canasvieiras - 1930**. Periódicos UFSC, 2007. Disponível em: <https://periodicos.ufsc.br/index.php/esbocos/article/view/284/9944>. Acesso em: 28 mar. 2024.

REVISTA PANORAMA. Curitiba, Ano VIII, nº78, novembro 1958. P14.

SANTA CATARINA. IPUF. **CADERNO 2.2: Diagnóstico Preliminar - Distrito Canasvieiras**. Florianópolis, 2022. 65 p. Disponível em: <https://ipuf.pmf.sc.gov.br/pd2022/public/pdf/2.2%20Canasvieiras%20-%20Diagn%C3%B3stico%20Preliminar.pdf>. Acesso em: 12 nov. 2024.

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.

SIQUEIRA, Marina Toneli. **Entre a prática e o discurso: a formação de espaços simbólicos na Florianópolis contemporânea**. São Paulo, 2008. 221 páginas. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade de São Paulo, 2008.

TEIXEIRA, Luiz Eduardo; ADAMS, MsC Betina. **Ecos de Brasília: Loteamento “Praia do Forte” Florianópolis/Ilha de Santa Catarina/Brasil.** 7º Seminário, Mo_Brasil. Disponível em:

https://www.pmf.sc.gov.br/arquivos/arquivos/pdf/18_06_2015_18.00.16.79fec1922e62e89e883f9c831dd7af2a.pdf. Acesso em: 04 jun.

TEIXEIRA, Luiz Eduardo; ADAMS, MsC Betina. **Matéria publicada em 1958, retratando de forma positiva a participação de Oscar Niemeyer na criação da Praia do Forte, em Florianópolis - Santa Catarina.** 7º Seminário Mo_Brasil, 2007. Disponível em:

https://www.pmf.sc.gov.br/arquivos/arquivos/pdf/18_06_2015_18.00.16.79fec1922e62e89e883f9c831dd7af2a.pdf. Acesso em: 04 jun. 2024.

WOLFF, Doris de Souza. **Avaliação de empreendimentos imobiliários a partir do ecodesign : estudo de caso - Jurerê Internacional.** 2004. 102 f. Dissertação (Mestrado em Engenharia da Produção). Universidade Federal de Santa Catarina, Programa de Pós Graduação em Engenharia da Produção, Florianópolis, 2004.