

**PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM DESENVOLVIMENTO  
REGIONAL - MESTRADO E DOUTORADO  
ÁREA DE CONCENTRAÇÃO EM  
DESENVOLVIMENTO REGIONAL**

Clarissa Robaina Leite

**DINÂMICA IMOBILIÁRIA E ESPACIAL NO AGLOMERADO URBANO NÃO  
METROPOLITANO DE GRAMADO E CANELA: REFLEXOS DA PRODUÇÃO DE  
CONDOMÍNIOS URBANÍSTICOS E LOTEAMENTOS FECHADOS**

Santa Cruz do Sul  
2013

Clarissa Robaina Leite

**DINÂMICA IMOBILIÁRIA E ESPACIAL NO AGLOMERADO URBANO NÃO  
METROPOLITANO DE GRAMADO E CANELA: REFLEXOS DA PRODUÇÃO DE  
CONDOMÍNIOS URBANÍSTICOS E LOTEAMENTOS FECHADOS**

Dissertação apresentada ao Programa de Pós - Graduação em Desenvolvimento Regional – Mestrado e Doutorado, Área de Concentração em Desenvolvimento Regional, Linha de Pesquisa em Território, Planejamento e Sustentabilidade, Universidade de Santa Cruz do Sul – UNISC, como requisito parcial para obtenção do título de Mestre em Desenvolvimento Regional.

Orientador: Prof. Dr. Rogério Leandro Lima da Silveira

Santa Cruz do Sul

2013

Clarissa Robaina Leite

**DINÂMICA IMOBILIÁRIA E ESPACIAL NO AGLOMERADO URBANO NÃO  
METROPOLITANO DE GRAMADO E CANELA: REFLEXOS DA PRODUÇÃO DE  
CONDOMÍNIOS URBANÍSTICOS E LOTEAMENTOS FECHADOS**

Esta dissertação foi submetida ao Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Regional – Mestrado e Doutorado; Área de Concentração em Desenvolvimento Regional; Linha de Pesquisa em Território, Planejamento e Sustentabilidade, Universidade de Santa Cruz do Sul – UNISC, como requisito parcial para obtenção do título de Mestre em Desenvolvimento Regional.

*Dr. Rogério Leandro Lima da Silveira*  
Professor Orientador – UNISC

*Dra. Niara Clara Palma*  
Professora examinadora – UNISC

*Dra. Heleniza Ávila Campos*  
Professora examinadora - UFRGS

Santa Cruz do Sul  
2013

*À minha família, pelo incentivo e apoio.*

## AGRADECIMENTOS

A minha família, que sempre depositou confiança e incentivo para os meus estudos;

Aos meus professores de graduação, que me apresentaram o universo acadêmico e que sempre me incentivaram para dar continuidade neste caminho;

Ao professor Dr. Rogério Leandro Lima da Silveira, pela serenidade, compreensão e excelente orientação;

Ao CNPQ o qual me deu condições financeiras para cursar este programa de pós-graduação;

Aos meus colegas e pesquisadores dos grupos de pesquisa pelo carinho nas horas difíceis e pela troca a qual pude de alguma forma aprender mais sobre a organização do espaço urbano e regional;

A Deus por ter enviado pessoas maravilhosas durante a minha pesquisa de campo, inclusive minha colega Mariana Barbosa de Souza a qual me fez companhia nesta busca de informações;

Ao Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Regional principalmente aos funcionários, pelo apoio e pela atenção;

A professora Ms Maria Tereza Fortini Albano e ao professor Ms Luis Schneider pelas aulas de planejamento urbano durante o estágio de docência no curso de Arquitetura e Urbanismo da UNISC;

Aos colegas de trabalho Arquiteta e Urbanista Suen Trevisan Kothe e Engenheiro Civil Luis Eduardo Leitão, por terem dado continuidade aos meus projetos de arquitetura, e pela compreensão;

Ao meu companheiro, Alexandre Andrey Kohmann que sempre me incentivou a estudar e que esteve ao meu lado, dando suporte, cuidando de mim e da nossa casa, compreendendo minhas ausências e dando atenção durante todo o período de dissertação.

*O capital especulativo é despejado em alguma área de forma concentrada, produzindo mudanças drásticas. Em contrapartida, esse capital apenas goteja em localidades não encaradas como prioridade.  
(JACOBS, J. A morte e vida das grandes cidades)*

## RESUMO

As cidades Gramado e Canela, localizadas na região da Rota Romântica do Rio Grande do Sul, possuem um diferencial do restante das outras cidades que compõem a rota, o potencial turístico. Explorado desde a suas fundações, o turismo vem transformando o próprio espaço urbano em atração turística. A proximidade com a capital e o clima serrano faz das cidades de Gramado e Canela o perfeito refúgio das agitações do cotidiano de uma cidade grande, tornando muito comum o turismo de segunda residência, apontando para um mercado imobiliário diferenciado voltado para espaços seguros e com certa autonomia para que se possa fazer uso em alguns períodos do ano. Este mercado abrange não somente moradores da região, mas também de outros lugares do estado e do país, gerando cada vez mais novos espaços, alavancando o mercado imobiliário e modificando a organização do espaço urbano. Esta investigação tem como objetivo analisar a produção de condomínios urbanísticos fechados nestas duas cidades e os reflexos desta dinâmica imobiliária no espaço urbano. A análise consiste em a) caracterizar o turismo como agente modificador do território; b) identificar as principais ações do mercado imobiliário e como ele se organiza no território turístico das cidades de Gramado e Canela; c) identificar a produção dos condomínios fechados horizontais e ou loteamentos fechados e os reflexos destes empreendimentos no espaço urbano. Como metodologia de pesquisa utilizou-se a identificação dos agentes territoriais capazes de modificar o espaço, dando ênfase no mercado imobiliário e na produção dos condomínios fechados e loteamentos fechados. A pesquisa permite concluir que diante das análises que as cidades possuem uma dinâmica territorial diferenciada das cidades tradicionais, considerando os agentes que produzem o mercado imobiliário e também os agentes que influenciam estas dinâmicas.

**Palavras-chave:** cidades turísticas, dinâmica imobiliária urbana, legislação urbanística, loteamentos e condomínios horizontais fechados, Gramado e Canela.

## ABSTRACT

The cities of Gramado and Canela are located in Romantic Route and have a peculiar economic behavior instead the other cities around, the touristic potencial. Has been explored since their foundations, and have been transforming the urban space in touristic attraction. The proximity for Porto Alegre and the mountain climate make the cities of Gramado and Canela a perfect place to escape for the metropolitan area. This behavior have been constant and became a tourism of second residence growing a imobiliary market around this needs. The new housing market have been surround by investments that have special needs about the security and the autonomy, this spaces are used just a few days of the week or the year. This market includes all the region and another zones around the state and country, creating new spaces and claiming the housing market and consequently changing the urban space. This investigation aim investigates gated community in this cities and the reflection in the dynamic real state in the urban space. This analysis consist in a) have a diagnostic about de tourism like a actor that changes the territory b) the real state or housing market behavior in Gramado and Canela c) identify gated community and housing market actions in the urban space. The method was identify the urban space actors specially about housing market and condo production

This research allow conclude that this cities have an a territorial dynamic with a different behavior instead the common cities, however the imobiliary market agents persue this dynamics too.

**Key words:** touristic cities, urban dynamic housing market, urban Law, condo, Gramado and Canela



## LISTA DE ILUSTRAÇÕES

Gráfico 1- Turismo Mercado Atual	33
Gráfico 2- Turismo em Potencial	33
Gráfico 3- Pacotes mais vendidos no Brasil	34
Quadro 1-Corede Hortênsias-RS Dados Demográficos e Territoriais	71
Quadro 2: Zonas Preferencialmente residenciais e loteamentos de Canela	87
Quadro 3- Zoneamento da cidade de Gramado	94
Quadro 4- Loteamentos e condomínios fechados selecionados para análise	105
Figura 1- Loteamento Fechado	58
Figura 2- Condomínio de Lotes	60
Figura 3- Linhas Férreas Sul- Rio Grandense 1898	69
Figura 4- IDESE Região Funcional 3	70
Figura 5- Caminhos da Rota Romântica	72
Figura 6-Municípios Componentes da Rota Romântica	73
Figura 7- Saldo Migratório por COREDE 1995-2000	74
Figura 8-Relação viária entre Gramado e Canela	75
Figura 9-Controle de Trafego Taquara- Gramado 2012	76
Figura 10-Controle de Trafego N. Petrópolis- Gramado 2012	77
Figura 11-Controle de Trafego S. Francisco de Paula-Canela2012	77
Figura 12-Mapa Turístico Gramado	79
Figura 13-Mapa Turístico Canela	80
Figura 14- Canela em 1930	83
Figura 15- Canela em 1920	83
Figura 16- Evolução urbana de Canela e constatação de loteamentos	85
Figura 17-Mapa de zoneamento do plano diretor de Canela- adaptado	88
Figura 18-Gramado na década de 1930	91
Figura 19-Centro de Gramado em 1950	91
Figura 20- Mapa evolução de Gramado	93
Figura 21- Mapa de zoneamento do plano diretor de Gramado- adaptado	96
Figura 22- Imóvel vendido pela internet	100
Figura 23- Áreas de pobreza em Canela	102
Figura 24- Vista do bairro Várzea Grande	103
Figura 25- Áreas invadidas próximas ao aeroporto de Canela	103

Figura 26- Parque Laje de Pedra	107
Figura 27- Residências Parque Laje de Pedra	107
Figura 28- Complexo turístico Quinta da Serra	110
Figura 29- Condomínio Reserva da Serra	111
Figura 30- Altos Pinheiros, loteamento fechado	112
Figura 31- Vivendas da Serra, loteamento fechado	113
Figura 32- Aspen Mountain, Bairro Privado	114
Figura 33- Condomínio O Bosque	116
Figura 34- Condomínio Alphaville Gramado	118
Figura 35- Fotos Condomínio Alphaville Gramado	120
Figura 36- Mapa Síntese	121

