



Impactos da Concentração Setorial da Indústria da Construção Civil na Região da Foz do Rio Itajaí (SC) entre 2003 e 2021

Marcos Antônio Mattedi

Universidade Regional de Blumenau – Blumenau – Santa Catarina – Brasil
ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-0046-7853>

Bruna Soares

Universidade Regional de Blumenau – Blumenau – Santa Catarina – Brasil
ORCID: <https://orcid.org/0009-0004-8742-9527>

Bruno Jandir Mello

Universidade Regional de Blumenau – Blumenau – Santa Catarina – Brasil
ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-2388-0851>

Resumo

Este artigo tem como objetivo analisar os efeitos da concentração da indústria da construção civil nos municípios da Foz do Rio Itajaí entre os anos de 2003 e 2021, utilizando o índice Herfindahl-Hirschman (IHH). Os resultados indicam um crescimento expressivo das atividades da construção civil no período analisado. O estudo também revela um processo de descentralização do setor, historicamente estabelecido em Balneário Camboriú (BC), que continua sendo o município com maior concentração na região. No entanto, observa-se uma tendência de dispersão, sendo que em 2003, BC concentrava 50% das atividades da construção civil, enquanto em 2022 essa participação caiu para 26%, com destaque para o crescimento do setor em Itapema (21%) e Itajaí (19%). Esses dados não sugerem necessariamente uma redução na relevância de BC, mas sim uma mudança de padrão uma expansão coordenada com base na replicação do modelo de BC para os outros municípios da região. Os efeitos desse processo de replicação do modelo de desenvolvimento característico de BC, incluem mudanças drásticas na paisagem urbana, marcadas pelo aumento da verticalização, elevação do preço do solo, gentrificação, segregação socioespacial e degradação ambiental. Nesse contexto, o estudo conclui que o modelo de desenvolvimento regional implementado, baseado em atividades turístico-imobiliárias, mostra-se insustentável, exigindo mudanças significativas no planejamento urbano e regional.

Palavras-chave: Concentração Setorial. Construção Civil. Índice Herfindahl-Hirschman. Desenvolvimento Regional. Foz do Rio Itajaí.

Impacts of the sectoral concentration of the construction industry in the Foz do Rio Itajaí Region (SC) between 2003 and 2021

Abstract

This article aims to analyze the effects of the concentration of the construction industry in the municipalities of the Foz do Rio Itajaí region between 2003 and 2021, using the Herfindahl-Hirschman Index (HHI). The results indicate a significant growth in construction activities during the analyzed period. The study also reveals a process of decentralization in the sector, which has historically been concentrated in Balneário Camboriú (BC), still the municipality with the highest concentration in the region. However, a trend toward dispersion is observed: in 2003, BC accounted for 50% of construction activities, while by 2022, this share had decreased to 26%, with notable growth in the sector in Itapema (21%) and Itajaí (19%). These data do not necessarily suggest a reduction in the relevance of Balneário Camboriú but rather a shift in patterns, with a coordinated expansion replicating BC's development model in other municipalities in the region. The effects of this replication process include drastic changes in the urban landscape, characterized by increased verticalization, rising land prices, gentrification, socio-spatial segregation, and environmental degradation. In this context, the study concludes that the implemented regional development model, based on tourism-real estate activities, proves to be unsustainable, requiring significant changes in urban and regional planning.

Keywords: Sector concentration. Construction. Herfindahl-Hirschman Index. Regional Development. River Itajaí Estuary.

Impactos de la concentración sectorial de la industria de la construcción en la región de la Foz del Río Itajaí (SC) entre 2003 y 2021

Resumen

Este artículo tiene como objetivo analizar los efectos de la concentración de la industria de la construcción en los municipios de la región de la Foz del Río Itajaí entre 2003 y 2021, utilizando el índice Herfindahl-Hirschman (IHH). Los resultados indican un crecimiento significativo de las actividades de la construcción durante el período analizado. El estudio también revela un proceso de descentralización del sector, históricamente concentrado en Balneario Camboriú (BC), que sigue siendo el municipio con la mayor concentración en la región. Sin embargo, se observa una tendencia hacia la dispersión: en 2003, BC concentraba el 50% de las actividades de la construcción, mientras que en 2022 esta participación disminuyó al 26%, con un notable crecimiento del sector en Itapema (21%) e Itajaí (19%). Estos datos no sugieren necesariamente una disminución de la relevancia de Balneario Camboriú, sino un cambio de patrón, con una expansión coordinada basada en la replicación del modelo de BC en otros municipios de la región. Los efectos de este proceso de replicación incluyen cambios drásticos en el paisaje urbano, caracterizados por el aumento de la verticalización, el incremento de los precios del suelo, la gentrificación, la segregación socioespacial y la degradación ambiental. En este contexto, el estudio concluye que el modelo de desarrollo regional implementado, basado en actividades turístico-inmobiliarias, resulta insostenible, lo que requiere cambios significativos en la planificación urbana y regional.

Palabras clave: Concentración sectorial. Construcción. Índice Herfindahl-Hirschman. Desarrollo Regional. Desembocadura del Río Itajaí.

1 Introdução

A urbanização das áreas costeiras no Brasil no século XXI tem sido marcada por um crescimento acelerado e desordenado, impulsionado pela valorização dos setores de logística, turismo e construção civil (Zhai *et al.*, 2020; Filgueiras; Albino, 2020). A concentração dessas atividades econômicas, especialmente do setor da construção civil, gerou uma dinâmica de desenvolvimento desigual, em que algumas regiões se tornam mais atraentes para investimentos e proporcionam maiores fluxos de capital, enquanto outras ficam à margem desse processo (Singer, 1985; Alves, 2016). Apesar dos benefícios econômicos proporcionados, os efeitos desse modelo em nível regional abrangem desde a ampliação das disparidades socioeconômicas até a intensificação da degradação ambiental em áreas sensíveis, evidenciando sua insustentabilidade a longo prazo.

A região da Foz do Rio Itajaí, localizada no litoral norte de Santa Catarina, experimentou um crescimento urbano acelerado em um período relativamente curto. Esse processo foi impulsionado, principalmente, pela expansão das atividades portuárias, turísticas e imobiliárias, o que resultou em um expressivo aumento populacional neste século. A região se destaca, ainda, pelo rápido processo de verticalização, especialmente nas áreas próximas às praias. A verticalização desordenada, por sua vez, associada à forte especulação imobiliária, contribuiu para a elevação significativa dos preços do metro quadrado, fazendo com que a Foz do Rio Itajaí se tornasse uma das regiões com os valores mais altos de imóveis no país (FIPEZAP, 2023).

Para além das drásticas mudanças na paisagem, destaca-se um grave quadro de gentrificação urbana nos municípios da região, no qual o aumento da segregação socioespacial faz com que as populações menos favorecidas ocupem áreas sem infraestrutura adequada e expostas a riscos de desastres. Esse cenário indica que a concentração setorial da construção civil está promovendo um desenvolvimento regional desigual. As localidades com maior intensidade dessa atividade experimentam um crescimento econômico e uma melhora da qualidade de vida de forma acelerada, enquanto regiões com menor concentração tendem a permanecer marginalizadas.

Nesse contexto, o objetivo deste artigo é analisar os efeitos da concentração setorial da construção civil nos municípios da Foz do Rio Itajaí (SC), no período de 2003 a 2022, fazendo uso do índice *Herfindahl-Hirschman* (IHH). Este estudo adota uma abordagem qualiquantitativa e descritiva. Os dados utilizados foram obtidos a partir da RAIS/CAGED e do IBGE. O IHH foi empregado como ferramenta para mensurar o grau de concentração da atividade econômica no setor, permitindo avaliar as implicações dessa concentração no processo de desenvolvimento regional da área. Além desta introdução, o artigo está dividido em cinco etapas: i) revisão teórica; ii) caracterização do recorte de estudos; iii) materiais e métodos; iv) resultados e discussão; e v) conclusões.

2 Revisão Teórica

O desenvolvimento regional pode ser caracterizado por sua natureza multidimensional, pois envolve diferentes segmentos sociais e instituições, pressupõe a participação ativa de pessoas e entidades públicas e privadas (Gil, 2008). Nesse sentido, o conceito refere-se a um processo de mobilização social, econômica, cultural e ambiental que visa aproveitar todas as potencialidades de uma região para promover a qualidade de vida de suas populações. Elementos como a autonomia regional, a capacidade de reinvestir excedentes econômicos, a inclusão social e a conscientização ambiental são essenciais para criar um desenvolvimento sustentável e equilibrado (Boisier, 1996). O desenvolvimento regional está intrinsecamente ligado a um processo socialmente equitativo e ecologicamente prudente, fundamentado na democratização em todas as escalas e na soberania dos sujeitos na escolha de seu futuro (Souza; Theis, 2009).

O estudo do desenvolvimento regional parte do pressuposto de que o desenvolvimento e a região estão analiticamente interligados por relações de influência mútua (tempo e espaço). O termo desenvolvimento regional está relacionado às mudanças, que podem ser positivas para uns e negativas para outros, enquanto a região é uma área geográfica caracterizada por uma unidade de características sociais, culturais, econômicas ou naturais que a distingue de outras áreas, podendo ser definida por fatores como diversidade ou centralização do poder (Gomes, 1995). Dessa forma, cada região apresenta características interligadas à sociedade e ao meio ambiente. Em outras palavras, “a causalidade entre desenvolvimento e região é uma construção coletiva, ao mesmo tempo simbólica e material, que associa o mundo social ao mundo natural em função de valores predominantes” (Mattedi, 2014, p.68). Em regiões com grande heterogeneidade, tendem a surgir múltiplos conflitos, especialmente nas áreas urbanas.

O desenvolvimento urbano de regiões refere-se ao planejamento e à gestão integrada do crescimento e desenvolvimento das áreas urbanas dentro de uma determinada região geográfica (Bruno, 2020). O desenvolvimento urbano em regiões é um processo contínuo e multifacetado, impulsionado por uma série de fatores, incluindo avanços tecnológicos, migração populacional, mudanças socioeconômicas e políticas governamentais. À medida que as cidades se desenvolvem, transformam-se e adaptam-se para atender às necessidades e demandas em constante mudança de seus habitantes (Santos, 2013). Para Boiser (1996 p.45):

o desenvolvimento urbano de uma região envolve a coordenação do planejamento urbano e do uso do solo em toda a região, levando em consideração os recursos naturais, as infraestruturas existentes, as demandas de transporte, as necessidades habitacionais, entre outros aspectos [...] busca equilibrar o crescimento econômico e social entre as diferentes cidades e áreas urbanas da região, que deveria evitar a concentração excessiva de atividades em uma única localidade.

