

O setor imobiliário de Florianópolis na perspectiva da nova sociologia econômica e das inserções sociais como categoria de análise

Deisiane Delfino*
Enio Spaniol^{1**}
Samantha Buglione^{***}

Resumo

Este artigo apresenta o Setor Imobiliário de Florianópolis sob a perspectiva da Nova Sociologia Econômica (NSE), utilizando as inserções sociais como categoria de análise socioeconômica. Os resultados são apresentados por fase: i) Pesquisa Bibliográfica sobre a NSE, mapeamento e análise das inserções sociais em Florianópolis; ii) Refinamento das inserções sociais, mapeamento e análise no Distrito-Sede de Florianópolis; iii) Aplicação de questionários e análise econométrica. Entre as principais considerações observa-se uma relação estreita entre as inserções sociais e o crescimento do setor imobiliário, assim como, com a valorização de áreas da cidade. A pesquisa aponta a NSE como um

* Doutoranda do programa de Pós-Graduação em Geografia da UFSC e da Universidade Autônoma de Barcelona. Bolsista CAPES. Mestre em Desenvolvimento Regional e Urbano, Especialista em Políticas Públicas. Membro da Iniciativa Latino Americana del Paisaje - LALI. Membro do Grupo de Pesquisa Paisagem e Desenvolvimento - PPGGeo/UFSC e membro do Grupo de Pesquisa Políticas Públicas e Desenvolvimento - ESAG/UDESC (deisidelfino@gmail.com).

** Doutor em Sociologia Política (UFSC). Professor da Universidade do Estado de Santa Catarina UDESC-ESAG (elspnl@yahoo.com.br).

*** Doutora interdisciplinar em ciências humanas, mestre em direito, atualmente faço estágio de pós-doutorado na filosofia (buglione.s@gmail.com).

DELFINO, D. *et al.* Setor imobiliário de Florianópolis na perspectiva da...

marco teórico apropriado para avaliar a complexidade das relações sociais no setor imobiliário e as inserções sociais como subsídio ao planejamento e a gestão urbana.

Palavras-chave: Nova sociologia econômica; Inserção social; Setor Imobiliário; Florianópolis.

Florianopolis' real estate sector in the perspective of the new economical sociology and the social insertions as a category of analysis

Abstract

This article presents Florianopolis' real estate sector under the perspective of the New Economical Sociology (NSE), using the social insertions as a category of social economical analysis. The results are presented in phases: i) Bibliographic research on NSE, mapping and analysis of social insertions in Florianópolis; ii) Social insertions sophistication, mapping and analysis in the Downtown District of Florianópolis, iii) Surveys and econometrical analysis. Among the main conclusions, a close relation between social insertions, the real state sector growth and the appreciation of city areas can be noticed. The research points out that NSE is as an appropriate theoretical framework to evaluate the complexity of social relations in the real state sector and the social insertions as subsidies for urban planning and management.

Key words: New economical sociology; Social insertions; Real state sector; Florianópolis.

Introdução

O presente artigo apresenta resultados da pesquisa realizada sobre o mercado imobiliário de Florianópolis na perspectiva da Nova Sociologia Econômica.

A Sociologia Econômica surgiu na virada do século XIX como uma perspectiva de contestar a economia clássica, para a

qual o agente econômico tem caráter preponderantemente estático. Pareto, Durkheim e Weber (Steiner, 2006), entendem a economia complexa com imbricações entre os comportamentos econômicos e os baseados em normas sociais, constituídas a partir de representações e instituições e compreendem que há complementaridade entre a economia e a sociologia.

Na mesma linha Fligstein (2001) adota o conceito de “inserção” para sustentar a ideia de que há uma profunda imbricação entre relações econômicas de mercado e relações sociais. A Nova Sociologia Econômica contesta concepções econômicas mais ortodoxas – economia clássica e neoclássica - a convicção de que a economia ocupa um lugar central, acima das demais áreas do conhecimento científico, na definição dos comportamentos humanos. A NSE tira as relações sociais de seu espaço marginal e as coloca como constituidoras do mercado, valendo-se, para tanto, inclusive dos conhecimentos da área econômica.