## SUMÁRIO

<b>1. INTRODUÇÃO.....</b>	<b>13</b>
<b>2. OS CONCEITOS DE ESPAÇO URBANO, TERRITÓRIO E AGLOMERADOS URBANOS NÃO METROPOLITANOS .....</b>	<b>16</b>
2.1.1 A Cidade .....	16
2.1.2 O Espaço Urbano.....	19
2.1.3 O Território.....	23
2.1.4 O aglomerado urbano .....	25
2.1.5 Renda da terra.....	26
2.2 O Valor turístico do espaço e valorização imobiliária.....	31
2.3 Dinâmicas imobiliárias em cidades médias e pequenas de valor turístico.....	37
<b>3. O MERCADO IMOBILIÁRIO, SEGREGAÇÃO URBANA, DISPOSITIVOS LEGAIS E CONDOMÍNIOS URBANÍSTICOS .....</b>	<b>44</b>
3.1 O mercado Imobiliário.....	45
3.1.1 O marketing imobiliário.....	49
3.1.2 Novos produtos imobiliários.....	50
3.2 A segregação urbana.....	54
3.2.1 Produtos Imobiliários segregadores e Dispositivos Legais	56
3.2.2 O Loteamento Fechado.....	57
3.2.3 O Condomínio Fechado Horizontal ou Condomínios Urbanísticos.....	58
3.2.4 Condicionantes legais para a implantação de um condomínio urbanístico.....	61
3.3 O mercado imobiliário em cidades turísticas.....	63
3.3.1 Condomínios urbanísticos em cidades turísticas.....	66
<b>4. Dinâmica imobiliária e espacial no aglomerado urbano não metropolitano de Gramado e Canela: reflexos da produção de condomínios urbanísticos e loteamentos fechados</b>	<b>67</b>
4.1 A Formação histórica da região.....	67
4.2 Características da Região e sua localização no Estado.....	69
4.3 Rotas de Acesso a Região das Hortênsias.....	72
4.4 O aglomerado não metropolitano de Gramado e Canela ....	75
4.5 A produção do espaço urbano, a dinâmica econômica e imobiliária atual e a reestruturação urbana das cidades de Gramado e Canela.....	82

4.5.1	Evolução urbana da cidade de Canela.....	82
4.5.2	Evolução urbana da cidade de Gramado.....	90
4.5.3	Produtos Imobiliários em Gramado e Canela e seus reflexos na dinâmica urbana.....	99
4.5.4	Novos produtos imobiliários em Canela e Gramado.....	104
4.5.5	Outros tipos de empreendimentos.....	120
5	CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	123
6	REFERÊNCIAS.....	126
7	ANEXOS.....	132

## 1 INTRODUÇÃO

A atividade do turismo vem transformando espaços desde o seu surgimento, criando demandas e gerando modificações no território para dar suporte aos usuários e é no espaço urbano que esta atividade tem ocorrido com maior intensidade.

As cidades serranas de Gramado e Canela foram fundadas no meio do século passado e desde suas fundações já possuíam características atrativas para o turismo, em função das suas belezas naturais e clima diferenciado.

A evolução e o desenvolvimento urbano destas cidades têm ocorrido diretamente ligados ao processo de atração e recebimento de turistas e veranistas, gerando situações peculiares no sentido de criação de novos espaços para estas demandas. Bairros voltados para os veranistas, como loteamentos e condomínios, áreas centrais destinadas ao comércio e serviços, e também a padronização da caracterização tipológica das edificações, criando cenários diferenciados das cidades tradicionais. A dinâmica de desenvolvimento urbano e de configuração espacial tem apresentado intensa vinculação com a função turística das cidades e com a dinâmica do seu mercado imobiliário nessas cidades.

A presente pesquisa tem como objetivo a análise da produção de condomínios urbanísticos fechados e seus reflexos na dinâmica imobiliária do espaço urbano das cidades de Gramado e Canela, a relação do turismo como elemento modificador do espaço urbano, assim como, as manifestações do mercado imobiliário nos últimos anos nos investimentos ligados a produção de moradias de segunda residência. Busca-se também entender os reflexos nos perímetros urbanos causados pela produção imobiliária destinada para apenas um determinado público como estes investimentos podem interferir na dinâmica das cidades.

O método de abordagem desta pesquisa está fundado primeiramente nos conceitos de espaço urbano, território e aglomerados urbanos, através dos estudos de Milton Santos (1996), Roberto Lobato Corrêa (1996), assim como na compreensão de cidade e suas relações sociais como abordado por Ana Fani Alesandri Carlos (1992) e Henri Lefebvre (1999), nas definições de aglomeração urbana realizadas por Andrade e Serra (1987) e Matos (2000), e Miazaki (2010), no conceito de renda da terra abordado por Sanchez (2001), Henri Lefebvre (1999) e Smolka (1978) e o turismo como modificador do espaço, abordados por Rodrigues

(1996), Leite (2008), Barros (2002), Bullon(1999) , Knafou (1996) e também pela dinâmica do mercado imobiliário no mundo capitalista, dialogando com o autor David Harvey (2012) a respeito destes fenômenos contemporâneos.

A busca e a reflexão sobre estes conceitos e definições deram a base para fundamentação teórica da pesquisa e para a busca de respostas que contribuíssem para a compreensão dos reflexos da dinâmica imobiliária em cidades turísticas.

O método de abordagem desta pesquisa está baseado no raciocínio dialético, sobre o processo dinâmico, complexo e contraditório de produção do espaço enquanto produto urbano e também de seus efeitos transformadores, enquanto produtos sociais e históricos. Através desse método de abordagem buscou-se analisar nas cidades de Gramado e Canela a dinâmica imobiliária e os reflexos da produção imobiliária de condomínios e loteamentos fechados, voltados para a classe média e alta.

Compreendemos que o espaço urbano destas cidades tem sido o espaço onde a relação do Estado, turista e empreendedor imobiliário tem se manifestado, sendo esta relação, direcionada para determinadas atividades e tipologias.

Considerando a geografia do local e as atividades diferenciadas de uma cidade tradicional, a cidade turística tem dinâmicas diferenciadas no que se refere a uso e apropriação do espaço e sendo assim, gera um novo olhar sobre a produção imobiliária assim como sobre os reflexos dela no ambiente construído.

A existência de dois nichos de mercado imobiliário nas cidades de Gramado e Canela, um voltado para turistas e outro para moradores, apresenta o quanto a atividade turística pode influenciar na economia e no sistema de planejamento urbano de uma cidade.

A pesquisa teve abordagem qualitativa, através de análise e interpretação dos conceitos, análise e entendimento do mercado imobiliário como processo que produz e modifica o espaço. Essa análise foi baseada em dados obtidos em campo, através da realização de entrevistas semiestruturadas com agentes imobiliários das cidades de Gramado e Canela e também com representantes de órgãos como prefeitura municipal e cartório de registro de imóveis. Também foram utilizados dados de pesquisa secundários levantados por outros autores a respeito das cidades de Gramado e Canela, que foram essenciais para a compreensão e entendimento da evolução urbana das cidades.

A abordagem dos reflexos da dinâmica imobiliária no aglomerado não metropolitano das cidades de Gramado e Canela está dividida em quatro capítulos, sendo o primeiro esta introdução. O segundo capítulo aborda os conceitos gerais de espaço urbano, território e aglomerados urbanos não metropolitanos, abrindo espaço para o entendimento da função do espaço urbano e a importância do turismo na produção do espaço.

No terceiro capítulo, abordamos o mercado imobiliário e suas faces diante da produção capitalista do espaço. Neste capítulo destacamos a importância do marketing imobiliário na produção e na dinâmica imobiliária, quais os novos produtos imobiliários residenciais e que tipo de reação eles causam na sociedade. Abordamos também a questão da segregação socioespacial e o direcionamento do mercado imobiliário para a atividade turística, o que gera dinâmicas diferenciadas e abertura de outros mercados específicos.

No quarto e último capítulo, analisamos a dinâmica imobiliária das cidades de Gramado e Canela, pertencentes a Região das Hortênsias, dando ênfase primeiramente no histórico de sua formação territorial, e posteriormente na sua evolução urbana influenciada pelo turismo de ambas as cidades. Neste capítulo são destacados os empreendimentos destinados à produção de novos espaços urbanos, como os condomínios urbanísticos horizontais e loteamentos, muitos deles com foco no mercado turístico imobiliário.

O mercado turístico imobiliário tem sido um dos fatores geradores de renda para os moradores das cidades de Gramado e Canela, e também para as cidades adjacentes, gerando empregos e criando oportunidades. Porém este mesmo mercado imobiliário turístico é responsável pelo agravamento da diferenciação territorial e disparidades sociais.

## 2. Os conceitos de Espaço Urbano, Território e Aglomerados Urbanos não metropolitanos

É através da leitura da paisagem urbana, ou da manifestação concreta e física da cidade que se pode encontrar a real dimensão e o significado do que é o espaço urbano, território e aglomerados urbanos não metropolitanos.

Para melhor explicitar estes conceitos e definir sua importância para a compreensão desta dissertação, faremos uma breve apresentação dos mesmos à luz das contribuições de autores selecionados por nós, pela sua relevância no debate teórico metodológico no campo das ciências sociais aplicadas sobre a cidade e a produção do espaço urbano.

### 2.1 A Cidade

Iniciamos sucintamente com um retorno ao período pré-urbano para compreender a relação da moradia, do modo de viver e da reprodução do espaço com o território. Com este apanhado ao período pré-urbano, poderemos observar os condicionantes primários do espaço urbano gerados pelas relações das sociedades com o território.

Antes de sermos sedentários, éramos nômades. Vivíamos da caça e da coleta, construíamos abrigos efêmeros, os quais eram abandonados e construídos em outros locais. Schoenauer (1984) lista cinco categorias de moradias que antecedem o período urbano:

1. *Residências efêmeras ou transitórias. Residências de famílias nômades pertencentes a um grupo social cuja a existência esta baseada em uma economia simples de caça e coleta.*
  2. *Residências transitórias ou temporariamente usadas. Residências de um grupo social, cuja a existência esta baseada em praticas avançadas de pastoreio e formas primitivas de cultivo.*
  3. *Residências periódicas ou temporárias regulares. Residências pertencentes a sociedades tribais cuja a existência esta baseada no pastoreio.*
  4. *Residências estacionais. Residências pertencentes a sociedades tribais de vida seminômade baseadas no pastoreio e no cultivo em margens de rios.*
  5. *Residências semipermanentes. Residências habitadas por comunidades sedentárias de camponeses que cultivavam agricultura de subsistência.*
  6. *Unidades habitacionais permanentes. Residências pertencentes a sociedades agrícolas que possuem uma organização social e política como a de uma nação e uma economia agrícola de excedentes.*
- (SCHOENAUER, 1984.p 13)



Este processo evolutivo mostra o quanto importante é esse período de apropriação de determinado território para o homem enquanto elemento isolado e só até tornar-se membro de determinada sociedade. O uso de diversas formas de estabelecer abrigo ao homem primitivo faz parte do processo de sua jornada em busca de alimento. Na medida em que o homem começa a dominar a agricultura, organizando sua sociedade e até domesticando animais, seus abrigos passam a exigir uma forma conforme a demanda das funções exigidas por eles.

No período pré-urbano, as sociedades eram regidas através da agricultura e da extração de insumos da terra, estas sociedades agrícolas dependiam da terra para viver. A família era a base da hierarquia social. Com o estabelecimento de uma produção estável, as populações tendiam a se assentar de maneira mais permanente. Esta fixação do homem no campo traz pela primeira vez, a noção de propriedade da terra. Novas atividades surgiram, gerando novas aldeias e conjuntos de famílias e com elas outras formas de uso do território. Lencioni (2008) faz referência a Ratzel quando define a cidade como uma sedentarização e uma **aglomeração durável** (grifo nosso), diferenciando-a de outras aglomerações temporárias que possam existir.