No Brasil, os primeiros assentamentos urbanos ocorreram principalmente na região costeira, formando a base da ocupação territorial do país, com os portos funcionando como polos de atração e impulsionando o surgimento de núcleos

urbanos. No século XIX, o modelo econômico voltado para a exportação de produtos primários gerou um crescimento populacional nas áreas próximas às capitais e portos, consolidando as estruturas coloniais (Mota, 2023). No século XX, com o processo de industrialização concentrado nas capitais e suas periferias, ocorreu uma migração em massa para as cidades, acelerando a expansão urbana. Nesse contexto, a indústria da construção civil teve um papel decisivo no desenvolvimento do país, pois era necessário atender a demanda populacional advinda do interior para as cidades (Gonçalves; Farias, 2020).

A partir da segunda metade do século XX, o setor da construção civil no Brasil tem experimentado um crescimento contínuo, e está diretamente relacionado a diversos fatores que impulsionam o desenvolvimento de diversas regiões do país como: o aumento do PIB; o volume considerável de investimentos; e o efeito multiplicador sobre o processo produtivo (Masuero, 2021). A teoria Keynesiana destaca a construção civil como um motor essencial para o crescimento econômico, sendo parte integrante de um processo mais amplo de desenvolvimento regional (Oliveira, 2012). Segundo Scherer (2007), o setor influencia diretamente a demanda agregada, contribuindo para a criação de empregos e produtos, além de conectar os aspectos econômicos, industriais e sociais, gerando novas oportunidades no mercado de trabalho.

Outro fator que está amplamente relacionado a expansão da construção civil é o setor de turismo. A partir da década de 1970, o planejamento territorial do turismo no Brasil seguiu uma abordagem setorial com forte viés autoritário, em que as decisões políticas eram tomadas de forma centralizada (Costa, 2021). Os planos de desenvolvimento turístico implementados nesse período resultaram em consequências desastrosas, pois os projetos endógenos causaram problemas sociais e ambientais como a ocupação desordenada das áreas costeiras, a degradação de ecossistemas, desestruturação dos modos de vida das comunidades tradicionais entre outros. Essa estrutura propiciou a ocorrência do mecanismo de especulação imobiliária, resultando na expulsão e desarticulação cultural das populações tradicionais, além da destruição de áreas naturais de grande importância (Feitosa; Peluso, 2021).

Para Mullins (1991) a interação entre os setores imobiliário e turístico cria um agente que desempenha uma dupla função, articulando a produção espacial por meio dos proprietários fundiários e da construção civil. É importante ressaltar que a dinâmica do turismo e do mercado imobiliário se apresenta como uma força capaz de unificar o litoral sob uma mesma lógica de desenvolvimento urbano e regional (Araújo, 1997). Nesse sentido, o setor turístico busca reduzir a sazonalidade, ou seja, os períodos de baixa demanda, para minimizar a ociosidade das instalações e garantir um retorno mais rápido do investimento. Por sua vez, o setor imobiliário enfrenta o desafio clássico do longo tempo de produção e amortização dos imóveis (Abramo, 1989). Em geral, essa lógica afasta-se cada vez mais dos setores produtivos, pois encontra no mercado imobiliário um retorno financeiro mais atrativo e qualificado em termos de taxas de lucratividade média.

Fica evidente que o aumento significativo do setor da construção civil nas áreas costeiras do Brasil, que foi de 52,10% entre 2013 e 2023, resultando em um crescimento médio anual de 4,28% (SINDUSCON-MG, 2023), não se deve exclusivamente ao crescimento demográfico ou à circulação de capital local. Esse

crescimento é, na verdade, impulsionado pela expansão da demanda, com o objetivo de atrair investimentos nacionais e internacionais, especialmente alinhados à lógica do turismo. Segundo Silva e Ferreira (2007, p. 117), essa conexão entre os setores imobiliário e turístico é um dos principais motores do "boom" imobiliário nas regiões litorâneas, representando uma transformação nas dinâmicas econômicas e urbanísticas dessas áreas.

[...] “uma faceta do mercado imobiliário, enquanto outras estão ligadas à renda local, demografia local e investimentos estatais. À medida que o eixo litorâneo se torna o espaço efetivo de conurbação entre os municípios, tornam-se perceptíveis os impactos das atividades turístico-imobiliárias no aumento da densidade populacional, dos valores dos terrenos e na maior pressão sobre os recursos naturais existentes”.

À medida que a construção civil expande, novos empreendimentos, tanto residenciais quanto comerciais, surgem, impulsionando a demanda por mão de obra e serviços. Este crescimento no setor impacta diretamente o desenvolvimento regional, uma vez que áreas antes menos desenvolvidas começam a se beneficiar de novos investimentos e infraestrutura (Oliveira, 2012). No entanto, ao mesmo tempo, esse processo tem se relacionado com fenômenos como a gentrificação urbana, que ocorre quando o aumento dos investimentos imobiliários e a valorização do solo resultam na expulsão de populações de baixa renda das áreas centrais. Esse movimento de transformação das cidades, enquanto contribui para o aumento da riqueza regional, também tem gerado disparidades sociais, com a periferização de certos grupos que, deslocados, acabam marginalizados em áreas com menos infraestrutura e maiores riscos socioambientais (Finkel, 1997).

Outro impacto ocorreu na paisagem de diversas cidades litorâneas: as casas de veraneio deram lugar a uma paisagem de edifícios altamente verticalizados (Silva; Ferreira, 2007); onde existem grupos tradicionais, hoje se sobressai resorts, marinas e restaurantes; áreas de restinga e manguezais deram espaço a extensas faixas de areia. A descaracterização da paisagem costeira, a perda de acesso e vista para o mar, a sobrecarga nos serviços públicos e a pressão sobre os recursos naturais são alguns dos desafios enfrentados. Além disso, a falta de planejamento adequado e o desrespeito às normas ambientais estão levando a problemas como a degradação dos ecossistemas costeiros, a poluição do meio ambiente e a intensificação dos problemas urbanos (Oliveira, 2020). A falta de ordenamento e controle público desses espaços, combinada à fragilidade dos registros de propriedade, também contribui para a perpetuação dos problemas ambientais resultantes do uso intensivo da praia pelo setor imobiliário (Beserra, 2023; Machado et al., 2022).

Em resumo, o crescimento das atividades da construção civil tem impactos profundos no desenvolvimento regional, com efeitos tanto positivos, como o aumento do PIB e a criação de empregos, quanto negativos, como a intensificação das desigualdades sociais e a gentrificação urbana. Embora a valorização imobiliária e a melhoria da infraestrutura possam impulsionar a economia local, o processo também gera a exclusão de populações vulneráveis, que acabam marginalizadas em áreas periféricas. Esse cenário destaca a necessidade urgente de políticas públicas eficazes que integrem planejamento urbano e inclusão social, a fim de garantir um

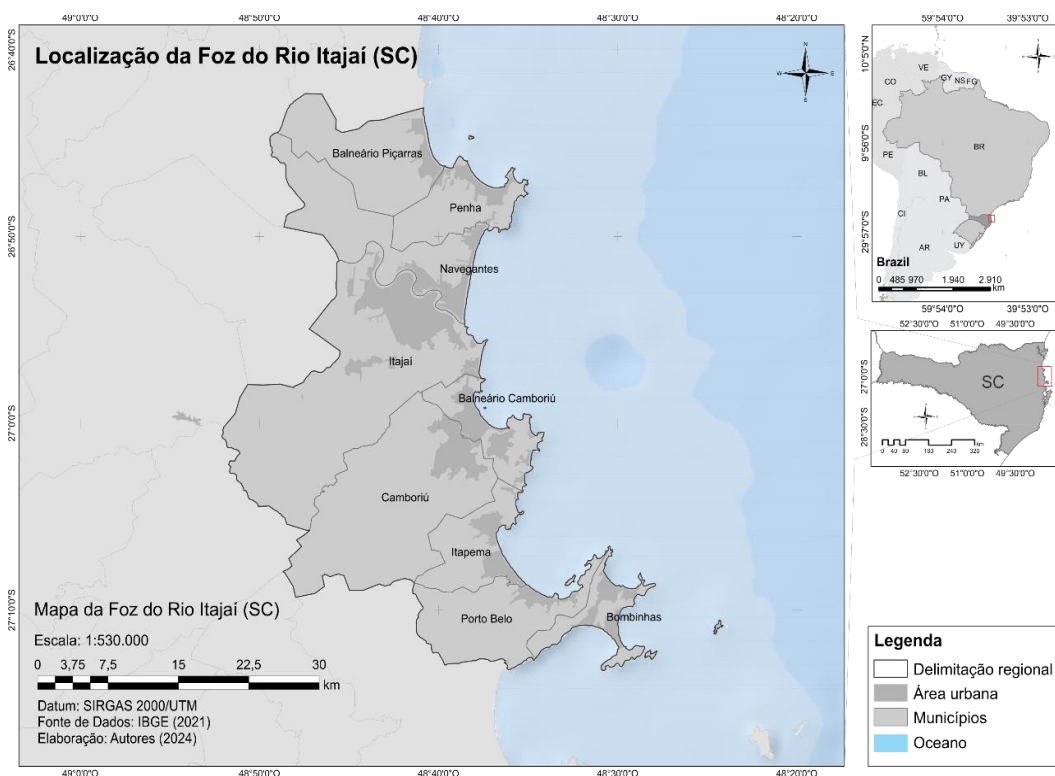
desenvolvimento regional mais equilibrado e acessível para todos, sem agravar as disparidades sociais e espaciais.