Para tanto, buscou-se durante a pesquisa compreender o mercado imobiliário de Florianópolis à luz da Nova Sociologia Econômica, a partir das inserções sociais: inserção estrutural, política, cultural e ambiental – e transversal a estas, a cognitiva.

Neste estudo se evidenciou as inserções sociais presentes ao longo do processo de urbanização e sua implicação no setor imobiliário de Florianópolis.

A análise histórica da trajetória deste importante setor da economia da capital de Santa Catarina, particularmente do Distrito-Sede, permite vincular diversas etapas desde o seu início - crescimento, períodos de esplendor e crises - ao que se denomina de inserções sociais e à expansão urbana, crescimento e valorização imobiliária.

Aspectos teóricos: da nova sociologia econômica às inserções sociais

A discussão original deste estudo parte da dicotomia entre a Economia Clássica e a Nova Sociologia Econômica, em que a

primeira trabalha com a ideia de auto-regulação do mercado sem a intervenção do Estado e a segunda coloca que isso não é suficiente para observar o grau de complexidade das relações sociais.

A lógica da racionalidade econômica, pela qual, de acordo com Smith (1988), ao buscar o interesse próprio, os homens seriam conduzidos por uma "mão invisível" que alocaria os recursos da sociedade de forma eficiente, parece deixar de lado elementos importantes das relações sociais considerados pela NSE como a intervenção governamental. Segundo Smith o aumento do preço de algumas mercadorias à época poderiam ser explicada muito mais "pelo aumento artificial que tem sido provocado por impostos e taxas no preço de algumas mercadorias manufaturadas, tais como o sal, o sabão, o couro, as velas, o malte, a cerveja, a cerveja inglesa, etc". (SMITH, 1988, p. 266).

Para Smith (1988), o progresso econômico depende deste trio de prerrogativas individuais: 1) a busca do interesse próprio, 2) a divisão do trabalho e a 3) liberdade de comércio.

Na equação clássica de demanda e oferta, tem-se o resultado de uma relação cartesiana entre preço e quantidade, sendo que um mercado livre de intervenções governamentais poderia maximizar da utilização dos recursos que a sociedade dispõe para a produção e conseqüentemente para o consumo. Nesta perspectiva, a economia clássica revela-se em oposição à teoria do bem-estar social, onde considera-se a interação econômica e social, aproximando-se desta forma dos elementos considerados na Nova Sociologia Econômica.

Ao se considerar uma relação cartesiana, pode-se desprezar que a produção e o consumo ainda podem sofrer influências de outras variáveis como renda, gosto, preferência que apresentam relevância para a formação dos preços, este pensamento estaria mais próximo das teorias do bem-estar social e do preço hedônico, característico "por revelar o valor marginal das características específicas dos bens, não concedidos e expostos separadamente para aquisição no mercado" (SOETHE et al, 2006, p. 2).

Durante um bom tempo o pensamento clássico permeou, sendo remodelado na era neoclássica, que negam a teoria do valor trabalho por crerem que o que dá valor às coisas é a utilidade que cada indivíduo atribui à mesma, e questionado no século XX, com a corrente do Bem-estar Social, que tem como pano de fundo a intervenção do governo na economia e pela Nova Sociologia Econômica, que busca averiguar “a existência das três dimensões “esquecidas pela teoria econômica” – histórica, social e política – (...).” (RAUD, 2007, p. 205).

Sobre a Sociologia Econômica destaca-se, desde a virada do século XIX para o século XX, as posições de Pareto, Durkheim e Weber (STEINER, 2006) de que há imbricações sociais na constituição da ordem econômica. Polanyi (2000) em 1944 entendeu que nas sociedades tradicionais as relações econômicas estão enraizadas nas relações sociais.

A Nova Sociologia Econômica, com Granovetter (2003) critica esta clivagem no tempo introduzida por Polanyi. Sustenta que o comportamento econômico encontra-se incrustado nas relações sociais em qualquer fase, época ou modelo econômico. Granovetter procura estabelecer um equilíbrio entre as concepções subsocializadas (frágil presença de relações sociais na economia) e as sobressocializadas (definição da ordem econômica quase com exclusividade pela educação, valores morais e normas legais).