Estabelecer, produzir e transformar. Ações estas que originaram as primeiras aldeias humanas. Estas aldeias surgiram com a necessidade de diferenciar as atividades ocorridas dentro destes conjuntos, assim como as atividades de comércio e convívio das comunidades. Carlos (1992) afirma que a relação do homem com o meio muda no momento em que ele passa a produzir um espaço e a relação do meio com o espaço também sofre modificações.

O estabelecimento de aldeias e a permanência das mesmas dependiam de condições físicas tais como acessibilidade, declividade, salubridade e disponibilidade de água. Estas condições geográficas necessárias podem ser observadas nas grandes aldeias primitivas que sobreviveram no decorrer dos anos. As grandes civilizações antigas surgiram nas imediações de rios e mares, facilitando o transporte e a troca de mercadorias com outras aldeias próximas. Mais tarde, estas aldeias, melhor organizadas em classes e serviços se transformaram em cidades.

Serra (1936) aponta ainda que a localização de cidades só é determinada fora destes padrões físico geográficos em casos onde se está à procura de determinada mercadoria de consumo, por exemplo, "*estâncias hidrominerais ou cidades*

*turísticas.*” Poderíamos citar aqui as cidades brasileiras que surgiram através do extrativismo, como Ouro Preto e Diamantina.

Dada esta condição de estabelecimento, transformação e apropriação do espaço geográfico, transbordando para além das relações intrafamiliares as cidades surgem, fazendo parte do processo histórico da relação entre os homens e deles com o território.

As cidades surgem como um novo sistema social, onde a “*divisão e a distribuição*”, segundo *Castells (2000)* são resultantes das melhorias de produção na agricultura e também um reflexo na organização das sociedades. Para *Castells (2000)* este *novo sistema social* é resultante de um processo, onde as cidades surgiram como necessidade de materializar espacialmente a organização das sociedades.

*Benévolo (2005)* chama de *destino e grandes mudanças da organização produtiva* desmembrando todo o processo de que ele denomina de evolução urbana.

Ambos os autores apontam a questão da geografia como ponto de partida para o estabelecimento deste novo sistema. *Castells*, ainda afirma que:

*A cidade é o lugar geográfico onde se instala a superestrutura político-administrativa de uma sociedade que chegou a um ponto de desenvolvimento técnico e social (natural e cultural) de tal ordem que existe uma diferenciação do produto de reprodução simples e ampliada da força de trabalho, chegando a um sistema de distribuição e troca, que supõe a existência: 1. De um sistema de classes sociais; 2. De um sistema político permitindo ao mesmo tempo o funcionamento do conjunto social e o domínio de uma classe; 3. De um sistema institucional de investimento, em particular no que concerne a cultura e à técnica; 4. De um sistema de troca com o exterior. (CASTELLS, 2000,p.43)*

*Carlos (1999)* aponta para transformação do espaço geográfico como resultante da reprodução das relações sociais referenciadas pela divisão da técnica e do trabalho. Para *Miyazaki (2010)* são necessários três ingredientes para se produzir cidade: sedentarismo, desenvolvimento da agricultura e o desenvolvimento da sociedade.

Com estes três ingredientes necessários, apontados por *Miyazaki*, começamos a compreender as diferenças então estabelecidas entre cidade e campo. É neste momento em que os termos cidade e espaço urbano tornam-se similares e muitas vezes compreendidos como o mesmo.

A divisão do trabalho possibilitou o desenvolvimento das cidades, na medida em que houve mais especialização do trabalho. *Sposito (2006)* afirma que “*na divisão do trabalho há divisão, separação, mas há também complementaridade.*”

## 2.2 O Espaço Urbano

Com a divisão do trabalho estabelecida, surge a engrenagem essencial para a produção do espaço urbano e da urbanização: as diferenças de classe. Sendo o espaço urbano uma manifestação de um modo de vida e uma materialização do mesmo, a produção deste espaço materializado será o reflexo deste modo de vida e se sustentará através desta premissa. “*A produção do espaço em geral e da urbanização em particular tornou-se um grande negócio do capitalismo. É um dos principais meios de absorver o excesso de capital.*” (HARVEY, 2012.p.137)

O termo espaço urbano vem sendo conceituado por inúmeros autores tanto da geografia, como da sociologia e também do urbanismo. Historicamente, o fenômeno urbano se amplificou e despertou interesse dos eruditos através de alguns acontecimentos históricos bem específicos. Como já abordamos na introdução, a produção das cidades é um produto histórico e o fato do ser humano ter se sedentarizado contribuiu para esse acontecimento. Eventos da dinâmica da sociedade moderna como o surgimento do capitalismo e mais tarde, a globalização são peças chave para a compreensão do significado do que chamamos de espaço urbano.

Alguns autores, como Lefebvre (1991) e Carlos (1992) definem o espaço urbano como um modo de vida, uma expressão das relações sociais, o local onde se produz ideias, onde se definem comportamentos e também determinadas culturas. Carlos (1992) complementa ainda o seu conceito abordando o que ela chamaria de “*materialização da ação humana no território*”, sendo um produto do processo de urbanização das cidades.

Corrêa (1996) afirma que a cidade capitalista é o local onde ocorrem os processos sociais, onde acontece a acumulação do capital e também onde a sociedade se reproduz. E a materialização dessa reprodução da sociedade está na organização espacial urbana, sendo ela representada pela acumulação de momentos sociais, geográficos e estruturais.

Assim, para compreender o espaço urbano é necessário entendê-lo não apenas como um espaço físico dado, mas como resultado de um processo histórico e espacial com influências dos diferentes agentes sociais e de suas atividades econômicas desenvolvidas num dado território.

O espaço urbano é produzido pelas pessoas que o habitam, inclusive pelos agentes responsáveis pela sua produção. Pode ser definido através das relações entre a sociedade e o espaço. Sendo assim, entende-se que o espaço urbano se apresenta como a materialização das relações sociais e principalmente a materialização do capital na sociedade.

Que tipo de relações? As do cotidiano, a relação de troca, de oferta e de procura, da construção e da materialização da sociedade. Atualmente, a grande maioria das cidades são fruto desta relação, dinheiro e troca. Para morar e comer, ou seja, para sobreviver é preciso trabalhar para obter dinheiro. A relação das pessoas na cidade é mediada através do dinheiro. Para Carlos (1996) a cidade é um **produto materializado** (grifo nosso) das relações sociais que ocorrem neste espaço fragmentado e o espaço urbano seria “*uma manifestação de um modo de vida*”.

O modo de vida urbano apresenta-se diferente do modo de vida rural, é no urbano onde as manifestações de diferenças são mais frequentes, o comportamento urbano pode ser medido, entre outras questões, em função da renda. Pode também ser representado através da materialização da forma e da paisagem urbana. O espaço urbano pode ser percebido através da análise da paisagem urbana. Através dela, que podemos identificar as diferentes características presentes no espaço urbano. Assim como as árvores podem ser “lidas” através de seus anéis, o espaço urbano pode ser captado através da “leitura” dos diferentes momentos da sua história, representados pelas edificações e suas diversas temporalidades.

O modo de vida urbano se caracteriza pela manifestação das características das distintas territorialidades. Percebe-se no meio urbano, a influência que determinado grupo exerce em um determinado espaço. Grandes cidades, grandes avenidas, grandes espaços capazes de comportar o modo de vida agitado e de grande fluxo. É este modo de vida que gera novas ideias, gera dinâmicas e tem um poder transformador. Para Lefebvre (1999) urbano é uma mistura entre as relações sociais e a ação desta sociedade no espaço. O poder de mutação ou de adaptação do espaço esta relacionado com a demanda, e quem modifica sobretudo o espaço é o detentor de capital, portador da renda da terra.

A cidade e a realidade urbana seriam, o lugar por excelência e o conjunto dos lugares onde se realizam os ciclos da reprodução, mais amplos, mais complexos, que os da produção que eles envolvem. A reprodução das relações (capitalistas) de produção, em particular, implica a reprodução da divisão do trabalho, isto é, separações no interior da divisão do trabalho. (LEFEVBRE, 1999,p.171)

A partir destas afirmativas, sabemos então que o ponto de partida da origem do espaço urbano foi o estabelecimento territorial, não apenas no sentido geográfico, mas principalmente como um campo de forças de relações de poder capaz de delimitar, agir e comandar.

O modo de vida capitalista visa à acumulação de capital, e é no espaço urbano que a circulação do capital acontece em maior fluxo. Neste espaço específico são injetados os capitais para essa dinâmica.

Urbanização e formação de classe, portanto, sempre andaram juntas. A relação geral persiste no capitalismo, mas há uma dinâmica diferente. O capitalismo é uma sociedade de classe que se destina à produção perpétua de excedentes. Isso significa que está sempre produzindo as condições necessárias para a urbanização ocorrer. (HARVEY, 2012.p.137)

O processo de urbanização é compreendido por Silveira (2003) como “*um processo de transformação de um espaço natural ou rural em espaço urbano.*” Essa “***transformação de um espaço natural ou rural em espaço urbano***” (grifo nosso) ocorre em função de uma demanda territorial, e através de processos sociais e econômicos. Brasília, a capital do Brasil, é um caso no qual o espaço natural se transformou em espaço urbano, através de um projeto político e de um planejamento específico. Há também casos de transformação do território em que o ordenamento e a urbanização ocorrem de forma espontânea. A urbanização espontânea normalmente é gerada por um crescimento desordenado e quase sempre desequilibrado, gerando inúmeros danos no território.

No âmbito desses espaços urbanos, como decorrência do rápido e desordenado processo de urbanização, vamos ter inúmeros problemas que afetam o funcionamento adequado da atividade produtiva, prejudicam a qualidade de vida de seus moradores e agredem seu patrimônio ambiental, natural e arquitetônico. (SILVEIRA, 2003. p. 33)

Portanto, entendemos que a urbanização é resultado de um processo de relação de produção e consumo, originados pela demanda de um determinado lugar. O papel do Estado também é muito importante para a produção do espaço urbano. Harvey (2012) aponta essa relação de produção e consumo como condições diárias de vida criadas pelo capitalismo e que as mesmas o sustentam.

Essa condição diária de vida gerada pelo modo de vida capitalista se sustenta no consumismo e nas necessidades social e culturalmente constituídas de conquistar as coisas, quanto mais se tem, mais se quer ter. As “necessidades diárias” criadas pelo mercado se modificam no decorrer dos anos alimentando essa busca, tornando o processo um ciclo sem fim e muitas vezes dialético.

Alguém tem de necessitar, querer ou desejar essa mercadoria particular à venda para que isso seja possível. Se ninguém a quiser, então ela é inútil e

sem valor. Mas aqueles que necessitam, querem ou desejam a mercadoria também precisam ter o dinheiro para comprá-la. Sem dinheiro eles não podem fazê-lo. Se ninguém quiser ou puder se dar ao luxo de comprá-la, então não há venda, o lucro não é realizado, e o capital inicial é perdido. (HARVEY, 2012.p.91)

Abramo (1995) aborda a urbanização *“como um momento de transição nas características que o urbano desempenha nas relações sociais de produção e nos mecanismos necessários à sua reprodução.”* Quando a funcionalidade urbana se altera é necessário uma transformação e esse processo o autor denomina de urbanização. Ainda o mesmo autor relaciona a questão do período econômico **(temporalidade capitalista)**, grifo nosso, em que *“a cidade se encontra também sobre influência da produção espacial da cidade”*.