3 Caracterização do Recorte de Estudos

A Foz do Rio Itajaí (Figura 1), é uma das três microrregiões do Vale do Itajaí, localizada no estado de Santa Catarina e contempla nove municípios, entre eles: Itajaí, Balneário Camboriú, Camboriú, Navegantes, Penha, Bombinhas, Itapema, Piçarras e Porto Belo. A população da Foz do Rio Itajaí é de 782.160 habitantes, área de 997 km² com densidade populacional de 668 hab./km² (IBGE, 2022). O Índice de Desenvolvimento Humano (IDH) é de 0,771, classificado como alto. Dentre suas principais características, destaca-se sua localização litorânea no Oceano Atlântico, que lhe confere uma considerável relevância no âmbito turístico tanto regional quanto nacional. Além disso, a região tem uma economia diversificada, com destaque para o setor portuário, de comércio e serviços. O Produto Interno Bruto (PIB) total é de R\$ 52.759.366,43 e o per capita é de R\$ 53.933,79 (IBGE, 2020).

A Foz do Rio Itajaí apresentou um processo de desenvolvimento urbano e regional que se dividiu em diversas fases. O período que vai de 1920 até meados da década de 1950 é marcado pela transição de uma economia agrícola e de exportação (Porto de Itajaí) para uma economia urbano-industrial que acelerou a urbanização do Vale do Itajaí (Danielski, 2009). Este período ficou marcado pelo surgimento de um núcleo de veraneio destinado aos descendentes de imigrantes das cidades do Vale do Itajaí. Os municípios de Itajaí e BC foram algumas das primeiras áreas a serem ocupadas para este fim.

Figura 1 - Mapa de Localização dos Municípios da Foz do Rio Itajaí (SC)

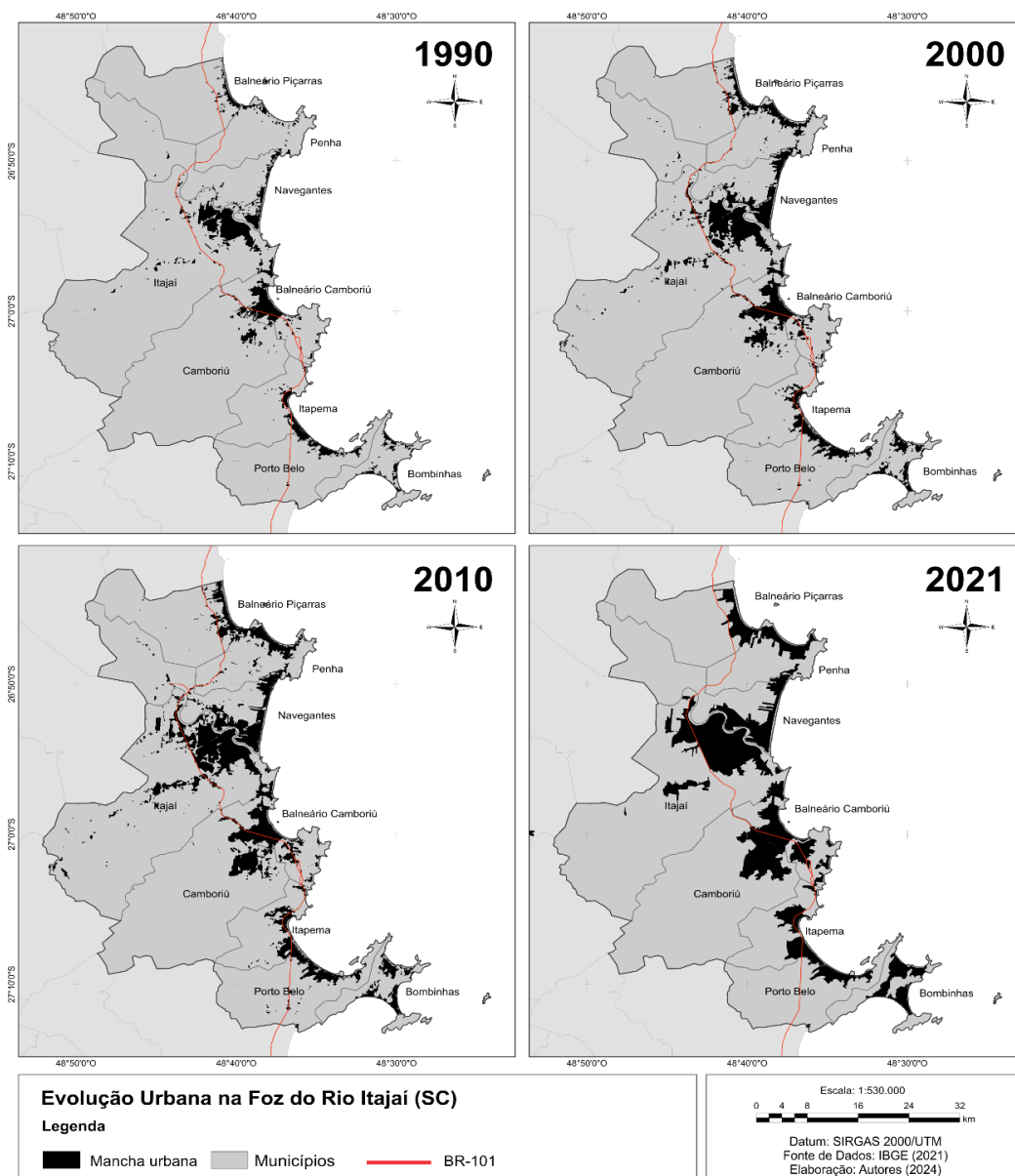


Fonte: Elaborado pelos autores, com base em IBGE (2021).

No ano de 1970 é fundado o Aeroporto de Navegantes. Em 1971, a conclusão da BR-101 tornou a cidade mais acessível para todo o estado e países vizinhos, já que a rodovia passa pela cidade no sentido norte-sul (Danielski, 2009). Em 1991, um parque de diversões temático foi implantado no município de Penha. No início dos anos 2000, a efetivação da duplicação da BR-101 impulsionou o desenvolvimento urbano de diversos municípios da Foz do Rio Itajaí. Em 2004, o Aeroporto de Navegantes começou a receber voos internacionais e em 2009 é inaugurado o Porto de Navegantes. Na década de 2010, os municípios de Itajaí e BC começaram a receber navios cruzeiros.

Em relação a evolução populacional se registra um exponencial crescimento, principalmente a partir dos anos 2000. Entre os anos de 2000 e 2022 a população aumentou de 357.895 habitantes para 782.160 habitantes (IBGE, 2000; 2022). Os municípios que mais cresceram exponencialmente durante a série histórica foram Itapema (5,99% ao ano), Camboriú (4,86% ao ano) e BC (4,51% ao ano). A aglomeração principal está situada na área central e é composta pelas cidades de Itajaí, Navegantes, Camboriú e BC (Figura 2). Uma das características da paisagem urbana de diversos municípios da Foz do Rio Itajaí é a verticalização à beira-mar. A densidade populacional apresenta-se mais elevada nos municípios de Itajaí (913 hab./ha), BC (3.077 hab/ha) e Itapema (1.304 hab./ha), com um destaque notável para as áreas com proximidade com o litoral/praias. As oportunidades econômicas associadas ao turismo e comércio tem impulsionado um crescimento populacional mais denso nessas áreas.

Figura 2 – mapa de evolução urbana da região da Foz do Rio Itajaí (SC)



Fonte: elaborado pelos autores com base em IBGE (2021).

Em relação aos dados econômicos da Foz do Rio Itajaí, destaca-se o rápido crescimento do PIB (x1000) neste século. Nos anos 2000, o PIB total bruto (x1000) era de R\$ 3.221.411. Em 2010, passou para R\$ 22.874.446 e, em 2020, o resultado foi de R\$ 53.933.790 (IBGE, 2000; 2010; 2020). O PIB per capita aumentou de cerca de 5 mil reais em 2000 para mais de 50 mil reais em 2020 (IBGE, 2020). Os municípios que apresentaram maior crescimento no PIB (x1000) foram: i) Itajaí, representado pelo avanço das atividades portuárias e de transportes (passou de R\$ 15.922.96 em 2010 para R\$ 33.084.145 em 2020); ii) BC, impulsionado pela expansão do turismo e investimentos imobiliários (passou de R\$ 2.735.408 em 2010 para R\$ 6.212.892 em 2020); e iii) Navegantes, devido à construção do Porto, as receitas passaram de R\$ 1.423.383 em 2010 para R\$ 4.971.218 em 2020 (IBGE, 2010; 2020).

A região registrou um notável crescimento exponencial no número de empresas e no número de trabalhadores vinculados ao setor da construção civil. Em 2021, havia 2.384 empresas ativas no setor na região, um aumento significativo em comparação com as 1.175 empresas em 2010 e as 577 empresas em 2003. Esse número significa que a Foz do rio Itajaí concentra 53% das empresas do ramo da construção civil do Vale do Itajaí (RAIS, 2021). Ao mesmo tempo, se identificou um intenso processo de urbanização baseado na verticalização da orla das praias. Atualmente, no ranking dos edifícios mais altos do Brasil, os quatro primeiros estão localizados em BC. De acordo com a Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (FIPE, 2023), que mensurou o valor médio do metro quadrado no Brasil, no ranking das 10 cidades com o valor do solo mais elevado, três estão localizadas na Foz do Rio Itajaí, sendo elas: 1º Balneário Camboriú; 2ª Itapema e; 7º Itajaí.

4 Metodologia

Os índices de concentração setorial são propriedades estatísticas que fornecem uma indicação do grau de concentração de atividades econômicas em um determinado setor ou mercado. Eles são utilizados para avaliar o quão dispersa ou concentrada está a distribuição de empresas, produção, emprego, investimentos ou qualquer outra variável relevante dentro de um setor específico da economia. Os principais incluem o Índice de Entropia ou Índice de Theil (T), capaz de entender a distribuição das parcelas do mercado entre as firmas concorrentes (Da Cunha, 2023); o Índice de Joly (j), que pode ser um dos recursos utilizados para medir a concentração do mercado.

Entre os métodos mais utilizados para analisar a concentração de um setor econômico, destaca-se o Índice de Herfindahl-Hirschman (IHH), também conhecido como índice de concentração setorial (Herfindahl, 1950; Kvalseth, 2021). A principal premissa do IHH é que o poder de influência em diversas dimensões de um setor está diretamente relacionado ao grau de concentração presente nesse mercado. Tradicionalmente utilizado na literatura teórica como uma medida de concentração, o IHH é também denominado índice de informação completa, pois captura de maneira abrangente as características de toda a distribuição das empresas por dimensão.