Fligstein (2001) assume a concepção do mercado como política e, junto com Di Maggio (1990), caracteriza a economia como imersa na sociedade. Ou seja, a NSE registra a postura de que há quatro inserções sociais básicas na economia: a estrutural, a política, a cultural e a cognitiva.

Desta forma, a Nova Sociologia Econômica não aceita as concepções da economia clássica de que o comportamento humano é definido na economia e de que as relações sociais tem papel marginal. A NSE tenta provar de que a economia está na sociedade e não o seu inverso.

As inserções sociais e sua aplicação ao setor Imobiliário

Este estudo permite observar as conexões entre economia e sociedade a partir do setor imobiliário de Florianópolis. Para chegar a essa conclusão parte-se do conceito de “inserção” de Zukin e DiMaggio (1990) e Fligstein (2001). A ideia central é usar as inserções como ferramentas para analisar o setor imobiliário. Cabe observar que o termo “inserção” é adotado com o significado de interconexão, interpenetração ou imbricação entre economia e sociedade (DOS AUTORES1 *et al.*, 2013).

Na primeira fase da presente pesquisa o grupo se dedicou a compreender o mercado imobiliário de Florianópolis à luz da Nova Sociologia Econômica, a partir das inserções sociais de Fligstein (2001): inserção estrutural, política, cultural e cognitiva. No entanto, no decorrer da pesquisa, o grupo identificou a forte influência da variável ambiental sobre o mercado imobiliário de Florianópolis, categorizando-a na segunda fase como inserção ambiental. Dessa forma, a primeira análise levou em conta cinco grupos de inserção social: inserção estrutural, política, cultural e cognitiva (FLIGSTEIN, 2001) e a ambiental. (DOS AUTORES1 *et al.*, 2013).

Durante o processo de conceituação e refinamento das inserções, o grupo de pesquisa compreendeu que a inserção cognitiva era transversal as demais inserções, ora tendo mais força em uma inserção, ora em outra. Por tal motivo, a inserção cognitiva foi diluída nas demais inserções, restando os seguintes grupos de inserção social (quadro 1): inserção estrutural, política, cultural e ambiental.

Em suma, a Nova Sociologia Econômica está presente nas ações econômicas e de mercado. Além da presença de externalidades e preços hedônicos – que provam que a economia não tem vida tão independente e tão determinante das atitudes individuais e coletivas das pessoas – Hirschman (2000) lembra que o mercado é feito por pessoas e com paixão e, como tal, o homem é conduzido por impulsos, é inquieto.

Quadro 1: Conceitos e características das inserções sociais

Inserção Social	Conceito
Política	São os acordos estabelecidos por membros de uma comunidade moral com efeito <i>erga omnes</i> e, por essa razão, passam a governar as suas práticas.
Estrutural	É tudo que dá forma a um determinado espaço tendo como referência o rol de direitos e deveres dos membros de uma cidade, estando, assim, vinculada as disposições políticas.
Cultural	É o que dá significado a um grupo social a partir de suas crenças, hábitos e tradições e, por essa razão, promove um regramento moral e um escalonamento valorativo das práticas sociais.
Ambiental	São os recursos naturais (ecossistemas naturais) originais, preservados ou recuperados, existentes em um determinado território.

Fonte: DOS AUTORES1 et al, 2013; DOS AUTORES2 et al, 2013.

Aspectos metodológicos

A pesquisa pode ser apresentada em três períodos para melhor compreensão da construção metodológica e dos resultados obtidos:

i) Pesquisa Bibliográfica sobre a NSE, mapeamento e análise das inserções sociais no Mercado Imobiliário de Florianópolis (DOS AUTORES1 et al, 2013).

ii) Refinamento das inserções sociais, mapeamento e análise das inserções sociais no Distrito Sede de Florianópolis (DOS AUTORES1 et al, 2013; DOS AUTORES2 et al, 2013).

iii) Trabalho de campo com aplicação de questionários semi-estruturados a área central do Distrito-Sede e análise econométrica de *cross-section*. Nesta etapa foram aplicados 36 questionários piloto entre os meses de março e abril de 2013; d) aplicação de 52 questionários entre Outubro e Novembro de 2013 e de 148 entre

Análise das inserções sociais no setor imobiliário do distrito-sede de Florianópolis

Florianópolis é a segunda maior cidade do Estado de Santa Catarina com 421.440 habitantes; possui 671,5 km² de território, compreendido por 97% de área insular e 3% de área continental (IBGE, 2010). Sua população que na década de 1950 era de 48.264 habitantes, cresceu 187% entre as décadas de 1960 e 1970; 85% entre as décadas 1970 e 1990 e 65% entre 1990 e 2010. (DOS AUTORES1 et al, 2013).