Souza (1996) vai mais adiante e aborda a questão da queda da qualidade de vida não em virtude da urbanização como fenômeno, mas da forma de como ela se apresenta nos países periféricos, onde há o exercício do consumismo capitalista pelas classes media e alta, mas também há muita pobreza, e sendo o meio urbano o lócus mais palpável desta diferença.

A urbanização tende a ser um fator de queda da qualidade de vida das populações urbanas e de instabilidade sociopolítica a partir do momento em que os fatores de disfuncionalidade assumem uma proporção muito acentuada, passando então a dominar um “clima social” geral de medo nas ruas, de desconfiança de todos contra todos e “desordem”. (SOUZA,1996 p.97)

Assim como toda e qualquer ação transformadora o elemento humano é de extrema importância para a modificação do território. A urbanização só acontece porque pessoas e até mesmo o Estado a fazem acontecer e é através da urbanização no espaço urbano que se manifestam as diferenças impostas pelo excedente de capital.

Mas tudo isso tomou energia e engenho humano para ser construído. O ambiente construído que constitui um vasto campo de meios coletivos de produção e consumo absorve enormes quantidades de capital tanto na construção quanto na manutenção. A urbanização é uma forma de absorver o excedente de capital. (HARVEY, 2012.p.75)

O crescimento desordenado de uma determinada cidade pode acarretar inúmeros problemas em virtude da falta de controle do uso do solo. Ao invés do crescimento ser coordenado por diretrizes que articulam eixos e pólos entre determinados nós do tecido urbano, ele tende a ser influenciado pela oferta de terras disponíveis, e também pelos interesses dos especuladores imobiliários. Essa articulação entre proprietários de terras e especuladores imobiliários pode ser muito

perigosa no sentido de acelerar as disparidades e de afirmar ainda mais as diferenças de classes no tecido urbano.

Os agentes responsáveis pela produção do espaço urbano visam à acumulação do capital, onde as aplicações do próprio capital geram mais capital.

### 2.3 O Território

O conceito de território para o senso comum está relacionado ao território geográfico, ao abordarmos o conceito de território nesta dissertação, estaremos estabelecendo um conceito mais abrangente, e mais fluido. Conforme Milton Santos (2000) quando aborda o assunto, esclarece o sentido de território como produto histórico social.

Para tanto, o conceito de território baseia-se na idéia de que o território está além das tradicionais delimitações administrativas e geográficas ele pode ser identificado através de características de identidade, de relações de poder, da sociedade e também do espaço geográfico.

Souza (2001p. 78) ao definir o conceito de território refere-se a um “*espaço definido e delimitado por e a partir de relações de poder*”. A flexibilidade do conceito possibilita a grande amplitude de suas ações, períodos da história, grupos específicos, bairros, associações. O conceito de território acolhe as relações e os acontecimentos em um determinado espaço geográfico.

Milton Santos apresenta o território não somente como *um conjunto de sistemas naturais e de coisas superpostas*, ele o define como *a base para os acontecimentos que influenciam as relações da sociedade*.

*...o território não é apenas o conjunto de sistemas naturais e de sistemas de coisas superpostas. O território tem que ser entendido como território usado, não território em si. O território usado é o chão mais a identidade. A identidade é o sentimento de pertencer àquilo que nos pertence. O território é o fundamento do trabalho, o lugar de residência, das trocas materiais e espirituais e do exercício da vida. (SANTOS, 2002, p.10)*

O território tem a função de proporcionar os acontecimentos, não somente como um espaço onde as coisas acontecem, mas pela sua influência no processo de interação socioespacial. Cada território possui uma identidade e é ela que ajuda a defini-lo. Pode-se dizer ainda que, define-se como um espaço completo, independente de fronteiras e delimitações. Nele atuam todos os atores, estão

presentes todos os usos, e com ele interagem as ações humanas, sejam elas culturais, históricas, econômicas, políticas, ambientais.

O conceito de território será muito importante nesta dissertação para elucidar a grande importância dele no desenvolvimento das sociedades. O indivíduo se estabelece, constrói um abrigo e passa a usar e a transformar aquele “território, *reproduzindo o espaço geográfico*” conforme as suas ações na sociedade, gerando um processo físico territorial que posteriormente será denominado ambiente urbano.

O processo de reprodução do espaço geográfico é determinado pela reprodução das ações sociais, fundamentada na divisão da técnica e social do trabalho, em nível nacional e internacional, no âmbito da formação econômica social. (CARLOS, 1999 p. 31)

É através da territorialização do espaço geográfico pela sociedade que se estabelece o espaço urbano. E através desta compreensão do significado de território no espaço geográfico que passamos a compreender o modo de vida e o comportamento das sociedades para assim atingir a essência do espaço urbano.

Este tipo de ação de poder quando instalado, reflete na sociedade, através da diferença. Uns passam a ter mais e outros menos, os que possuem menos são subordinados aos que possuem mais. O poder da troca nestas condições revela a essência da territorialidade como força.

As mudanças e as diferenças aliadas à questão da territorialidade têm papel transformador no espaço geográfico e são o “DNA” das cidades. A cidade, neste contexto, se manifesta como um território onde as relações sociais atuam e se manifestam. O espaço urbano é o *produto social* destas ações acumuladas no tempo. (CORRÊA, 1989)

A reprodução do espaço urbano nas cidades acontece não somente por necessidade de usos dos atores. Ela pode ocorrer como forma de acumulação de capital, acrescentando o elemento chave da reprodução do espaço capitalista, a renda da terra.

O espaço urbano é fragmentado e subdividido por inúmeros territórios, denominados de propriedade privada. Alguns cientistas sociais entendem a cidade como um fenômeno da sociedade, este fenômeno, se manifesta através da materialização do espaço e também da demarcação das diversas territorialidades representadas por identidades individuais e grupos sociais. Esta fragmentação do espaço urbano representado por territorialidades diversas pode se manifestar também em outra escala espacial como a das aglomerações urbanas.



## 2.4 O aglomerado urbano

Para Matos (2000) **aglomerado urbano** (grifo nosso) tem o significado de espaço dentro de um perímetro urbano onde se concentram pessoas e atividades. Andrade e Serra (1987) ressaltam que “a aglomeração tende a proximidade visando à cooperação, e *quando ela se expande, tende a tomar formas circulares gerando centralidades.*” Na medida em que elas se multiplicam, geram novas adaptações e novos aglomerados. Para outros o conceito de aglomeração urbana, possui duas formas de abordagem.

Trata-se de um processo de articulação entre dois polos, pode ocorrer em um território contínuo, como uma rodovia ou por cidades próximas, proporcionando entre elas um território de integração, não necessariamente circular.

O processo de aglomeração é uma justaposição de populações que ao mesmo tempo estão divididos por um território político. Para Deffontaines (2004), as aglomerações são referidas ao povoamento das cidades. Matos (2000) aborda o conceito de aglomerações urbanas utilizado pelo IBGE, o qual faz menção de espaços urbanos submetropolitanos e que abrangem mais de uma cidade, dando início a conurbações. Estas duas possibilidades de aglomerações, tanto de pessoas e cidades, como fluxos e territórios distintos são processos complexos que geram articulações e recriam novos ambientes e às vezes novos territórios.

A possibilidade de expansão e de explosão populacional nas cidades vem ocorrendo no decorrer dos anos e se intensificou de forma bastante representativa com o acesso aos meios de transportes. Com o aumento do espaço urbano e o inchaço das cidades pela superpopulação as aglomerações urbanas se tornaram mais comuns e naturalmente novos territórios de aglomeração surgiram. A figura da periferia é em grande parte resultado deste processo de transbordamento dos perímetros urbanos.

A cidade explode em extensões urbanas (subúrbios, periferias próximas ou longínquas) são submetidas à propriedade da terra, as suas consequências: renda fundiária, especulação, rarefação espontânea ou provocada etc... À dispersão das periferias, à segregação que ameaça as relações sociais se opõe uma centralidade que acentua suas formas, enquanto centralidade de decisões (de riqueza, de informação, de poder, de violência). (LEFEVBRE, 1999,p.178, 179)

Este fenômeno acontece não somente pela grande concentração populacional. Pode ocorrer em cidades pequenas e médias a dinâmica destas

aglomerações em cidades médias e pequenas parece estar sendo diferente daquela existente em um grande centro urbano, gerando formas e situações peculiares e algumas vezes uma alternativa para as migrações até então muito voltadas para os grandes centros urbanos.

*o crescimento das cidades médias e a formação de aglomerados urbanos em torno de alguns desses centros são processos fundamentais na dinâmica urbano regional brasileira nas últimas décadas. (SOARES, 2005, p.3)*

Para além do espaço urbano as aglomerações urbanas se dão em escala interurbana, ou ainda como *um conjunto de cidades articuladas dividindo a mesma área urbana*. (MIYAZAKI, 2010) Algumas cidades brasileiras seguem apresentam esta articulação como: Petrolina e Juazeiro, Volta Redonda e Barra Mansa, Rio Grande e Pelotas. As cidades de Gramado e Canela, objeto deste estudo, estão dentro desta categoria de cidades articuladas e mais adiante, no capítulo quatro, abordaremos esta relação.

Compreendendo o conceito de aglomeração urbana posto aqui nesta dissertação de que é um fenômeno que ocorre dentro do espaço urbano e também entre espaços urbanos. Este fenômeno se encontra em constante processo e reflete a dinâmica territorial de um determinado lugar, respondendo as ações realizadas pelos agentes que produzem o espaço que por fim geram novas formações urbanas.

## 2.5 Renda da terra

Vivemos em uma época em que as cidades são *reinventadas*<sup>1</sup> e moldadas para atingir um público específico. A produção das chamadas cidades mercadorias são frequentes, envolvendo inúmeros atores e relações de força para que estrategicamente estas cidades possam se inserir no mercado dos grandes negócios, trazendo investimentos e proporcionando acúmulo de capital para determinados setores.

A transformação das cidades em mercadorias vem indicar que o processo de mercantilização do espaço atinge outro patamar, produto do desenvolvimento do mundo da mercadoria, da realização do capitalismo do processo de globalização em sua fase atual. (SANCHEZ, 2001, p.33)

---

<sup>1</sup> Termo utilizado por Fernanda Sanchez no texto: A reinvenção das cidades na virada do século: Agentes, estratégias e escalas de ação política.

Algumas cidades podem ser comparadas com empresas preocupadas em atingir metas e estabelecer novos empreendimentos, dentro desta lógica o poder transformador do espaço diante destes investimentos atinge toda a sociedade.