A escolha dessa metodologia se apoia nos conceitos da Nova Geografia Econômica (NGE), que, conforme Ruiz (2016), critica as abordagens tradicionais da economia regional por não explicarem adequadamente a organização espacial dos agentes econômicos, como empresas, trabalhadores e consumidores. Tais teorias carecem de uma explicação geral sobre a “microorganização” espacial desses agentes. Nesse sentido, a NGE busca preencher essa lacuna ao propor uma “teoria geral da economia no espaço”, que considera as interações locais, os efeitos de aglomeração e as dinâmicas de mercado como fatores centrais na formação e transformação das economias regionais (Masahisa; Krugman; Venables, 2001).

Essa abordagem oferece uma compreensão de como as economias se estruturam e se desenvolvem regionalmente, levando em conta, também, os processos microeconômicos e espaciais locais. O IHH, portanto, conecta-se à NGE ao medir a concentração de atividades econômicas em determinadas regiões, permitindo avaliar como a distribuição espacial dessas concentrações impacta o

desenvolvimento regional (Kvålseth, 2021). Esse índice fornece uma medida precisa das dinâmicas econômicas, contribuindo para o entendimento das disparidades regionais, das interações entre as empresas e do impacto da aglomeração no crescimento econômico local, na geração de empregos e na distribuição de recursos.

Assim, foi analisada a concentração setorial da Construção Civil e as suas respectivas Subclasses nos municípios da Foz do Rio Itajaí (SC) no período compreendido entre 2003 e 2022. Este é um estudo de caráter qualiquantitativo e descritivo. Em primeiro lugar foi categorizado as dimensões setoriais para a análise do IHH (Quadro 1): i) número de estabelecimentos da construção civil (RAIS/CAGED; 2003;2021); ii) número de vínculos empregatícios ativos da construção (RAIS/CAGED; 2003;2021); iii) quantidade de investimentos imobiliários (IBGE. 200; 2010;2022). Além disso, foi realizado outras análises de IHH paralelas como: a) número de estabelecimentos de arquitetura, urbanismo, design de interiores e paisagismo (RAIS/CAGED; 2003;2021); b) número dos estabelecimentos de obras de engenharia (RAIS/CAGED; 2003;2021) e; c) número de estabelecimentos de incorporação imobiliária (RAIS/CAGED; 2003;2021). Consideraram-se, para efeitos do cálculo dos índices IHH, apenas empresas ativas empregadoras.

Quadro 1 – categorização das dimensões para cálculo IHH

Código	Dimensão	Descrição
D1	Número de estabelecimentos da construção civil	Identificar a concentração de empresas que exercem atividades ligadas ao setor da construção civil como: serviços de arquitetura, paisagismo, design de interiores, imobiliárias, incorporadoras, construtoras etc., conforme IBGE e CNAE, no período de 2003 a 2021.
D2	Número de vínculos empregatícios ativos	Os vínculos empregatícios ativos indicam o impacto da construção civil na criação de empregos e renda. Identificar a concentração de trabalhadores com carteira assinada ou não ligados as atividades da construção conforme CAGED, no período de 2003 a 2021.
D3	Investimentos imobiliários	A análise de investimentos imobiliários oferece uma visão do fluxo de capital que impulsiona o crescimento urbano e a expansão de infraestrutura. Identificar a concentração de investimentos imobiliários por meio da construção de imóveis e edifícios no período de 2000, 2010 e 2022 conforme IBGE.

Fonte: Elaborado pelos autores.

Com a categorização das dimensões, tornou-se viável realizar a coleta e tabulação de dados secundários (segunda etapa) nos portais da RAIS/CAGED e do IBGE. O ponto de partida foi o ano de 2003 no portal da RAIS, uma vez que é o primeiro ano em que os dados estão disponíveis de maneira consistente. Nesse portal, foram coletados dados de todos os anos de 2003 a 2021, que representa o ano final do período analisado. Para estabelecer um paralelo, foram utilizados os dados de construção de domicílios dos Censos de 2000, 2010 e 2022.

Os dados coletados foram organizados e tabulados no Microsoft Excel, proporcionando um ambiente onde puderam ser manipulados e analisados de

maneira eficiente. O terceiro processo consiste no cálculo do IHH. O IHH é no fundo uma medida da dimensão das empresas relativamente à indústria/sector onde se encontram e é um indicador de concentração ou concorrência entre estas. De acordo com a OCDE (2006), para um setor económico com n empresas, o índice de *Herfindahl-Hirschmann* é definido pelo cálculo 1 (Kelly Jr; William, 1981):

$$\sum_{i=1}^n s_i^2 \quad (1)$$

Onde n é o número de empresas no mercado, S é a participação de mercado i (geralmente expressa como uma fração do total de mercado).

Quanto maior o valor do IHH, maior a concentração do mercado, indicando que poucas empresas dominam a fatia total do mercado. À medida que o número de empresas aumenta, o limite inferior diminui. Uma limitação do IHH é que à medida que o número de empresas varia, o limite inferior também se altera limitando a sua comparabilidade internacional. A convenção adotada internacionalmente pelas entidades reguladoras é a de multiplicar a quota de mercado por 100, de forma que o IHH varie entre zero (concorrência perfeita) e 10.000 (monopólio). O IHH é zero, no caso de existirem muitos atores no mercado, cada um deles com participação mínima, dividindo o mercado de igual forma, até 10.000, onde existe um único agente no mercado, com 100% de participação. A utilização do IHH na análise de concentrações convencionou que um mercado é considerado “não concentrado”, caso o seu IHH seja menor que 1.000, “moderadamente concentrado” caso o IHH esteja entre 1.000 e 1.800 e é considerado “altamente concentrado” se o IHH for superior a 1.800 (Quadro 2).

Quadro 2 – Classificação do IHH

Valor IHH	Classe
<1000	Pouco concentrado
1000-1800	Moderadamente concentrado
>1800	Altamente concentrado

Fonte: Herfindahl (1950).

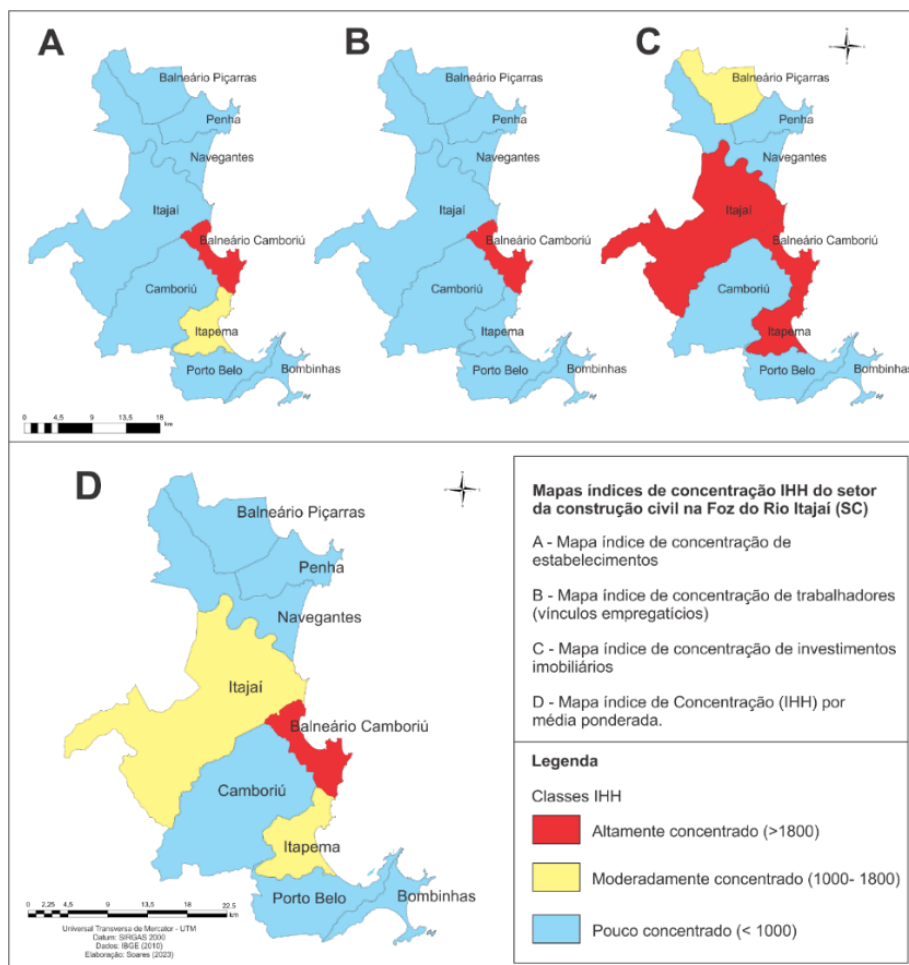
A análise do Índice de Herfindahl-Hirschman (IHH) foi conduzida por município, envolvendo um processo de ranqueamento entre as dimensões analisadas e o total médio ponderado. Foi elaborado um mapa de classificação do IHH, pudemos visualizar de forma clara e objetiva a distribuição da concentração de empresas em diferentes municípios. Foi realizada uma discussão que permitiu uma compreensão mais profunda do processo de concentração de empresas da construção civil na região da Foz do Rio Itajaí. Também foram utilizados artigos, documentos e leis para ampliar o estudo. Aspectos como fatores económicos, políticos e geográficos foram considerados, contribuindo para uma análise holística da situação.

5 Resultados e Discussão

Os resultados do IHH para concentração do setor da construção civil nos municípios da Foz do Rio Itajaí (Figura 5) indicam que: BC tem os maiores valores em todas as categorias analisadas, indicando uma concentração mais intensa com uma média

ponderada de 2.829, altamente concentrado; em segundo lugar, Itapema se estabelece como moderadamente concentrado em ampliação com uma média ponderada de IHH de 1.138; em terceiro, Itajaí se apresenta com uma média ponderada de 1.057, moderadamente concentrado em expansão; Camboriú vem na sequência com IHH de 644, Piçarras com IHH de 560, Navegantes com o IHH de 490, Bombinhas 274, Porto Belo 163 e Penha 151, todos estes na categoria pouco concentrado.