Na primeira etapa desta pesquisa verificou-se que a construção da Ponte Hercílio Luz na década de 1920 e da BR-101 na década de 1970 contribuíram significativamente para a reconfiguração do espaço urbano de Florianópolis. Após esse período se verificou em todo o município – não na mesma intensidade - uma série de inserções estruturais, políticas, culturais e ambientais que contribuíram decisivamente para o crescimento do mercado imobiliário. Destacou-se que a forma como essas inserções compuseram o espaço urbano é que determinou a maior ou menor participação do mercado imobiliário e a consequente valorização, ou não, de determinadas regiões do município. (DOS AUTORES1 et al, 2013).

Para efeito dessa pesquisa, procurou-se compreender a dinâmica de urbanização do Distrito Sede a partir de sua subdivisão em quatro áreas: a) Área Central, correspondente ao Centro de Florianópolis; b) Área Continental; c) Bacia Hidrográfica do Itacorubi; d) Bacia Hidrográfica do Saco Grande.

A Área Central (Triângulo Central) – a mais antiga de Florianópolis – foi povoada em 1628. Esse primeiro período de ocupação urbana do Centro se deu ao sul da área central, a partir da construção da primeira igreja - onde hoje se concentram a Praça XV de Novembro, o Largo da Alfândega, a Casa da Câmara e a

Cadeia - e seguia a norma de regulamentação urbanística e de distribuição da população promulgada por D. Joao V em 1747 e os padrões da ocupação portuguesa no Brasil. (VEIGA, 2010).

Segundo Peluso Junior (*apud* VEIGA, 2010) o porto foi um elemento importante na formação da área central, influenciando a concentração da população e das atividades comerciais na linha da praia ao sul do triângulo central.

Desterro foi elevada a categoria de cidade em 1823; esse período foi marcado por inserções estruturais que vão colaborar para a expansão e valorização imobiliária na área central: construção dos Colégios Catarinense e Coração de Jesus, da usina hidrelétrica para abastecer a cidade, das primeiras linhas de bonde, da primeira rede de esgotos, da Maternidade Dr. Carlos Corrêa e a ampliação do Mercado Público. Segundo Veiga (2010) nesse período as principais ruas e Avenidas do triângulo já estavam formadas ou em estágio inicial de formação, como a Avenida Mauro Ramos, Hercílio Luz e Rio Branco. Porém, foi após a década de 1970, com a acentuada valorização imobiliária, que essas avenidas começaram a ser edificadas, sobretudo a Hercílio Luz.

No entanto, foi a partir da construção da Ponte Hercílio Luz, em 1926, que o sistema viário foi aperfeiçoado para melhorar o escoamento do trânsito e começou a ocorrer a valorização e ocupação dos vazios urbanos no triângulo central de Florianópolis.

A década de 1960, segundo Boppré (2003), foi um período que influenciou o processo de urbanização de Florianópolis - através da política expansionista e intervenção direta do Estado - com a construção da BR-101, instalação da Universidade Federal de Santa Catarina e construção da Avenida Rubens de Arruda Ramos: a Beira Mar Norte.

Em 1972 ocorreu a construção do aterro da Baía Sul - projetado pelo arquiteto Roberto Burle Marx com o objetivo de abrir espaço ao crescimento da cidade, possibilitar a instalação de prédios públicos e a construção da segunda ponte de ligação da Ilha ao continente, inaugurada em 1975 (AN CAPITAL, 1999).

A construção da Avenida Beira Mar Norte intensificou a ocupação e urbanização do eixo norte do triângulo central, com características da verticalização. Essa área atrai empreendimentos imobiliários de alto valor pela localização estratégica (inserção estrutural) e bela paisagem cênica (inserção ambiental).