Esta nova política de gestão de cidades envolve inúmeros atores movimentando outros mercados. Sanchez (2001) relaciona os seguintes mercados que são impulsionados pela dinâmica mercadológica de cidades modelos: o **mercado imobiliário** que aproveita tal oferta para a busca de investimentos, o **mercado de consumo** que explora essa identidade modelo e o **mercado do turismo**, que aproveitando-se da demanda cria segmentos apropriados conforme os investimentos tanto imobiliários quanto aos investimentos em imagem das cidades, vendendo o produto ao consumidor.(grifos nossos)

Esta visão empresarial sobre um território se dá através da expectativa de obtenção da renda da terra e do uso do solo urbano, explorando as potencialidades e algumas vezes criando paisagens urbanas e espaços especializados para atrair investimentos. O termo *Rendas Urbanas* se consolida após a industrialização conforme Lefebvre (1999). O autor faz ainda uma comparação das rendas fundiárias rurais apontadas por Marx com as rendas urbanas.

Renda rural fundiária: renda de situação (renda diferencial I ) renda de equipamento (renda II), renda absoluta, que serve de base de especulação. Isto quer dizer que a teoria do ramo imobiliário (com seus traços característicos: renda da terra e comercialização do espaço, investimentos de capitais e ocasião de lucros, etc.) (LEFEVBRE, 1999, p.167)

A busca da obtenção da renda da terra e a possibilidade de lucrar com ela e com o que ela proporciona não é produto inventado pelo regime capitalista. O regime feudal usufruía muito dos “produtos da terra”, porém, foi durante o regime capitalista, que ela se torna mais explícita e unindo a idéia de acumulação de capital que ganha importância não somente para os senhores feudais e proprietários de terra, mas também para a burguesia que tinha no mercado de troca de produtos, a possibilidade de auferir sua renda.

As teorias de como obter lucro com a terra chamaram a atenção de um economista inglês chamado David Ricardo<sup>2</sup> que ao ler o texto publicado por Sr *Malthus*, definindo a “renda da terra”<sup>3</sup> levanta algumas dúvidas a respeito. Ricardo,

<sup>2</sup> Davi Ricardo, autor do “Ensaio acerca da influência do baixo preço do cereal sobre os lucros do capital.”

<sup>3</sup> “parte do valor do produto total que resta ao proprietário após o pagamento de todas as despesas de qualquer espécie correspondentes ao cultivo, incluindo-se nestas despesas os lucros do capital empregado, calculados segundo a taxa usual e comum dos lucros do capital agrícola no período de tempo considerado” RICARDO, apud MALTHUS

em seu *Ensaio acerca da influencia do baixo preço do cereal sobre os lucros do capital*, aborda a questão da distância do mercado e a produtividade, dando importância para a localização geográfica na obtenção de lucros.

Logo depois outro economista, Adam Smith em *Riqueza das Nações* (1723-1790) aborda pela primeira vez a questão da divisão do trabalho para a obtenção de maior produtividade, incentivando a proximidade geográfica de diversos produtores para gerar riqueza. Trazendo a luz o elemento chave para a organização das sociedades.

Ricardo com sua teoria sistematizava a questão da produção agrícola com o local em que se plantava, abordando pela primeira vez a questão do lucro da produção em função da localização geográfica da terra. Adam Smith, propõe que a divisão do trabalho e por consequência a diferenciação de lucros, gera as diversas camadas da sociedade capitalista.

Mais tarde, Marx esclarece e teoriza sobre a renda da terra e o capitalismo, deixando assim claro que a terra pode ser fonte de renda e assim sendo é transformada em mercadoria como outra qualquer.

...a propriedade da terra se mantém no quadro da propriedade privada em geral. Ainda que essa propriedade imobiliária tenha dado lugar à propriedade mobiliária, a do dinheiro e do capital, ela persiste." ..." a burguesia enriquece comprando terras, constituindo para si propriedades fundiárias ( e conseqüentemente, reconstituindo, sobre a base de um novo monopólio, a propriedade fundiária e a renda da terra) a propriedade da terra, no fundo intacta, reconstituída pelo capitalismo, *pesa sobre o conjunto da sociedade.* ( LEFEBVRE apud MARX, 1999,p.160-161)

Para Smolka (1978) *"a renda fundiária, antes de mais nada, é relação de poder."* Quem possui propriedade com maior valorização em termo da renda fundiária a ser obtida em sua comercialização consegue transformar a terra em algo a mais e neste investimento aplicado obtém lucro. A produção e transformação do espaço urbano, consome e gera renda fundiária. Os habitantes das cidades consomem também transformando sua necessidade de morar e trabalhar em renda da terra. O autor ainda afirma que a estrutura urbana se apresenta ao capitalista como um elemento a ser explorado e também como um limite as suas possibilidades de produção.

Diferentemente da teoria de Ricardo, a renda da terra urbana se transforma conforme a demanda, e com o avanço dos transportes, a cada dia que se passa a renda nula<sup>4</sup> deixa de existir, porque o quesito acessibilidade pode ser resolvido

---

<sup>4</sup> Ricardo fala da renda nula quando se refere à falta de acessibilidade.

através da implantação de ruas e acessos. O único limite da renda fundiária urbana é o perímetro urbano. Ainda que o perímetro urbano não alcance determinada área do município a terra por possuir qualidades diferenciadas quanto à localização pode produzir renda.

O uso da renda fundiária para a obtenção de lucros é característica do regime capitalista e a acumulação de capital pode ser diferenciada de duas maneiras. O lucro da terra através da vantagem que esta possui sobre outras, as qualidades e amenidades, que Smolka (1978) com base em Marx chama de Renda Diferencial I e também a extração do que provem dela, chamada de Renda Diferencial II.

No espaço urbano a renda fundiária passa a ser mais lucrativa quando, através da verticalização, um único pedaço de terra quando antes poderia ter uma única função horizontal, passa a ser explorado verticalmente reproduzindo e multiplicando solo urbano naquele mesmo espaço. Como num movimento “quase que natural” as cidades quando tornam seus espaços nobres escassos, passam a verticalizar aquele mesmo espaço, com qualidades nobres multiplicadas pela verticalização. Esta verticalização concentra atividades poupando o uso de transportes economizando tempo de deslocamento, valorizando ainda mais o espaço já valorizado.

O setor imobiliário se torna tardiamente, mas de maneira cada vez mais nítida, um setor subordinado ao grande capitalismo, ocupado por suas empresas (industriais, comerciais, bancárias), com uma rentabilidade cuidadosamente organizada sob a cobertura da organização do território. (LEFEBVRE, 1999p. 163-164)

O Estado possui um papel muito importante para a estruturação da planta de valores fundiários de uma cidade. É através dele que se consegue infraestrutura para acessar as áreas mais marginais.

A cidade contém tudo o que acabamos de enumerar e de analisar: populações excedentes, satélites da grande indústria, “serviços” de todo o tipo (dos melhores aos piores). Sem esquecer os aparelhos administrativos e políticos, os burocratas e os dirigentes, a burguesia e seus séquitos. É assim que a sociedade e a cidade caminham juntas, se confundem, pois que a cidade recebe no seu seio, como “capital”, o próprio poder capitalista, o Estado. (LEFEBVRE, 1999, p.152)

A possibilidade de obter lucros com a terra e dela criar mais capital, é o princípio da especulação fundiária, fenômeno este capaz de transformar territórios inteiros e, até mesmo cidades inteiras.

O setor fundiário é capaz de inúmeras transformações. Cidades europeias sofreram grandes transformações urbanas não somente impulsionadas pela especulação, mas também por questões sanitárias implementadas pelo Estado. No

século XIX, Paris entre 1853 e 1869 sofre modificações severas através do plano *Hausmann*.

O fim da Segunda Guerra mundial demandou recuperação de edificações e cidades inteiras. No período pós-guerra as cidades europeias, novamente tiveram que reformular suas obras devido aos bombardeios, cidades inteiras tiveram que ser reerguidas gerando um novo movimento em que tinha como principal foco na reconstrução do que havia sido destruído.

As zonas centrais degradadas das cidades passaram a ter pouco valor imobiliário, prédios importantes foram demolidos e substituídos por outros mais modernos, devido a grande valorização do terreno, há uma inversão de territórios. O centro de zona residencial e mista passa a ser somente comercial e de negócios. Ainda na Europa programas de governo disponibilizam moradias fora dos centros urbanos provocando um abandono das zonas centrais, aumentando ainda mais a degradação dos centros tradicionais.

No período de 1950-70, houve um grande processo de renovação urbana em escala mundial. A Europa com fins de se reerguer e a América do Norte no processo de dar novos sentidos aos centros urbanos. Segundo Vargas e Castilhos (2006) demolir e construir para renovar viriam a ser o propósito daquela geração. As ações passam a coincidir com os interesses tanto da elite que idealizou o movimento quanto daquela que patrocinou a materialização. Os *bulldozer days*, arrasaram quarteirões inteiros no centro das principais cidades. Sistemas viários foram refeitos, gerando inúmeros projetos de arquitetura baseados nos princípios de *Le Corbusier*<sup>5</sup>.

A economia de uma cidade também é muito importante na formação da planta de valores fundiários como também para a transformação do espaço. Dando sequência ao raciocínio de Sanchez (2001), quando fala dos mercados que são impulsionados pela dinâmica das cidades, quando a tendência é investir em atratividade populacional e também investimentos externos. No próximo item deste capítulo, abordar-se-á a questão do turismo como condicionante para valorização do espaço e também como forte elemento na transformação territorial.

---

<sup>5</sup> Charles- Edouard Jeanneret-Gris, arquiteto, urbanista e pintor, considerado um dos mais importantes arquitetos do século XX.

## 2.2 O Valor turístico do espaço e valorização imobiliária

À possibilidade de deslocamento em curto espaço de tempo após o surgimento dos transportes, assim como, as leis trabalhistas que instituíram os períodos de férias remuneradas para a classe trabalhadora, deram vida a uma atividade até então pouco realizada pelas massas, o turismo.

Segundo a Organização Mundial do Turismo (OWT, 2013), o turismo “*é um conjunto de atividades realizadas pelas pessoas durante suas viagens e paradas em diferentes lugares, que não o seu habitual, por um tempo consecutivo de lazer, negocio e outros motivos, sem fins lucrativos*”. Diante desta definição pode-se estabelecer uma relação entre o turismo e diferentes atividades. Pois é assim que se afirma esta dinâmica.

Para Barreto (1991, p.43) o turismo “*é o fenômeno de interação entre o turista e o núcleo receptor e de todas as atividades decorrentes desta interação.*” BENI (2002) define a atividade do turismo como um sistema complexo, que não se dá apenas pelo fato de deslocamento territorial em momentos de ociosidade. O turismo pode se definir como “*um conjunto de relações sociais, culturais, ambientais, econômicas e políticas*”. (LEITE, 2008 apud MCKERCHER, 1999, KOROSSY, 2007).