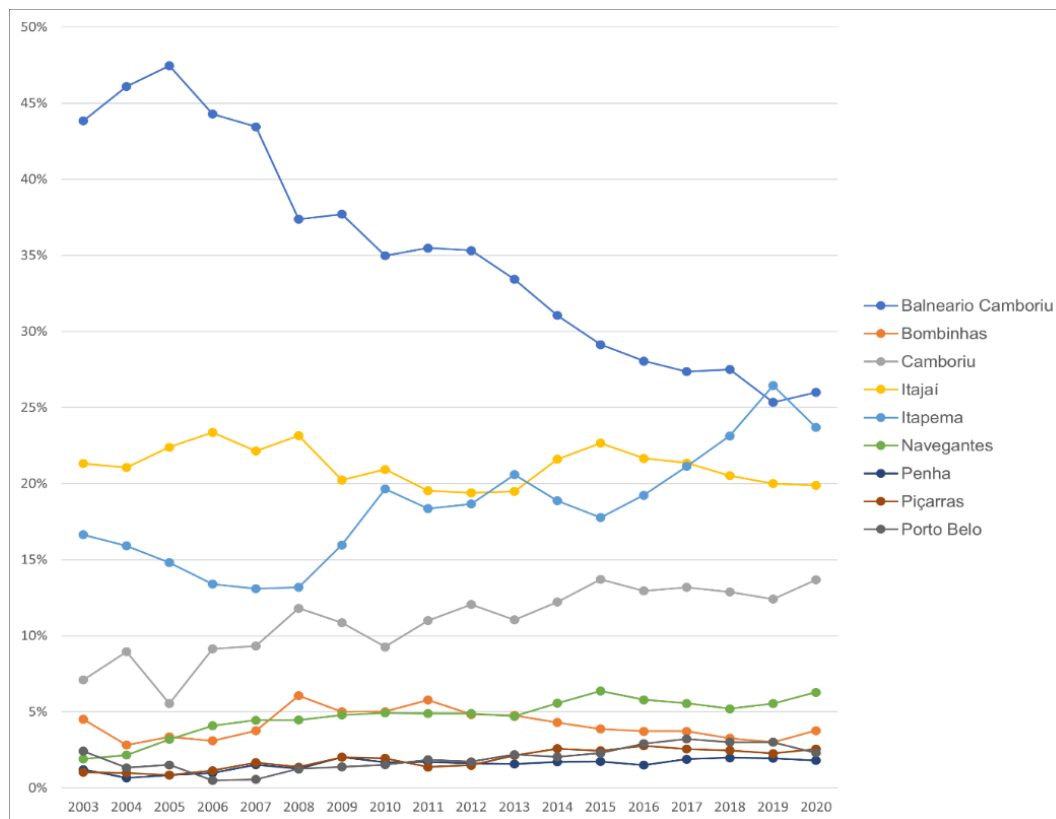
Figura 5 - Mapas de concentração do setor da construção civil na Foz do Rio Itajaí



Fonte: Elaborado pelos autores.

Em relação ao IHH da concentração de estabelecimentos da construção civil registra-se que: BC apresenta um índice de 2.392, e se categoriza como altamente concentrado; Itapema revelou um IHH de 1284 e está na categoria de moderadamente concentrado; Itajaí apresenta um IHH de 854, Bombinhas 337, Navegantes 464, Camboriú 412, Penha 49, Porto Belo 8 e Piçarras 7, todos estes na categoria de pouco concentrado.

Figura 3 - concentração de estabelecimentos da construção civil na Foz do Rio Itajaí (2003 – 2020)

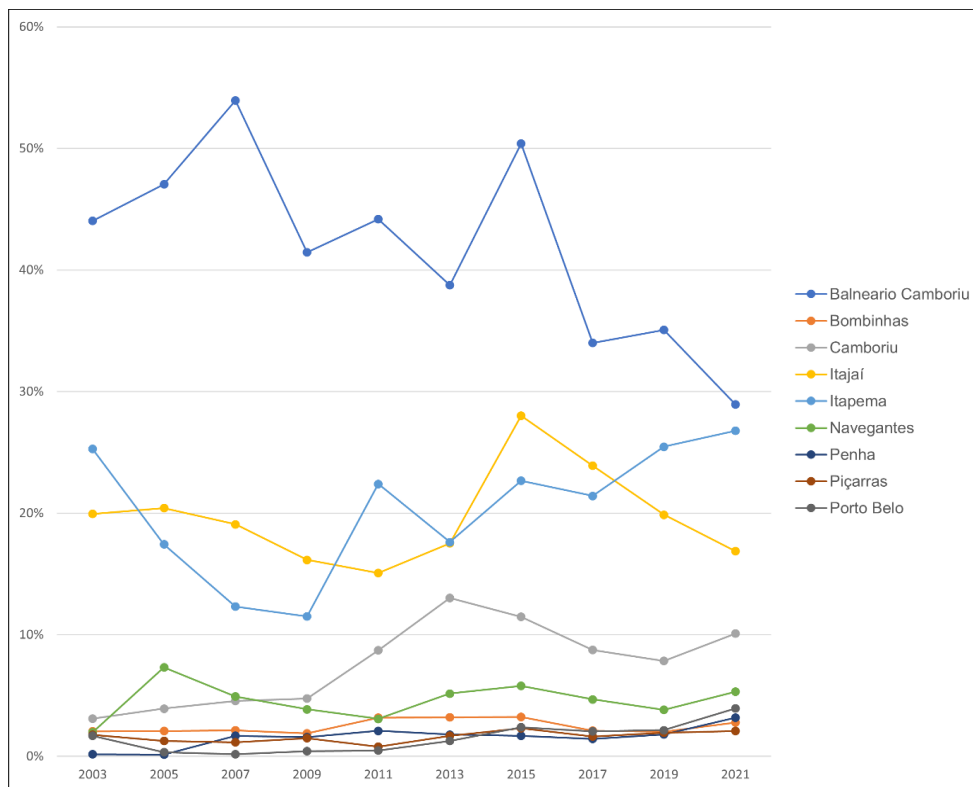


Fonte: Elaborado pela autora com base nos dados de RAIS (2003-2021)

A análise dos dados de concentração de estabelecimentos na Foz do Rio Itajaí (Figura 3), com base nos percentuais fornecidos para cada município ao longo dos anos, indica algumas tendências notáveis: BC apresentou uma redução constante na participação ao longo dos anos, passando de 44% em 2003 para 25% em 2020, sugerindo uma diminuição relativa na concentração de estabelecimentos de construção na área. Bombinhas manteve uma participação relativamente baixa, variando entre 3% e 6%. Camboriú inicialmente, apresentou um aumento na participação, atingindo 14% em 2014, mas teve uma queda subsequente para 12-13%. Itajaí manteve uma participação significativa, variando de 19% a 23%. Itapema demonstrou um aumento notável na participação, passando de 13% em 2003 para 23% em 2021. Esse crescimento sugere uma concentração crescente de estabelecimentos de construção nesse município.

Em relação a concentração dos vínculos empregatícios os resultados indicam que BC é único município que apresenta caracterizado com altamente concentrado com um índice 1.877, sendo os outros são classificados como pouco concentrados. Itapema revelou um IHH de 372, Itajaí 272, Camboriú 62, Bombinhas 59, Porto Belo 30, Penha 28, Piçarras 24 e Navegantes 21. A figura 4 apresenta uma série histórica da concentração de vínculos empregatícios da construção civil nos municípios da Foz do Rio Itajaí.

Figura 4 - concentração vínculos empregatícios da construção civil na Foz do Rio Itajaí (2003 – 2021)



Fonte: Elaborado pela autora com base nos dados de RAIS (2003-2021)

Balneário Camboriú apresenta flutuações ao longo dos anos, mas há uma tendência de queda geral na concentração de vínculos, passando de 44% em 2003 para 29% em 2021. Bombinhas mantém uma concentração relativamente baixa e estável, variando entre 2% e 3%. Camboriú experimentou um aumento significativo na concentração de vínculos, passando de 3% em 2003 para 10% em 2021. Itajaí apresenta uma queda na concentração, passando de 26% em 2003 para 17% em 2021. Itapema apresenta aumento na concentração, passando de 26% em 2003 para 28% em 2021. Navegantes inicia com uma concentração baixa em 2003, aumenta até 2007, e depois mantém uma tendência de queda, chegando a 5% em 2021. Penha inicia com uma concentração baixa, tem um aumento em 2007 e permanece relativamente estável, atingindo 3% em 2021. Piçarras mantém uma concentração baixa e estável ao longo do período, variando entre 1% e 2%. Porto Belo inicia com uma concentração baixa, tem uma breve queda em 2009, mas aumenta significativamente nos últimos anos, atingindo 4% em 2021.

Em relação ao IHH dos investimentos imobiliários existem algumas tendências: Com um IHH de 2829, BC se apresenta como altamente concentrado em relação aos investimentos imobiliários. Destarte, BC apresenta cerca de 50% dos seus imóveis desocupados, apenas para uso ocasional (IBGE, 2022). Com um IHH de 2035, Itajaí demonstra uma concentração alta nos investimentos imobiliários. Itapema tem um IHH de 1804, se estabelecendo como altamente concentrado. Piçarras apresenta um IHH de 1010, se estabelecendo como moderadamente concentrado. Camboriú apresenta um IHH de 820, indicando uma concentração baixa. Navegantes apresenta

um IHH de 456, indicando pouca concentração. Porto Belo tem um IHH de 452, indicando uma baixa concentração. Bombinhas tem um IHH de 427, indicando uma concentração considerável nos investimentos imobiliários. Bombinhas apresenta cerca de 70% dos seus imóveis desocupados, apenas para uso ocasional (IBGE, 2022). Penha tem um IHH de 377, indicando pouca concentração investimentos.