A **Área continental**, inicialmente compreendida pelo Estreito, a partir de 1950 começou a “superar o estágio de simples subúrbio para definir-se como outro centro”. (MONTEIRO apud PIMENTA, 2005, p.12). Porém foi com a construção da Ponte Hercílio Luz que as famílias com melhores condições de vida, moradores do centro urbano, começaram a construir suas residências secundárias nos balneários continentais. Em 1945 o Estreito foi anexado ao Município de Florianópolis; o bairro começou a receber madeireiras que colaboraram para a expansão da área. A partir de 1950 os loteadores iniciaram o processo de urbanização do bairro.

Entre as décadas de 1950 e 1970 as praias de Coqueiros e Bom Abrigo foram os locais mais frequentados pelos moradores de Florianópolis, oferecendo restaurantes, bares, clube e boates. Na década de 1990 os bairros do Estreito, Balneário Estreito, Bairro de Fátima, conheceram o processo de verticalização (BOPPRÉ, 2003) e suas praias – se tornaram impróprias para banho. Por conta da alta valorização imobiliária do triângulo central, o Estreito concentra além de edifícios residenciais multifamiliares, edifícios comerciais e lojas voltadas ao mercado de móveis e decoração.

A **Bacia Hidrográfica do Itacorubi** durante muito tempo manteve características rurais e sediava sítios. O bairro da Trindade foi o primeiro povoado que surgiu na área em 1838. Na década de 1950 o povoado era um núcleo distante e rural, com poucas vias de comunicação para o Centro (PIMENTA, 2005). A partir de 1960 com a instalação da Universidade Federal de Santa Catarina (UFSC), da Universidade do Estado de Santa Catarina (UDESC) em 1964 e da empresa Eletrosul em 1968, a região começou a crescer e se urbanizar.

Na BH do Itacorubi fica localizado uma área de Manguezal, originalmente maior que a atual. Com a urbanização dos bairros da Trindade, Santa Mônica e Itacorubi alguns rios foram canalizados e a área drenada para possibilitar a sua ocupação.

Nos arredores da UFSC e da UDESC se formaram alguns loteamentos residenciais; instalaram-se ainda empresas estatais como Telesc, Celesc e Epagri. A partir da década de 1980 a região sofreu um intenso processo de urbanização e apresentou a expansão do mercado imobiliário, com verticalização das principais áreas, intensificada a partir dos anos 2000 possibilitada pelas alterações de zoneamento e gabarito do Plano Diretor.

A Bacia Hidrográfica do Saco Grande nos primórdios da ocupação da Ilha era caracterizada por uma grande área de manguezal e morros cobertos de vegetação nativa possuindo um caminho primitivo que ligava o centro ao norte da Ilha. Com o desenvolvimento dos núcleos urbanos do centro e da BH do Itacorubi, a região do Saco Grande, em contraposição, passou a ser a área mais próxima do Centro que abrigava chácaras e sítios.

Na década de 1970 ocorreu a construção da rodovia SC-401, que liga a área central ao Norte da Ilha; esta rodovia proporcionou o desenvolvimento de um núcleo urbano na região, localizado entre a SC-401 e o antigo caminho, atual Rodovia Virgílio Várzea.

A década de 1980 foi marcada em Florianópolis pela concentração de populações mais carentes, contribuindo para a formação de favelas em vários pontos do Município (BOPPRÉ, 2003), sobretudo, nos morros situados no Maciço Central e na BH do Saco Grande.

Em 1987 o governo federal criou a Estação Ecológica de Carijós – abrangendo as áreas de manguezal de Ratonas e do Saco Grande, com o objetivo de proteger esse ecossistema do intenso processo de urbanização que vinha sofrendo a Ilha. Desde então, as licenças para construção na área passaram a ser de responsabilidade do Instituto Chico Mendes de Conservação da Biodiversidade (ICMBio) - o que fez com que a margem oeste da

SC-401 no bairro Saco Grande tivesse uma tímida ocupação (inserção política e ambiental).