É a partir do usufruto de diversos territórios que se estabelece o fenômeno chamado turismo. CORIOLANO (2006) considera o turismo um fenômeno sócio cultural. Um fenômeno que faz uso do espaço, interferindo em suas atividades. NICOLAS (1996) denomina-o como uma prática genuinamente territorial e (LEITE 2008 apud CRUZ 2002) como um consumidor de paisagens e territórios. Sendo assim é a partir do território que se desenvolve a atividade do turismo. “*Podendo criar espaços, valorizar territórios existentes ou até mesmo transformá-los.*” (LEITE, 2008 apud NICOLAS, 1996)

Afinal o que é o turismo além de um fluxo de pessoas? O que é o turismo além de uma atividade econômica? É certamente um fenômeno complexo, designado por distintas expressões: uma instituição social, uma prática social, uma frente pioneira, um processo civilizatório, um sistema de valores, um estilo de vida - um produtor, consumidor e organizador de espaços-, uma “indústria”, um comércio, uma rede imbricada e aprimorada de serviços. (RODRIGUES 1996, p.17 e 18)

Desde então, a atividade turística vem evoluindo de forma bastante crescente. O turismo contemporâneo cresceu em virtude das facilidades do mundo moderno. A redução das distâncias e de custos de transportes fez com que o turismo pudesse ser experimentado pelas camadas mais baixas da sociedade, transformando o

mercado do turismo um negocio bastante lucrativo. Além do turismo atrair lucros para investidores pontuais, seu impacto econômico reflete na sociedade envolvida.

Atualmente o turismo movimentam economias de regiões inteiras. O turismo promove o desenvolvimento de regiões, sendo uma alternativa para diversificação econômica.

A organização mundial do turismo calculou que em *60 anos o fluxo de turistas aumentou de 25 milhões para quase mil milhões de turistas.* (CARVÃO, 2009, p19). Segundo Carvão (2009) o turismo internacional representa 30% das exportações mundiais de serviços, em algumas regiões onde se vive de turismo esta porcentagem é maior. A Europa é o destino mais procurado, (apresentando 10% do PIB) seguido pela Ásia e América.

No Brasil, o relatório gerado pelo Ministério do Turismo em 2009 mostra o encaminhamento das atividades no país, que são consideradas ainda muito pequenas em relação as possibilidades de destinos que possam ser explorados, tanto na costa brasileira como no interior do país.

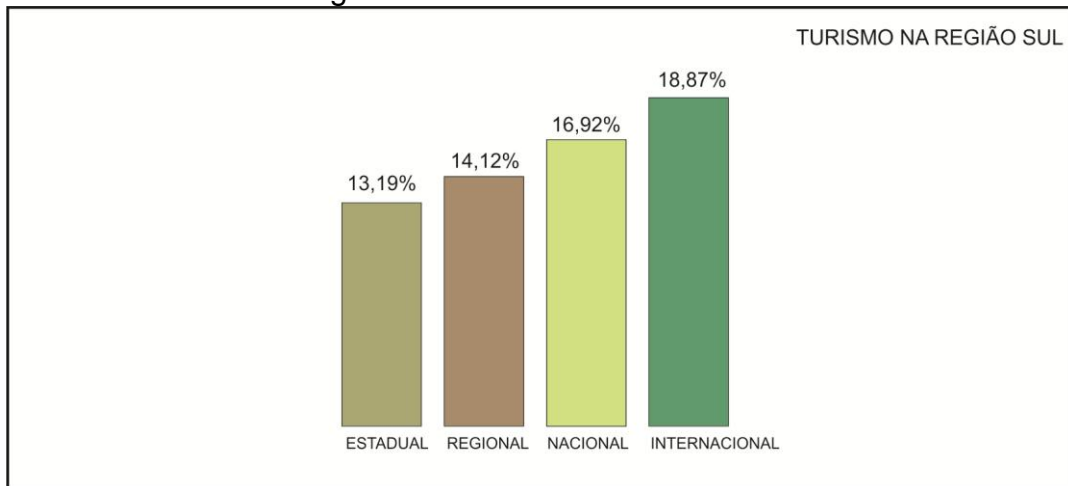
Este relatório elaborado pelo Ministério do Turismo aborda o aspecto de que 73,3% dos roteiros no Brasil possuem declaração de patrimônio pela Organização das Nações Unidas para a Educação, a Ciência e a Cultura- UNESCO, pelo Instituto do Patrimônio Histórico Artístico Nacional- IPHAN e também pelo Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis- IBAMA. Dentre estes, 4 dos 61 roteiros culturais estão localizados no Rio Grande do Sul. Nos 38 roteiros naturais, o único no território do estado está na Serra (Aparados da Serra) e apenas um dos roteiros listados como patrimônio da humanidade localiza-se Rio Grande do Sul, o das Missões Jesuíticas.

Segundo estimativas da FIPE/EMBRATUR , o turismo no Brasil varia entre 2 a 2,5% do PIB, totalizando as receitas geradas pelo turismo doméstico e internacional. Estima-se que em 1999 o turismo tenha gerado 1,63 milhões de empregos diretos e outros 750 mil indiretos, totalizando cerca de 2,4 milhões de pessoas empregadas nos diferentes setores, isso equivale a 3,3% da população economicamente ativa (PEA).BRASIL,Ministério do Turismo, Relatório Cores do Brasil, 2006

Mesmo possuindo pouca representatividade na questão patrimonial, que segundo a pesquisa, são os principais atrativos para o turismo no território nacional, o mercado turístico no Rio Grande do Sul tem crescido. Segundo o relatório do Ministério do Turismo (2006), as atividades de turismo na Região Sul cresceram 5,8% entre 2002 e 2006. No *gráfico 1* o relatório aponta a *característica do mercado atual nos roteiros do Sul.*



GRAFICO I- Turismo na Região Sul - Mercado Atual

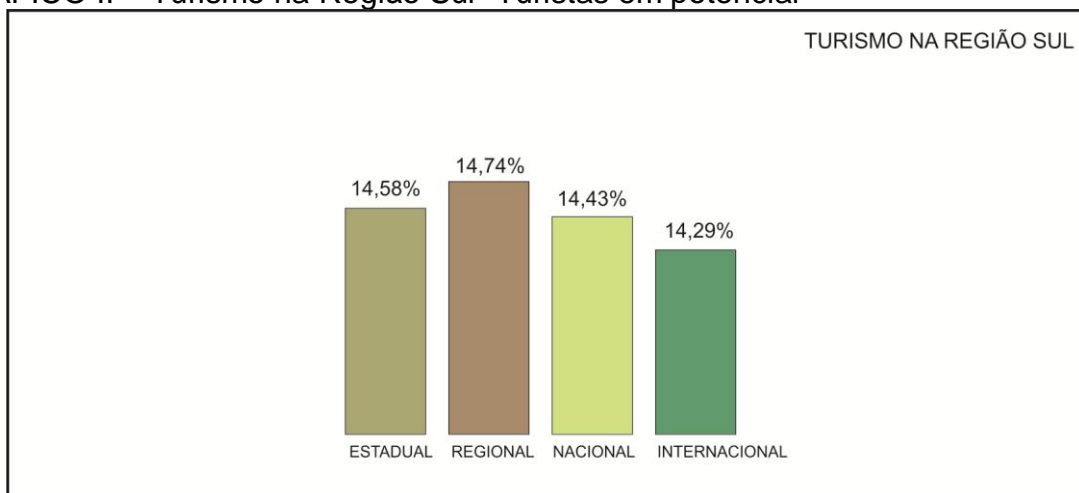


Fonte: BRASIL, Ministério do Turismo, Relatório *Cores do Brasil*, 2006

Aparecem em primeiro lugar de consumo os turistas estrangeiros (origem), depois os brasileiros de outras regiões, seguidos pelos turistas dos estados vizinhos e por último os visitantes do próprio Estado.

O relatório apresenta a perspectiva de projeção do potencial do turismo regional, que vem ganhando espaço após a criação de rotas e roteiros específicos que destacam as qualidades de cada região. Um segundo gráfico (II) expõe as potencialidades turísticas da Região Sul.

GRÁFICO II – Turismo na Região Sul- Turistas em potencial



Fonte: BRASIL, Ministério do Turismo, Relatório *Cores do Brasil*, 2006

O gráfico II aponta um nicho de mercado em potencial que vem sendo pouco explorado pelo turismo: os pacotes para turistas de origem da própria região e do Estado.

Conforme o relatório do Ministério do Turismo, *Cores do Brasil* (2006), gráfico III, a serra gaúcha está em terceiro lugar como um dos pacotes mais vendidos no Brasil, com 52,9%, perdendo apenas para as cidades de Natal e Fortaleza.

### GRAFICO III – Pacotes mais vendidos no Brasil



Fonte: BRASIL, Ministério do Turismo, Relatório *Cores do Brasil*, 2006

Este posto de terceiro pacote mais vendido no Brasil é resultante de um processo de construção de significados e de imagem das cidades como atrações turísticas, uma vez que as suas economias estão baseadas no turismo.

O consumo da atividade ocorre em um local turístico. O turista é obrigado a se deslocar até o local para consumir o produto (local turístico). *“Não se faz turismo sem deslocamento, sendo assim, o local turístico é local de produção e de consumo ao mesmo tempo.”* (LEITE, 2008) Por trás desta oferta de produto, existe uma rede de serviços e de infraestrutura que amparam essa atividade para que ela possa acontecer.

Os efeitos de uma viagem, embora sejam mais facilmente verificáveis nos destinos turísticos, na verdade distribuem-se ao longo dos três espaços percorridos pelo turista: os polos representados pelas áreas emissoras, os polos definidos pelas áreas receptoras e as linhas de ligação desses polos, por onde circulam os turistas e as informações. (LEITE, 2008, p.22)

Estes três estágios fazem parte do território turístico, restando a eles a condição necessária de infraestrutura para dar suporte ao turista. O destino turístico necessita de recursos para ter condição turística assim como investimentos em serviços, infraestrutura e conforto.

O território é obrigado a se modificar e transformar para receber atividades de turismo. O turista ao se deslocar pelo território turístico espera ter suporte necessário para cumprir sua estadia de forma confortável com serviços adequados, criando uma dinâmica em torno do serviço a ser oferecido.

A importância do turismo reside menos nas estatísticas que mostram, parcialmente, seu significado e mais na sua incontestável capacidade de organizar sociedades inteiras e de condicionar o (re)ordenamento de territórios para sua realização. (CRUZ, 2002, P.08)

Ao estabelecer a condição turística a um determinado território este passa a fluir de acordo com as demandas. O turismo interfere na dinâmica do espaço geográfico, demandando adaptações e transformações territoriais para a recepção de turistas. Como um movimento, oferece novos empregos específicos para as atividades de serviço e comércio. A geração de novos empregos movimenta a economia, que de certa forma é revertida e refletida no território, deixando as transformações para além do espaço físico envolvendo a sociedade inserida no território.