Os dados indicam que está ocorrendo um processo de expansão das atividades da construção civil (empresas, vínculos empregatícios e investimentos) pelos municípios da Foz do rio Itajaí. Até o ano de 2003, BC concentrava cerca de 50% dessas atividades na região, porém a partir do ano de 2005, ocorreu um processo de descentralização com destaque para o crescimento do cenário imobiliário do município de Itapema. Em 2021, BC concentrava cerca de 26% das atividades do setor na região. O crescimento evidente no setor da construção civil nos municípios da região da Foz do Rio Itajaí, a exemplo de Itapema e Camboriú não implica, necessariamente, uma evasão do setor de BC, o que por sua vez também experimentou um desenvolvimento robusto. Ao contrário, esse cenário pode indicar uma expansão coordenada para outros municípios circundantes, dado o sucesso do setor. De acordo com Maranhão (2023), BC está passando por uma mudança no modelo de construção, com um foco crescente em edifícios de luxo. Dado a falta de terrenos para a construção, as construtoras optam por demolir edifícios relativamente novos para reconstruir novos de mais elevado padrão em um processo agressivo de reprodução urbana (Rahy, 2012, p.2012).

Um fator que propicia esta expansão do setor na região é a flexibilização de planos diretores, do código de obras e a aplicação massiva de instrumentos como operações urbanas consorciadas como as outorgas onerosas. Entre 2006 até 2019 foram arrecadadas R\$ 108.923.455,84 apenas com a compra de metragem adicional na orla da praia de BC (Siqueira; Schleder, 2021). Foram comprados um total de 139.183,57 m² a mais do que o originalmente estabelecido pelo Plano Diretor Municipal de 2006. Em Porto Belo, segundo estimativa da Secretaria Municipal de Planejamento de Porto Belo (2022), com a implementação de instrumentos que facilitam a aprovação de edificações, a exemplo do Aprova Fácil, entre 2020 e 2023 foram concedidos 566 alvarás de construção residencial e comercial – 195 para a edificações verticais. A flexibilidade destes e outros instrumentos permitiu “burlar” o planejamento inicial das edificações, aumentando os valores de coeficiente de aproveitamento, gabarito, taxa de ocupação do terreno, diminuição de verdes etc.

O impacto mais visível desse modelo de desenvolvimento é a transformação na paisagem urbana a nível regional, com um expressivo aumento no número de edifícios verticais nas orlas dos municípios. A replicação do modelo “BC” (Figura 6), fica evidente, refletindo um crescimento urbano-turístico extremamente complexo, sobre um território de grande fragilidade ambiental e valor paisagístico (Pinho, 2012). A partir dos anos 2000, todos os municípios da região vivenciaram uma mudança significativa na paisagem, onde áreas predominantemente ocupadas por casas de veraneio foram substituídas por edifícios verticalizados, com tendências de aumento no gabarito.

Figura 6 – Modelo “BC” de urbanização



Fonte: Elaborado pela autora com imagens do Acervo histórico de balneário Camboriú.

Todavia, economicamente a região experimentou um influxo significativo de investimentos, especialmente no setor imobiliário. Entretanto, o modelo de desenvolvimento urbano parece não propiciar um tipo clássico de centralização, tal vista nos modelos tradicionais devido à sua elevada descentralização econômica da região. Entretanto, Itajaí e BC foram os municípios que mais ampliaram suas atividades, operações e investimentos financeiros nesses entre 2000 e 2021 em todo o Vale do Itajaí. Enquanto no ano de 2000 o município de Blumenau que concentrava 50% das atividades financeiras do Vale do Itajaí, Itajaí concentrava 9% e BC 6%. No ano de 2022, Blumenau passou a concentrar 24%, já Itajaí cresceu para 14% e BC passou a concentrar 10% (RAIS/CAGED, 2022). Isso significa que a redistribuição das atividades financeiras no Vale do Itajaí está convergindo para a região da Foz. Esse modelo de financeirização projetou, principalmente de BC, ao mercado internacional, atraindo significativos investimentos estrangeiros. Embora BC não seja uma cidade global, é fortemente influenciada pelo processo de globalização, sendo um produto desse fenômeno.

No entanto, essa expansão de investimentos imobiliários tem gerado em impactos socioambientais negativos para as comunidades mais vulneráveis. Um dos impactos mais perversos desse modelo de desenvolvimento urbano regional é a segregação socioespacial impulsionado, principalmente, pela expansão da especulação imobiliária. A especulação imobiliária, por sua vez, ao buscar lucros rápidos com a valorização de imóveis e terrenos, pode impulsionar o crescimento econômico no curto prazo, gerando empregos e aumento na arrecadação municipal (Scherer, 2007). Ao mesmo tempo que gera empregos, esse processo impactou diretamente os custos de moradia, criando desafios de acessibilidade habitacional para uma parte da população. A especulação imobiliária estabeleceu uma exacerbada

valorização de imóveis em áreas seguras, empurrando as populações menos favorecidas para áreas marginalizadas (Mello, 2024).

O município de Camboriú é o mais afetado por esse processo, uma vez que apresenta os indicadores socioeconômicos com os valores mais baixos da região. Em Camboriú apenas 34% da população economicamente ativa trabalha no próprio município (IBGE, 2021), enquanto o restante dos trabalhadores realiza suas atividades em outros municípios, com destaque para BC. Além disso, se registra que o índice de vulnerabilidade social em Camboriú é o mais elevado entre os municípios analisados (IPEA, 2017). Em relação a renda, cerca de 11% da população de Camboriú vive com renda domiciliar abaixo de meio salário-mínimo, enquanto em BC essa proporção é de apenas 4% (IBGE, 2021). Nesse contexto, observa-se que muitos trabalhadores do setor de serviços, em sua maioria migrantes, residem em Camboriú devido à maior acessibilidade aos preços do solo, atendendo à demanda gerada pelo capital nos municípios de BC e Itapema.

O crescimento do valor do solo também tem gerado um aumento das áreas de risco de desastres, como encostas íngremes e regiões suscetíveis a inundações e movimentos de massa. Esse fenômeno de gentrificação intensifica a ocupação de áreas vulneráveis, aumentando o potencial de danos em casos de desastres. A falta de infraestrutura adequada de drenagem urbana, devido à expansão desordenada, contribui para alagamentos durante chuvas intensas. Essas práticas reduzem a capacidade de absorção do solo e ampliam a exposição aos riscos. Para Mello (2024) “inerente aos fenômenos climáticos, surge um modelo de desenvolvimento regional que promove a inclusão de pessoas no território sem políticas urbanas e habitacionais eficientes, ao mesmo tempo que estimula a expansão da especulação imobiliária [...] o resultado desse processo é o aumento das áreas de riscos à desastres”.

Outro problema, efeito dessa concentração de investimento imobiliários é a elevada degradação ambiental. De acordo com Lourens *et al.* (2021) o rio Camboriú está entre os mil rios mais poluídos do mundo com aproximadamente 137 mil quilos de plásticos despejados em suas águas anualmente. A ocupação das áreas marginais dos rios em todos os municípios, destruição de restingas e manguezais contribuem significativamente para a poluição hídrica e a perda de qualidade ambiental (Pollete, 2021). Segundo o Mapbiomas (2023), em BC havia 10 hectares de manguezais preservado nos anos de 2005 e em 2023, restaram apenas 1 hectare. Além disso, a busca por terrenos para empreendimentos imobiliários tem gerado a ocupação de áreas de preservação e intervenções no ambiente natural, como o engordamento da faixa de areia em BC e a retificação de cursos de água em todos os municípios.

Nesse contexto, a sustentabilidade desse modelo de desenvolvimento, incentivado nesta região, baseado em um agressivo processo de urbanização sem controle pode enfrentar desafios significativos a médio e longo prazo (Amparo, 2014). A crescente verticalização e a ocupação desordenada de áreas, muitas vezes frágeis e de risco ambiental, podem resultar em sérios impactos, como a degradação dos ecossistemas locais, a impermeabilização do solo, aumento da vulnerabilidade a desastres naturais. Além disso, como observado em outros grandes centros urbanos do Brasil, a degradação de áreas que já foram pujantes representa um desafio significativo. Nesse contexto, surge a preocupação sobre como lidar com a infraestrutura existente em cenários de crise, incluindo os custos de manutenção e

os impactos sociais e econômicos decorrentes do abandono ou subutilização desses espaços (Sousa, 2010).

Assim, é necessária a implementação de normas urbanísticas rigorosas e o incentivo à construção sustentável, com foco no uso eficiente de recursos naturais e na preservação ambiental. Exemplos mais sustentáveis podem ser observados na própria região. Bombinhas destaca-se como um dos poucos municípios sem edifícios verticalizados significativos, apresentando um zoneamento altamente restritivo. Apesar da pressão do setor imobiliário, a Lei Complementar nº 367, de 10 de novembro de 2021, limita as construções a 4 pavimentos, podendo chegar a no máximo 7, dependendo da área. Outro exemplo é a Praia Brava, no município de Itajaí, onde foi adotado um modelo de gabarito escalonado: edifícios com até 3 pavimentos na orla e até 8 pavimentos em áreas mais afastadas, respeitando o cone de sombreamento sobre a faixa de areia (Plano Diretor Municipal de Itajaí, 2024). Já na Praia de Cabeçudas, que protagonizou intensas discussões, o gabarito das edificações será reduzido para até 7 metros de altura, atendendo às novas diretrizes urbanísticas. Assim, considerar esses modelos podem promover a expansão da construção civil de maneira que respeite os limites ecológicos e contribua para uma maior coesão social, minimizando os impactos desta atividade.

6 Conclusões

A região da Foz do Rio Itajaí se destacou como o epicentro estadual de um "Boom" imobiliário, que teve início nos anos 1990. O mercado imobiliário não apenas identificou oportunidades, mas também desenvolveu soluções e implementou seus planos de expansão. A região tornou-se um protótipo bem-sucedido de investimentos, consolidando-se como um modelo de urbanização alinhado aos princípios neoliberais. Nesse modelo, a propriedade passou a ser vista não apenas como um espaço residencial, um direito fundamental, mas como um ativo econômico de alto valor refletindo a ênfase da função econômica, ao invés da função social. O impacto desse "sucesso" extrapolou as fronteiras municipais, influenciando a replicação desse modelo em outros municípios do estado. Entretanto, a presença de uma intensa dinâmica imobiliária gerou diversos impactos socioambientais.