Na década de 1990, o bairro do Saco Grande também começou a conhecer os sintomas da verticalização, na região conhecida por Saco Grande I, que foi intensificada nos anos 2000 com a produção de empreendimentos de alto *status* – o que implicou na mudança de nome do bairro para João Paulo (inserção política). O bairro é conhecido pela bela paisagem composta por montanha e mar, onde se situam condomínios com vista para o mar e para a Ponte Hercílio Luz (inserção ambiental).

Em função da expansão da atividade imobiliária no Norte da Ilha, na década de 1990 se estabeleceu um eixo comercial junto a SC-401 no bairro Saco Grande com especialização na venda de móveis, decoração e jardinagem. Nos anos 2000 foram construídos o Centro Administrativo do Governo do Estado, o Teatro Pedro Ivo e um shopping - contribuindo para a consolidação de três formas distintas de ocupação da área: a) junto a rodovia Virgílio Várzea, ocupada pela classe média baixa e baixa; b) nos morros, ocupados por população de classe baixa - favelas; c) junto a rodovia SC-401 e a oeste desta, ocupada por empreendimentos comerciais e condomínios residenciais de alto padrão.

Resultados da pesquisa aplicada na área central do Distrito Sede

Quanto ao perfil do público pesquisado: 207 potenciais compradores entrevistados nas imobiliárias da área central, dos quais 54,5 % dos entrevistados eram do sexo feminino. A faixa salarial do grupo pesquisado pode ser assim dividida: 29% recebe de 4 à 6 salários mínimos, 12% de 7 à 10 e 18% mais de 10 salários mínimos. Quanto ao nível de escolaridade 39% possui superior completo, 7% mestrado ou doutorado e 54% superior incompleto ou outros níveis de escolaridade abaixo deste.

Quanto ao preço do imóvel procurado: 27,5% dos entrevistados buscam imóveis com valor entre R\$ 100 e R\$ 200 Mil Reais; 30% buscam imóveis no valor entre R\$ 300 e 400 Mil

DELFINO, D. *et al.* Setor imobiliário de Florianópolis na perspectiva da...

Reais; 23,6% buscam imóveis com valor entre R\$ 500 e 600 Mil Reais e 18% com valor acima de R\$ 700 Mil.

Quanto as inserções sociais: foi solicitado ao entrevistado que indicasse o grau de importância - na escala de 0 a 10 - para diversas variáveis divididas por grupo de inserção social, com o objetivo de verificar quais variáveis e atributos são levados em consideração pelo potencial comprador na escolha de um imóvel (quadro 2).

Quadro 2: Inserções sociais mais relevantes na escolha do imóvel pelos potenciais compradores

Classificação	As dez variáveis mais relevantes e/ou positivas	Categoria de inserção que pertence
1º	Saneamento	Estrutural
2º	Segurança	Estrutural-cognitiva
3º	Credibilidade da Construtora	Cultural-cognitiva
4º	Livre de poluição sonora	Ambiental
5º	Livre de poluição do ar	Ambiental
6º	Local próximo a supermercados e padarias	Estrutural
7º	Estrutura do imóvel quanto ao nível do acabamento	Estrutural
8º	Próximo a estruturas de saúde	Estrutural
9º	Tamanho da área privativa	Estrutural
10º	Infraestrutura viária	Estrutural

Fonte: elaborado pelos autores com base na coleta de dados.

Quanto a análise econômica: Os dados que se obteve na aplicação dos questionários pilotos, no entanto, não permitiram conclusões definitivas. O interesse da pesquisa consistia em analisar o efeito das inserções na formação do preço hedônico. Porém, em função da amostra e do tamanho limitado de observações, os coeficientes no teste de significância estatística, não se mostraram estatisticamente significativos na relação com a formação do preço hedônico.

Considerações finais

A Sociologia Econômica aponta que a ordem econômica é um dos componentes do contexto social mais amplo. Ela faz parte da sociedade; ela não é determinante social. Os comportamentos humanos são movidos por paixões, por crenças, por valores, por regras social e politicamente construídas. Assim, os hábitos, e isto inclui os comportamentos no campo econômico, por serem movidos com passionalidade, carecem da aludida racionalidade expressa pela economia clássica.