O território está a ser turistificado e é no momento em que as dinâmicas desse território passam a ser influenciadas pelo desenvolvimento dessa atividade econômica e prática social que se pode denominá-la um território turístico. (LEITE, 2008.p42)

A relação do turismo com o território vem crescendo juntamente com a atividade turística. *“A partir de 1975, estudos geográficos sobre as consequências territoriais ambientais, sócio culturais, políticas e econômicas do turismo começam a surgir de forma mais expressiva.”* (LEITE, 2008 apud BARROS, 2002)

Conforme Leite (2008) na década de 1980, estudos mais aprofundados analisaram a dinâmica do turismo e suas transformações no território.

Compreender como um território se turistifica pode ajudar a inserir a atividade de forma adequada e de uma maneira que se possa canalizar todo o potencial positivo da atividade para a melhoria da qualidade de vida da população que reside no núcleo receptor. (LEITE, 2008, p.45)

Quanto mais qualificada for a atividade turística ofertada maior será o seu impacto na sociedade. Aumentando a produção de bens como infraestrutura como hotéis, restaurantes, e outros empreendimentos modificadores da paisagem. Segundo Falcão

Esse conjunto de bens e serviços oferece ao mercado de consumo condições de acessibilidade a determinado lugar. O espaço, na dimensão do lugar, assume caráter de objeto de consumo e, como tal é (re) produzido e comercializado. (FALCÃO,1999, p.65)

Assim como Clarino assinala:

Esse caráter espacial é determinado de diversas maneiras, tais como: por meio dos pólos emissores e receptores; pelas vias de deslocamento de pessoas de seu lugar de residência a espaços que possuam condições de satisfazer suas motivações turísticas; pelas atividades realizadas pelos turistas nos locais visitados, entre outras. Deve-se ressaltar, ainda, que o turismo se vale dos lugares, das diversidades dos espaços, das culturas, das expressões da vida humana, da identidade de cada lugar, das paisagens, enfim, o produto de consumo do turismo é o local turístico, porção do espaço geográfico. (CLARINO, 2009 p.9 e 10)

É desta forma que o turismo agrega valor a determinado espaço transformando-o em mercadoria. Knafou (1996) define este movimento como

turistificação do espaço, citando três agentes (ou fontes, conforme o autor coloca) os turistas, o mercado e os planejadores e promotores territoriais.

Os turistas ao deslocarem-se de um território para outro com o intuito de explorar e fazer uso das amenidades e das particularidades acabam por transformar o território em exploração, em uma mercadoria. O proprietário deste território passa a fazer uso da renda da terra em função do turista, o usufruto do clima, da natureza é transformado também em mercadoria.

Deste modo, turismo é uma atividade espaço-temporal, aqui entendida como promotora de novos territórios e agregadora de fluxos, tanto os demandantes como os ofertantes, os primeiros se deslocando para usufruírem dos segundos. O espaço de recepção do turismo (dos turistas) é o espaço a ser analisado, aquele que é modificado espacialmente pelas ações. E como já referido, esta é uma atividade que consome e apropria-se do espaço, modificando, (re)produzindo o espaço turístico. (CLARINO apud RODRIGUES, 1999)

Quanto ao mercado, este adapta o espaço conforme a demanda. O território é vendido, ou seja: a vista, o clima, a boa localização são vendidas, transformando o “produto” em algo possível de se adquirir, nem que seja por um curto período como um final de semana. O turismo como prática social reflete nas atividades comerciais e na economia das sociedades.

A prática social do turismo é capaz de dinamizar e/ou articular diversas atividades e ramos da economia, e reflete ainda as determinações da sociedade na qual está inserida, que é contraditória, conflituosa, controversa, reflexo também de lógicas do momento histórico atual, como o processo de globalização, ou período técnico-científico-informacional. (SANTOS, 2003)

Por último os planejadores e promotores territoriais que são os agentes que transformam fisicamente a paisagem. É através de novos investimentos e novas propostas que o turista ao iniciar as atividades de troca acaba por demandar, dando início as grandes transformações espaciais em locais turísticos.

Por assim dizer, é no espaço que encontramos subsídios para apreender o turismo em sua totalidade e peculiaridades: a sazonalidade, os turistas, os moradores locais, os empresários dos ramos de hospedagem, transporte, alimentação e prestação de serviços, o poder público e os eventos, lembrando que todos eles se espacializam, em diferentes situações ou posições. (CLARINO, 2009, P.29)

Para Cazes (1992) o turismo é um fenômeno muito complexo e dinâmico na atualidade, tendo relação direta com a transformação do território. O turista ao usar o espaço agrega valor turístico ao território e por medidas mercadológicas abre margem para investimentos imobiliários. Através destes investimentos, novas dinâmicas imobiliárias são estabelecidas provocando mudanças na paisagem.

Podemos ressaltar ainda que ao adotar o turismo como uma fonte de renda econômica de determinada cidade ou região, os reflexos além de territoriais ocorrem

na dinâmica econômica e de fornecimento de serviços este incremento econômico pode vir a ser um gerador de desenvolvimento regional, impulsionando não somente a cidade fornecedora de turismo como também as cidades do entorno.

### **2.3 Dinâmicas imobiliárias em cidades médias e pequenas de valor turístico**

Independente do tipo de turismo que se realiza, para que ele possa acontecer, o núcleo receptor de turistas deve estar apto para abrigar e atender com propriedade um contingente populacional além da população que ali habita. Esta população flutuante que chamamos de turistas possui comportamento diferente dos habitantes do território turístico.

Além de necessitar de uma mobilidade mais direcionada através de sinalização adequada e indicações de roteiros, o destino turístico deve possuir clareza e diferentes espaços para abrigar o turista. Áreas de lazer, onde se pratica o ócio são tão importantes quanto boas instalações de hotelaria. Caso o destino não seja um *Resort* e sim uma cidade, esta deve servir o turista através de um espaço urbano agradável e convidativo, gerando serviços que possam atender esta demanda.

Bullon (1999, p.112) considera a cidade turística diferente de uma cidade tradicional, onde o turista usa o espaço urbano de uma maneira diferente que na cidade tradicional. *“Sabemos que o tempo do turista é fluido, que sua conduta é transitória e sua relação com o espaço é de alta mobilidade.”*. E acresce:

Os projetistas urbanos que se ocupam em resolver os problemas de criação de novos espaços para o ócio e também para adaptação dos existentes ao mesmo fim, devem compreender que estes espaços respondem a uma necessidade completamente diferente de uma cidade tradicional, cuja função é o trabalho. (Bullon, 1999, p.111)

Sendo a cidade turística tratada como um lugar diferente da cidade tradicional, ela possui moradores que ali trabalham e também usufruem dos espaços urbanos projetados para os turistas, a única diferença é que o público alvo deve ser alcançado pelo mercado turístico, deixando a população urbana local a margem destas necessidades.

O território quando turistificado, torna-se uma mercadoria. Dentro da lógica de mercado, o território turístico deve estar atento as tendências de mercado para poder concorrer com outros territórios turísticos. Os investimentos para que este lugar seja competitivo no mercado do turismo devem estar em constante movimento.

O turismo de férias pode ser subdividido em outras características: Cultura, Belezas naturais, turismo de litoral e de veraneio (estes últimos podem ser tanto na montanha como no litoral). Nesta dissertação vamos dar destaque para o turismo de montanha, que também pode ser entendido como de veraneio, nas cidades turísticas de Gramado e Canela na Serra Gaúcha. Estas duas cidades, segundo o relatório do Ministério do Turismo em 2006, estão classificadas como o terceiro destino mais comprado no Brasil, perdendo apenas para duas cidades grandes do Nordeste, Recife e Fortaleza.

O turismo de veraneio (ou de montanha) possui características diferentes do turismo de lazer em geral. Normalmente no turismo de veraneio os turistas possuem um comportamento diferente do turista comum, com uma certa ligação<sup>6</sup> com o espaço turístico, diferente do que ocorre com a maioria dos destinos turísticos de lazer. Esta ligação torna o turista mais engajado com o espaço urbano de visita e menos interessado nos atrativos turísticos já conhecidos antes, ele se apropria do espaço com mais propriedade misturando-se com os habitantes locais.

A experiência espacial do turista de destino que retorna todos os anos ao mesmo lugar, é diferente. Sua compreensão do espaço se torna mais fácil, primeiro porque cada estadia é de longo período e também as estadias se repetem. (BULLON, 1999 p.109)

Muitas são as razões para se fazer investimentos em uma segunda residência, a proximidade do destino com a cidade onde se trabalha é uma delas. Assim como a necessidade de se investir em um bem imóvel onde se sabe que pode vir a se obter uma renda durante os meses que não estão em uso.

O turismo agrega valor nas opções para o investimento em imóveis. Silva e Ferreira (2007) registram a questão do investimento como um ganho com muitas opções: *“venda, administração imobiliária, sublocação, compartilhamento de propriedade por meio de títulos fracionados, sinergia de atrativos com infraestrutura turística.”* Assim, segundo as autoras, os investimentos abrangem não apenas os moradores locais e da região, mas também investidores dispostos a injetar dinheiro em algo que tenha retorno certo, devido a proximidade do lugar turístico.

Cria-se uma nova demanda, investidores imobiliários em áreas turísticas, dispostos a obter renda através de ações como as listadas acima e ainda usar o imóvel num curto período de tempo durante suas férias. Esta lógica de valorização do espaço tem tido muito retorno aos investidores imobiliários pelo mundo. O termo

“imobiliário turístico” tornou-se um mercado para além dos destinos turísticos, movimentando um mercado paralelo diante dos acontecimentos turísticos convencionais.

Dentro deste nicho de mercado imobiliário, segundo Silva e Ferreira (2007) surge o mercado do turismo residencial, que representa 37% das chegadas nos destinos, o restante opta por hospedagens e hotéis. O investimento em imóvel de qualquer natureza é resultado dos atrativos em investimentos ofertados pela “bolha imobiliária” mundial.

Na União Européia, a segunda residência é uma realidade há pelo menos vinte anos, principalmente em países como Espanha e Portugal. Estudos de Mercé Gili (2003) indicam a existência de 10,5% de residências não permanentes em toda a Europa; a Espanha aparece com 32,2% desse total, seguido de Portugal, Grécia e Itália principalmente em suas áreas de praia. (SILVA E FERREIRA, 2007)

A Espanha tem o índice de maior número de segundas residências na união europeia. De acordo com FERNANDEZ (2003), em 2003 eram 23% do parque imobiliário do país. Estes números são devido a falta de planejamento das cidades espanholas e também a falta de legislação reguladora. Acredita-se que estes dados são em função da alta renda, do aumento da mobilidade e dos benefícios fiscais oferecidos na compra e venda de imóveis no país. Outro grande catalisador deste fenômeno, segundo Fernandez é a questão da sonegação de impostos e outras transações ilegais que ele chama de “*dar saída ao dinheiro escondido*”.

Muitas destas residências são construídas para investimento e aplicação deste dinheiro, deixando a questão do fator turístico como um suporte para a compra e venda futura, trazendo a questão da paisagem como mercadoria. Os lucros obtidos no setor imobiliário rendem muito mais que a aplicação em outros meios.