A concentração expressiva de investimentos imobiliários em BC, Itapema e Itajaí teve impactos notáveis na paisagem urbana dessas localidades. Essa concentração parece não ter relação direta com número de habitantes do município, mas sim, pelas dinâmicas e atrativos turísticas, segundas residências e passividade de órgão públicos em relação aos parâmetros construtivos. Esse desenvolvimento, embora tenha trazido grande resultados econômicos, resultou em conflitos como a devastação da natureza, a pressão nos serviços urbanos, a poluição sonora e visual, o tráfego excessivo e a transformação do ambiente local. A gentrificação urbana, processo pelo qual áreas anteriormente acessíveis e habitadas por comunidades de baixa renda passam por revitalização e aumento nos custos de vida, também se torna uma preocupação significativa.

Por fim, é necessário transformações no modelo de desenvolvimento urbano da Foz do Rio Itajaí, incluindo: implementar planos diretores urbanos que promovam o desenvolvimento sustentável, com o uso racional do solo, preservação de áreas verdes e proteção de ecossistemas costeiros frágeis; estabelecer limites claros para

o desenvolvimento urbano; revisar e, se necessário, restringir o uso de outorgas onerosas para evitar a especulação imobiliária descontrolada e garantir um desenvolvimento mais equilibrado e inclusivo; impedir a construção em áreas de preservação ambiental ao longo da costa, protegendo ecossistemas sensíveis, como manguezais, dunas e áreas de recifes de corais, contra a urbanização desenfreada; oferecer incentivos fiscais e outros benefícios para projetos de construção civil que adotem práticas sustentáveis e; Incentivar a participação ativa da comunidade no planejamento urbano e no processo de tomada de decisões.

Em relação ao método, as contribuições do Índice de Herfindahl-Hirschman (IHH), quando aplicado à indústria da construção civil, podem fornecer pistas para analistas identificar tendências na concentração do mercado. Reguladores e autoridades antitruste podem usar o IHH como uma ferramenta para avaliar a necessidade de intervenção regulatória no setor da construção civil. Se o IHH indicar alta concentração, isso pode justificar uma investigação mais aprofundada sobre práticas anticompetitivas. Com base nos padrões de concentração passados e presentes, o IHH pode ajudar a prever tendências futuras no mercado da construção civil. O IHH permite avaliar como as políticas e as condições econômicas afetam a estrutura competitiva do setor em diferentes partes do mundo.

Embora o Índice de Herfindahl-Hirschman (IHH) seja uma ferramenta útil para analisar a concentração setorial, também possui algumas limitações importantes. O cálculo do IHH é sensível ao número de empresas no mercado. Em setores com um número limitado de empresas, o IHH pode ser inflado, sugerindo uma concentração mais alta do que realmente é. O IHH trata todas as empresas igualmente, independentemente do seu tamanho relativo. Isso significa que uma empresa muito grande pode ter o mesmo peso que várias empresas menores no cálculo do índice. Portanto, o IHH pode não capturar adequadamente a influência de empresas dominantes no mercado. O IHH não considera aspectos como diferenciação de produtos, barreiras à entrada, poder de mercado das empresas dominantes ou dinâmicas de oferta e demanda, que são importantes para uma análise completa da concentração setorial.

AGRADECIMENTOS

Os autores agradecem à Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior (CAPES) pela concessão da bolsa de doutorado a Bruno Jandir Mello e à Universidade Regional de Blumenau pela concessão da bolsa de doutorado a Bruna Soares.

REFERÊNCIAS

ABRAMO, P. Dinâmica imobiliária: elementos para o entendimento da espacialidade urbana. **Cadernos IPPUR**, n. 3, pp. 47-70, 1989.

ALVES, L.R. Região, urbanização e polarização. **Economia & desenvolvimento regional**, p. 41-45, 2016.

AMPARO, P.P. Os desafios a uma política nacional de desenvolvimento regional no Brasil. Conferência. **Interações**, v. 15, n. 1, 2014, Doi: <https://doi.org/10.1590/S1518-70122014000100016>

ARAÚJO, T. B. Herança de diferenciação e futuro de fragmentação. **Revista Estudos Avançados**, v. 11, n. 29, 1997. Doi: <https://revistas.pucsp.br/metropole/article/view/8732>

BESERRA, M.V.P. **Verticalização de padrão popular e a produção capitalista da moradia: a valorização de áreas periféricas da cidade de Natal/RN**. Tese de Doutorado. Centro de Ciências Humanas, Letras e Artes, Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Natal, 2023.

BOISIER, S. Em busca do esquivo desenvolvimento regional: entre a caixa-preta e o projeto político. **Planejamento e Políticas Públicas**, n. 13, p. 111-147, 1996. Disponível em: < [//www.ipea.gov.br/ppp/index.php/PPP/article/view/135](http://www.ipea.gov.br/ppp/index.php/PPP/article/view/135) > Acesso: 21 jan. 2025.

BORELLI, E. Urbanização e qualidade ambiental: o processo de produção do espaço da costa brasileira. **Revista Internacional Interdisciplinar Interthesis**, v. 4, n.1. 2007. Disponível em: < <https://periodicos.ufsc.br/index.php/interthesis/article/view/894> > Acesso: 23 mai. 2024.

BRUNO, A.P. **Desenvolvimento urbano: o contexto de formulação da Política Nacional de Desenvolvimento Urbano**. Ministério do Desenvolvimento Regional, 2020.

COSTA, G.M. Da compreensividade multidisciplinar à abordagem inter (trans) disciplinar no planejamento urbano regional. In: LIMONAD, E; MONTEIRO, J. C.; MANSILLA, P. (orgs). **Planejamento Territorial: reflexões críticas e perspectivas**, São Paulo: Editora Max Limonad, 2021.

DA CUNHA, A.A.P. Desigualdade do abastecimento de água nos municípios pernambucanos pelo índice de Theil-T. **Revista Estudo & Debate**, v. 30, n. 3, 2023. Doi: <https://doi.org/10.22410/issn.1983-036X.v30i3a2023.3450>

DANIELSKI, M. **Padrão Arquitetônico e Representação Social na Paisagem da Beira-Mar de Balneário Camboriú/SC**. 275 f. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Centro de Filosofia e Ciências Humanas, UFSC, Florianópolis, 2009.

FEITOSA, E.A.S.S.; PELUSO, M.L. **Diálogos Contemporâneos em Geografia**. Strong Edições, 2021.

FILGUEIRAS, G.D.L.; ALBINO, J. Vulnerabilidade costeira a partir da abordagem multicritério: estudo de caso no litoral sul do Espírito Santo. **Revista do Departamento de Geografia**, v. 40, 2020. Doi: [10.11606/rdg.v40i0.165831](https://doi.org/10.11606/rdg.v40i0.165831)

FINKEL, G. The economics of the construction industry. New York, London, England: M.E. Sharpe: ARMONK, 1997.

FONSECA, M.A.P. **Segunda residência, lazer e turismo**. Natal: EDUFRN, 2012.

FIPEZAP - FUNDAÇÃO INSTITUTO DE PESQUISAS ECONÔMICAS. Índice FipeZap 2023. Disponível em: < <https://www.fipe.org.br/pt-br/publicacoes/relatorios/#relatorio-fipezap> > Acesso: 6 jun. 2023.

GARROTE, M.S.; SANTOS, G.F. história, meio ambiente e desenvolvimento regional do território do parque nacional da serra do Itajaí no município de Blumenau (Vale do Itajaí, Santa Catarina). **Geosul**, v. 34, n. 70, p. 446-462, 2019. Doi: <http://dx.doi.org/10.5007/2177-5230>.

GIL, I. Cooperação, competição e resistência nas associações de municípios: a AMNAP e o desenvolvimento regional da Nova Alta Paulista. **Revista NERA**, v.12, 2008. Doi: 10.47946/rnera.voi12.1398

GOMES, P. C. da C. O conceito de região e sua discussão. In: CASTRO, I. E.; GOMES, P. C. da C.; CORRÊA, R. L. **Geografia: conceitos e temas**. Rio de Janeiro, Bertrand Brasil, 1995, p. 49-76.

GONÇALVES, G.M.; FARIA, A.P.N. Planejamento cultural e estético da paisagem urbana costeira. **Projectare: Revista de Arquitetura e Urbanismo**, v. 1 n. 10, 2020. Disponível em: < <https://periodicos.ufpel.edu.br/index.php/Projectare/article/view/19101> > Acesso: 10 jul. 2024.

HERFINDAHL, O. **Concentration in the U.S. Steel Industry**. New York: Columbia University, 1950.

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Censo demográfico de Santa Catarina de 1940-1950. 1950. Disponível em< <https://biblioteca.ibge.gov.br/?view=detalhes&id=767>> Acesso: 19 jan. 2022.

IBGE - INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA FÍSICA. Censo demográfico 2022. Disponível em: < <https://www.ibge.gov.br/estatisticas/sociais/populacao/22827-censo-demografico-2022.html?edicao=35938&t=resultados> > Acesso: 19 jul. 2023.

_____. Censo demográfico 2000. Rio de Janeiro, v.25, p.1-568, 2000.

_____. Censo demográfico 2010. Rio de Janeiro, p.1-251, 2010.

_____. Censo demográfico de Santa Catarina de 1950-1960. 1960. Disponível em < <https://biblioteca.ibge.gov.br/index.php/bibliotecacatalogo?id=768&view=detalhes> > Acesso: 19 jan. 2022.

_____. IBGE Cidades. (2018). Disponível em: < <https://cidades.ibge.gov.br/> > Acesso: 15 nov. 2020.

_____. Censo demográfico de Santa Catarina de 1970-1980. 1980. Disponível em: <
<https://biblioteca.ibge.gov.br/index.php/biblioteca-catalogo?view=detalhes&id=772>
> Acesso: 19 jan. 2022.

_____. Censo demográfico de Santa Catarina de 1991-2000. Disponível em: <
<https://www.ibge.gov.br/estatisticas/sociais/administracao-publica-e-participacao-politica/9663-censo-demografico-2000.html>
> Acesso: 19 jan. 2022.

_____. Portal de Mapas (2021). Disponível em: <
<https://portaldemapas.ibge.gov.br/portal.php#homepage>
> Acesso: 26 jan. 2023.