Como a economia está inserida na sociedade e, se ela for focada como apenas uma das áreas do conhecimento humano, somos forçados a admitir que seu campo sofre várias inserções sociais, às quais, como uma via de mão dupla, dialeticamente, influenciam e são influenciadas por aquilo que se considera o essencial econômico. Neste contexto social, a estrutura, a política, a cultura, o conhecimento e o meio ambiente são fatores que circulam, interagem e constituem a ordem econômica.

A primeira etapa da pesquisa apontou para a necessidade de se incorporar uma nova categoria de inserção social – a ambiental. Essa categoria se mostrou bastante relevante no estudo de caso do mercado imobiliário de Florianópolis, uma vez que os resultados apontaram para a influência da inserção ambiental de forma positiva na valorização dos imóveis. Nesta etapa observamos que as áreas mais valorizadas e com o metro quadrado mais caro no Município são as que compreendem uma ou mais variáveis da categoria ambiental. (DOS AUTORES¹ et al, 2013).

A segunda etapa da pesquisa, exigiu um recorte maior na área geográfica pesquisada. O estudo do Distrito-Sede revelou quatro diferentes dinâmicas de urbanização da área. Esta etapa da pesquisa revelou que a inserção social como categoria de análise pode servir de subsídio a Administração Pública, principalmente, no que tange a gestão urbana. Levar em consideração as inserções sociais ao longo do processo de urbanização permite conhecer

novas variáveis que contribuem para a valorização de determinadas regiões da cidade.

A terceira fase da pesquisa composta pela aplicação de pesquisa em campo nos mostrou que por mais que a área central do Distrito-Sede de Florianópolis seja a que apresentou diferentes variáveis de todas as categorias de inserções sociais, é uma área em que o mercado imobiliário para residências multifamiliares mostra-se saturado. E que o perfil do público pesquisado não apresenta potencial para aquisição de imóveis nesta área, uma vez que a mesma apresenta um dos metros quadrados mais caros do Distrito-Sede. Ainda, que o perfil do público pesquisado pode se encaixar mais para aquisição de imóveis na Bacia do Itacorubi – em franco processo de expansão imobiliária e com valores mais acessíveis que a área central.

O mapeamento das inserções sociais no Distrito-Sede de Florianópolis permitiu conhecer melhor o seu processo de urbanização, bem como a expansão do mercado imobiliário em determinadas áreas em detrimento de outras. Esta nova visualização possibilita a classificação por períodos históricos, por áreas, por empreendimentos na infraestrutura, por ação de agentes e decisões políticas, por alterações do Plano Diretor, por decisões judiciais, pela incorporação de novos conhecimentos e pela compreensão da importância do setor ambiental.

Ao longo da pesquisa as inserções sociais se mostraram adequadas como categoria de análise socioeconômica e contribuíram para compreender as diversas variáveis que influenciam na dinâmica e expansão do mercado imobiliário e, conseqüentemente, do processo de urbanização e expansão da cidade, podendo subsidiar a tomada de decisões na gestão e no planejamento das cidades.

Referências bibliográficas

ARMSTRONG, D. et al. 1997. **The place of inter-rater reliability in qualitative research: an empirical study.** *Sociology*, v. 31, n. 3, p. 597-606, ago.

ANCAPITAL. **1970-1979: aterro da baía sul afastou o mar, mudando a paisagem do Mercado.** 14/02/1999. Disponível em <http://www1.an.com.br/ancapital/1999/fev/13/1ult.htm> acessado em 09/07/2012.

BOBBIO, Norberto. 2000. **Dicionário de política.** 5ª Edição. Volume 2. Coordenação de Tradução: João Ferreira. Brasília: Editora Universidade de Brasília: São Paulo: Imprensa Oficial do Estado.

BOPPRÉ, Afrânio Tadeu. 2003. **Expansão Urbana em Florianópolis.** Conflito entre a cidade real e a cidade legal. Dissertação de Mestrado. Curso de Pós Graduação em Geografia. Centro de Filosofia e Ciências Humanas, Universidade Federal de Santa Catarina. Florianópolis.

BUGLIONE, Samantha; SOUZA, Kleber; CIPRIANI, Raquel. 2012. **Mangue, lixo e justiça ambiental: desafios regulatórios e éticos.** No Prelo. CUNHA, Antônio Geraldo et al. 2000. **Dicionário etimológico nova fronteira da língua portuguesa.** 2a. Edição. 13ª Reimpressão. Rio de Janeiro: Nova Fronteira.

FLIGSTEIN, N. 2001. **Mercado como Política: uma abordagem político-cultural das instituições de mercado.** *Contemporaneidade e Educação.* Ano VI, nº 9, p.26-55.

GRANOVETTER, M. 1985. Economic action and social structure: the problem of embeddedness. **American Journal of Sociology**, 91, p. 481-510.

DELFINO, D. *et al.* Setor imobiliário de Florianópolis na perspectiva da...
_____. 2003. Ação econômica e estrutura social: o problema de
incrustação. In: MARQUES, R. et al. 2003. **A nova sociologia
econômica** – uma antologia. Oeiras: Celta Editora, p. 69-102.

HIRSCHMAN, A. O. **As Paixões e os Interesses**: argumentos
políticos para o capitalismo antes de seu triunfo. Tradução de
Lúcia Campello. São Paulo, Paz e Terra, 2000. IBGE. Instituto
Brasileiro de Geografia e Estatística. 2012. **Censo Demográfico**:
1991, 2000 e 2010. Florianópolis.

LANCASTER, K. A new approach to consumer's theory. **Journal
of Political Economy**, n. 74, p. 132-157, Apr. 1966.

NOGUEIRA, Jorge, et al. **Projeto de Recuperação de Áreas
Degradadas por Olarias**. Cuiabá, 2004. Disponível em:
[http://pt.scribd.com/doc/53727200/20/Metodo-de-Preco-Hedonico-
Hedonic-Price-Method](http://pt.scribd.com/doc/53727200/20/Metodo-de-Preco-Hedonico-Hedonic-Price-Method). Acesso em 12 jan. 2013.

POLANYI, K. 2000. **A grande transformação**: as origens de
nossa época. 2ª. ed., RJ: Campus.

RAUD, Cecile. 2007. Bourdieu e a nova sociologia econômica.
Tempo Social. Revista de sociologia da USP, v. 19, n. 2. São
Paulo. Disponível em
<http://www.scielo.br/pdf/ts/v19n2/a08v19n2.pdf>. Acesso em abr.
2012.

ROSEN, S. Hedonic prices and implicit markets: product
differentiation in pure competition. **Journal of Political Economy**,
v. 82, p. 34-55, Jan./Feb. 1974.

SANTOS, Milton. **Sociedade e Espaço: formação espacial como
teoria e como método**. In SANTOS, Milton. Espaço e sociedade:
Ensaio. 2ª ed. Petrópolis: Vozes, 1982. 156p.

DELFINO, D. *et al.* Setor imobiliário de Florianópolis na perspectiva da...

SMITH, Adam. 1988. **A riqueza das nações**: investigação sobre sua natureza e suas causas. 3. ed. São Paulo: Nova Cultural.

SOETHE, V.; BITTENCOURT, E. 2006. **Estimativa de modelos de preços hedônicos para locação residencial em Joinville**. XIII SIMPEP. Disponível em: http://www.simpep.feb.unesp.br/anais/anais_13/artigos/1187.pdf. Acesso em 28 jun. 2012.

SPANIOL, E. L. 2009. **A conflitividade na relação do estado, mercado e sociedade**: estudo hemerográfico. Florianópolis: tese de doutorado em Sociologia Política, UFSC.

STEINER, Philippe. 2006. **A sociologia econômica**. Tradução Maria Helena C.V Trylinski. São Paulo: Atlas.

PIMENTA, Margareth de Castro Afeche. 2005. **Florianópolis do outro lado do espelho**. Florianópolis: ed. da UFSC. 163 p.

VEIGA, Eliane Veras da. 2010. **Florianópolis**: Memória Urbana. 3.ed. Florianópolis: Fundação Fanklin Cascaes. 464 p.

ZUKIN, S.; DIMAGGIO, P. 1990. Introduction. In: **Structures of capital**. The social organization of the economy. Cambridge Univ. Press, p. 1-36.

Recebido em maio de 2015

Aceito em maio de 2016