IPEA - INSTITUTO DE PESQUISA ECONÔMICA APLICADA. **Atlas da Vulnerabilidade Social nos municípios brasileiros**. Brasília: IPEA, 2017.

KELLY Jr., WILLIAM, A. A Generalized Interpretation of the Herfindahl Index. **Southern Economic Journal**, v. 48, n.1, pp. 50–57. 1981. doi:10.2307/1058595

KVÅLSETH, T. O. et al. Cautionary Note About the Herfindahl-Hirschman Index of Market (Industry) Concentration. **Contemporary Economics**, v. 16, n. 1, p. 51-60, 2022. Doi: 10.5709/ce.1897-9254.468

LOURENS, J.J.M. et al. More than 1000 rivers account for 80% of global riverine plastic emissions into the ocean. **Science advances**, v.7, n. 18, 2021. Doi: 10.1126/sciadv.aaz5803

MACHADO, R.B.G. et al. **Análise territorial com base no mercado imobiliário e na sintaxe espacial no distrito Campeche**. Dissertação de mestrado. Universidade Federal de Santa Catarina. Florianópolis/SC. 2022.

MAPBIOMAS. Projeto MapBiomass Coleção [versão] da Série Anual de Mapas de Cobertura e Uso da Terra do Brasil. Disponível em: < <https://brasil.mapbiomas.org/> > Acesso: 23 jan. 2024.

MARANHÃO, R. A. Mercado imobiliário de luxo no Brasil: uma análise na cidade de Balneário Camboriú. **Boletim de Conjuntura (BOCA)**, v. 14, n. 40, p. 270-284, 2023. Doi: 10.5281/zenodo.7812132.

MASAHISA, F. KRUGMAN, P.; VENABLES, A.J. The spatial economy cities, regions, and international trade. MIT Press, 2001.

MASUERO, A.B. Desafio da Construção Civil: crescimento com sustentabilidade ambiental. **Matéria**, v. 26, n. 04, 2021. Doi: <https://doi.org/10.1590/S1517-707620210004.13123>

MATTEDI, M. A. Pensando com o desenvolvimento regional: subsídios para um programa forte em desenvolvimento regional. *Revista Brasileira de Desenvolvimento Regional*, v. 2, n. 2, 2014. Doi: <http://dx.doi.org/10.7867/2317-5443.2014v2n2p059-105>

MELLO, B.J. Explorando a dinâmica entre resiliência aos desastres socioambientais e desenvolvimento regional sustentável: o estudo de caso da bacia hidrográfica do rio Itajaí-mirim (SC). Tese de Doutorado. Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Regional. Universidade Regional de Blumenau, 2024.

MOTA, S.O.L. Dinâmica da ocupação da frente litorânea de Aracaju, Sergipe: fases e padrões de assentamento. **Élisée - Revista De Geografia Da UEG**, 12(01), 2023. <https://doi.org/10.31668/elisee.v12i01.13866>

MULLINS, P. Turism Urbanization. **International Journal of Urban and Regional Research**, , v.15, n.3, 1991. Doi: 10.1111/j.1468-2427.1991.tb00642.x

OLIVEIRA, F.F.R. **As recentes políticas habitacionais e as práticas do setor imobiliário na atualidade: a segregação socioespacial no espaço urbano de Uberaba-MG**. Dissertação de mestrado. Universidade de Brasília (UnB). 2020.

OLIVEIRA, F.O. Indústria da construção civil: análise e perspectivas no desenvolvimento regional. **Anais do XVII Encontro de Iniciação Científica XIII Mostra de Pós-graduação VII Seminário de Extensão IV Seminário de Docência Universitária**, 2012.

PEREIRA, R. M. F. do A. Origens, evolução e tendências do setor hoteleiro de Balneário Camboriú/SC. **Revista Turismo - Visão e Ação - Eletrônica**, v. 17 - n. 2, 2015. Doi: 10.14210/rtva.v17n2.p508-537

PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE ITAJAÍ. **Lei complementar nº 449, de 11 de março de 2024. Institui o plano diretor de gestão e desenvolvimento territorial de Itajaí**. Disponível em: <<https://leismunicipais.com.br/plano-diretor-itajai-sc>> acesso: 30 nov. de 2024.

POLLETE, M. **Rios Itajaí-açu e Camboriú entre os mil mais poluídos do mundo. Entrevista para o jornal “O Diarinho” (2021)**. Disponível em: <<https://diarinho.net/materia/626623/Rios-Itajai-acu-e-Camboriu-entre-os-mil-mais-poluídos-do-mundo>> acesso: 30 mai. de 2023.

RAIS/CAGED. Ministério do Trabalho e Emprego. Programa de Disseminação das Estatísticas do Trabalho. **Relação Anual de Informações Sociais (RAIS)**, Brasília, DF, 2021.

RAHY, I.B. Verticalização e Paisagem Urbana. In: SEMINÁRIO INTERNACIONAL URBICENTRO. Salvador – BA, 2012. **Anais....** Salvador – BA, 2012.

RUIZ, R.M. Economia regional urbana: políticas regionais na nova geografia economia. Belo Horizonte: UFMG, 2006.

SANTOS, M. **A urbanização brasileira**. EDUSP, 2013.

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO DE PORTO BELO. Dados sobre alvarás de construção, 2022. Disponível em: < <https://www.ojanelao.com.br/em-tres-anos-porto-belo-emite-566-alvaras-de-construcao/> > acesso: 18 nov. 2023.

SCHERER, F.L. A consolidação de empresas brasileira de construção pesada em mercados externos. Belo Horizonte: UFMG, 2007.

SILVA, A.F.C.; FERREIRA, A.L.A. Dinâmica imobiliária e turismo: novas relações, novos riscos. **Cadernos Metrópole**, v.18, 2007. Disponível em: < <https://revistas.pucsp.br/index.php/metropole/article/view/8732> > Acesso: 23 jul. 2024.

SIQUEIRA, M.T.; SCHLEDER, C.S.L. Operações Urbanas Consorciadas em Balneário Camboriú: o desvirtuamento do solo criado. **Cad. Metrop., São Paulo**, v. 23, n. 51, pp. 787-808, maio/ago 2021 <http://dx.doi.org/10.1590/2236-9996.2021-5115>

SINDUSCON (MG) - Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado de Minas Gerais. **Construção revisa projeção de crescimento e deve fechar 2023 com queda de 0,5%**. Disponível em: < <https://sinduscon-mg.org.br/construcao-revisa-projecao-de-crescimento-e-deve-fechar-2023-com-queda-de-05/#:~:text=O%20levantamento%20mostrou%20que%20no,registrado%20pelo%20setor%20desde%202020.> > acesso em: 10 out. 2023.

SINGER, P. Urbanização e desenvolvimento: o caso de São Paulo. **IN: Economia Política da Urbanização. Ed. Brasiliense, São Paulo**, 1985.

SOUSA C. A. Do cheio para o vazio. Metodologia e estratégia na avaliação de espaços urbanos obsoletos. 2010. Dissertação (Mestrado)—Instituto Superior Técnico, Universidade Técnica de Lisboa. Lisboa, 2010.

SOUZA, C. M. M.; THEIS, I. M. Desenvolvimento regional: abordagens contemporâneas. Blumenau: Edifurb, 2009.

ZHAI, T. et al. Assessing ecological risks caused by human activities in rapid urbanization coastal areas: Towards an integrated approach to determining key areas of terrestrial-oceanic ecosystems preservation and restoration. **Science of The Total Environment**, v. 78, 2020. Doi: <https://doi.org/10.1016/j.scitotenv.2019.135153>

ZIELINSKI, S. et al. Beach Litter Assessment: Critical Issues and the Path Forward. **Sustainability**, v.14, n.19, 2022. Doi: <https://doi.org/10.3390/su141911994>

Marcos Antônio Mattedi. Doutor em Ciências Sociais pela Universidade Estadual de Campinas. Professor do Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Regional. Universidade Regional de Blumenau. R. Antônio da Veiga, 140 - Itoupava Seca, Blumenau - SC, 89030-903. E-mail: mattediblu@gmail.com

Bruna Soares. Arquiteta e Urbanista. Doutora em Desenvolvimento Regional pelo Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Regional. Universidade Regional de Blumenau. R. Antônio da Veiga, 140 - Itoupava Seca, Blumenau - SC, 89030-903. E-mail: arquitetabs@gmail.com

Bruno Jandir Mello. Arquiteto e Urbanista. Doutor em Desenvolvimento Regional pelo Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Regional. Universidade Regional de Blumenau. Especialista em Redução de Riscos de Desastres na Fundação Oswaldo Cruz Rio de Janeiro. R. Antônio da Veiga, 140 - Itoupava Seca, Blumenau - SC, 89030-903. E-mail: brunomelloarq@gmail.com

Submetido em: 01/02/2024

Aprovado em: 06/07/2025

CONTRIBUIÇÃO DE CADA AUTOR

Conceituação (Conceptualization): Marcos Antônio Mattedi e Bruna Soares
Curadoria de Dados (Data curation): Marcos Antônio Mattedi, Bruna Soares e Bruno Jandir Mello
Análise Formal (Formal analysis): Bruna Soares e Bruno Jandir Mello
Obtenção de Financiamento (Funding acquisition): Marcos Antônio Mattedi
Investigação/Pesquisa (Investigation): Marcos Antônio Mattedi e Bruna Soares
Metodologia (Methodology): Marcos Antônio Mattedi, Bruna Soares e Bruno Jandir Mello
Administração do Projeto (Project administration): Marcos Antônio Mattedi e Bruna Soares
Recursos (Resources): Marcos Antônio Mattedi e Bruna Soares
Software: Bruno Jandir Mello
Supervisão/orientação (Supervision): Marcos Antônio Mattedi
Validação (Validation): Marcos Antônio Mattedi
Visualização (Visualization): Marcos Antônio Mattedi, Bruna Soares e Bruno Jandir
Escrita – Primeira Redação (Writing – original draft): Bruna Soares e Bruno Jandir
Escrita – Revisão e Edição (Writing – review & editing): Bruna Soares e Bruno Jandir

Fontes de financiamento: Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior – CAPES e Universidade Regional de Blumenau.