Ainda na Espanha, na Catalunha, nas regiões tanto litorâneas como nas regiões de montanha este fenômeno se manifesta. Nos Pirineus, onde estão localizadas inúmeras estações de esqui, os imóveis de segunda residência chegam a índices de até 90% do parque imobiliário, e “*muitas delas são terceiras e quartas residências do mesmo proprietário.*” (FERNANDEZ, 2003,p.3)

*O negócio da neve esta baseado em grandes operações imobiliárias não existe atualmente uma estação de esqui que não seja acompanhada por um plano urbanístico geralmente aos pés da estação, e sendo assim, isolada os núcleos tradicionais. (FERNANDEZ,2003,p.4)*

---

<sup>6</sup> Neste caso o turista frequenta o mesmo território durante as férias e também nos finais de semana, como se fosse uma segunda residência.

As estações de esqui atraem urbanização, ao implantar um empreendimento desta magnitude se faz necessário à instalação de vilas para dar suporte aos serviços da estação, e muitas destas vilas são quase que 100% destinadas a segunda residência.

Os dados na Espanha são curiosos e impressionantes entre 1982-2001 foram construídas 14.735 unidades de moradia, numa média anual de 702 unidades novas, em regiões litorâneas e de montanha com características turísticas como La Vall Del Boi estes índices chegam até 50 unidades para cada mil habitantes em 1 ano.

No Brasil, os investimentos em cidades turísticas são mais homogêneos. No Nordeste o mercado imobiliário tem girado em torno de *Resorts* integrados com condomínios residenciais, *flats* e alguns loteamentos. Os principais investidores do mercado imobiliário brasileiro também são europeus, principalmente, espanhóis e portugueses.

Uma das características dos empreendimentos portugueses na região (Nordeste) é a construção de hotéis em conjunto com condomínios. Esse tipo de construção é destinado ao mercado do turismo de segunda residência, formado por europeus que preferem adquirir um imóvel para passar as férias no país com opção de alugar a residência durante o restante do ano. O interesse dos portugueses por esse nicho é natural, já que, na Europa, Portugal sempre foi um mercado atrativo para ingleses e europeus no norte construir casas em busca de menos frio. (SILVA E FERREIRA 2007, apud EXAME, 2007<sup>a</sup>, p.58)

O aumento dos financiamentos, a construção de número de imóveis das últimas décadas e a diminuição da taxa de juros nos últimos meses são um incentivo a mais para que o mercado imobiliário crescesse também no Brasil.

Os investimentos imobiliários ligados ao turismo no Brasil são maiores quando parte-se de um lugar paradisíaco, ou com condições naturais diferentes, como por exemplo as cidades localizadas nas serras, em locais mais altos e climas temperados, diferentes do restante do país.

Investir em *resorts*, hotéis de luxo e condomínios de segunda residência ou em casas de veraneio tornou-se um investimento de grande rentabilidade, em função do clima. Investe-se em um imóvel de veraneio não somente para fazer uso nos finais de semana e nas férias familiares. Investe-se também para ter uma renda de aluguel nos períodos de baixa temporada, fazendo preços diferenciados e atraindo turistas e também gerando uma renda até então não explorada pelos proprietários imobiliários.



Para os autores Silva e Ferreira (2007) o capital externo denomina este mercado de turístico imobiliário, onde o próprio se constrói independente de investimentos estatais, se faz através de investidores privados que visam explicitamente a mais valia que o investimento trará de retorno.

As cidades com características turísticas têm se esforçado muito para superar a sazonalidade do turismo, criando inúmeros atrativos, investindo em infraestrutura para transformar a atividade turística como fonte de economia de uma região. Esta redução da sazonalidade aquece o mercado e traz um retorno maior para os investidores.

Para que estas associações aconteçam existem agentes dentro do setor imobiliário que lideram as negociações e são responsáveis pela transformação espacial e urbana do território através de empreendimentos imobiliários. Proprietários fundiários unidos com empreendedores da construção civil e aliados a investidores, assim como promotores do turismo, o governo municipal e proprietários de serviços de comércio que tem interesse em movimentar a economia da localidade.

Uma das alternativas para a implementação destas ações é a incorporação. A qual Pedro Abramo define muito bem:

(...) o capital incorporador é o maestro da sinfonia da produção capitalista de moradias, é o elemento que coordena a participação de várias frações de capitais no circuito imobiliário urbano; (ABRAMO 1989, p.49)

Portanto, quando a incorporação se faz presente pouco se espera do governo local a não ser o apoio através de licenças e aprovações de projetos para que o empreendimento aconteça, utilizando o turismo como premissa de planejamento.

O negocio imobiliário em cidades turísticas gira em torno de uma lógica totalmente diferente da lógica mercadológica das cidades tradicionais, o giro e a circulação de usuários destes imóveis é a galinha dos ovos de ouro para os empreendedores imobiliários, porque assim ganha-se por cada usuário, em curtos períodos de tempo o que não ganharia com apenas um.

Para fins de levantamento, as moradias de segunda residência no Brasil, são catalogadas através do Censo Demográfico possuindo pouco alcance em função da maneira que se dá o processo de pesquisa, para o IBGE o termo utilizado é “domicilio de uso ocasional”, incluindo ai nesta categoria sítios, casas de veraneio e chácaras, que na verdade não causam o mesmo tipo de impacto socioeconômico.

Também, podemos observar que no viés de dados turísticos, a questão da segunda residência também fica fora do alcance, os dados obtidos pela hotelaria no país não são suficientes neste sentido deixando uma parcela bastante grande de turistas fora das estatísticas.

O mercado imobiliário turístico é movimentado através de imobiliárias e administradoras imobiliárias que dispõem de serviços de oferta destes imóveis. Existe ainda neste setor a categoria clube de férias, onde o turista paga uma taxa mensalmente para uma administradora e reserva um período do ano em que irá utilizar o imóvel, e muitos destes clubes de férias estão interligados dando opção aos clientes de escolher outro destino.

No Rio Grande do Sul as cidades de maior movimento turístico são Gramado e Canela, localizadas na Serra Gaúcha. Essas possuem inúmeros exemplos de ocupação oferecidos como são os casos de resorts integrados com condomínios, flats, hotéis e outros serviços para abrigar os turistas. Sendo a criação dos condomínios fechados ultimamente o investimento que tem mais se destacado no mercado local.

Devido à proximidade da capital do Estado, as cidades serranas tornam-se um refúgio da vida cotidiana que é muito agitada, nos finais de semana, feriados e também nas férias. Estas duas cidades têm em sua história o perfil do veraneio (turismo de montanha) e que mais tarde abriu mercado para o turismo, transformando no decorrer dos anos o território em algo muito atrativo para os turistas. A exploração das amenidades destacadas pelas belezas naturais e também pelo clima agradável e diferenciado do restante do país abriu um mercado turístico cuja demanda transborda as delimitações do território nacional. As cidades contam ainda com uma identidade cultural diferenciada, que explora desde a culinária, as tradições de artesanato.

O turismo se sustenta nos eventos de grande porte como o Festival de cinema, Natal Luz atraindo turistas de todos os cantos do Brasil e Mercosul. As cidades da região também são beneficiadas fornecendo atrativos comerciais diferentes das cidades de Gramado e Canela formando uma rede de outros serviços de apoio, um exemplo são as cidades de Nova Petrópolis e Farroupilha que oferecem aos turistas opções de estadia e também de comércio, como malhas e tecidos.

Esta grande dinâmica criada pelo turismo mantém essas duas cidades e região em constante trânsito de turistas. Sendo assim, aqueles veranistas da capital que passavam finais de semana em hotéis, hoje encontram grande dificuldade na reserva e no encontro de vagas, tornando ainda mais atrativo o investimento de segundas residências, neste caso, pela segurança e pela variedade de atrativos que se tem oferecido pelos novos empreendimentos, os condomínios fechados tem se multiplicado nas duas cidades.

### **3 O mercado imobiliário, segregação urbana, dispositivos legais e condomínios urbanísticos**

Praticamente todos os estudiosos do fenômeno urbano de alguma forma já citaram o mercado imobiliário como uma instância responsável tanto pela produção como pela reprodução do espaço construído, assim como ligaram o mercado imobiliário de forma direta à reprodução do sistema capitalista.

Essa associação é dada pelo simples fato de a mercadoria aqui tratada ser uma das mercadorias mais rentáveis e mais antigas da história da humanidade, a propriedade de terras. Partindo do princípio que o regime de uma sociedade capitalista visa a acumulação de capital e que por sua vez só pode acontecer se houver o consumo do mesmo, a estimulação da compra e venda de qualquer espécie é essencial.

Se olharmos para trás, veremos que a inovação na maneira de produzir carros implantada por Henry Ford, teve uma abrangência que talvez nem ele próprio ousou vislumbrar. Um sistema lógico de otimização da montagem de carros, baseado na mecanização do processo, gerou um modelo de eficiência produtiva para a época, que teve reflexo direto no lucro das empresas e por consequência na sociedade. Baseado no processo de acumulação de lucro, o método implantado percorreu as indústrias montadoras dos Estados Unidos e espalhou rapidamente para todo o mundo. Em questão de quarenta anos, todas as montadoras já usufruíam das vantagens de se produzir em linha. A receita de sucesso foi tão efetiva que até o estado Socialista da União Soviética, implantou o sistema de produção em linha nas fábricas de tratores.

Essa inovação no modo de produzir lubrificou as engrenagens do capitalismo, gerando um aumento da produção e dos lucros, os salários passaram a ser mais altos e conseqüentemente o consumo da classe operária aumentou. Este processo meramente operacional desencadeou a afirmação e consolidação do sistema capitalista. Ferramentas como a propaganda para fins de consumo, apropriaram-se desta situação para vender o chamado “*american way of life*”.

Com toda esta industrialização, as cidades cresceram territorialmente. Os subúrbios foram criados, a maioria das cidades americanas que se desenvolveram neste período, foram planejadas para o uso do automóvel, baseadas no consumo deste produto.

Este processo perdeu forças com a crise do petróleo e a criação OPEP, quando a produção teve que diminuir, os sindicatos estavam estabelecidos nas fábricas e o mercado se tornou instável. Neste período, em meados de 1980, com o mercado instável e a necessidade de manter um regime capitalista firme teve início um regime mais flexível de acumulação de capital. As comunicações estavam mais eficientes e era necessário diversificar para atender as demandas dos diferentes grupos formados por afinidades diversas. O “padrão Ford preto” já não inspirava o consumo das massas.

O sistema produtivo com a crise torna-se mais flexível e os estoques são reduzidos à zero. Há um desmembramento e uma terceirização do trabalho. As grandes empresas reduzem custos e descentalizam suas atividades. Inicia neste período a busca de territórios mais lucrativos, as grandes empresas passam a atuar mundialmente, com bases em países menos desenvolvidos com leis menos rígidas para possibilitar o maior lucro.

Após a crise, o modo de vida capitalista pós-fordista afirmou a difusão do pensamento globalizado e com ele se intensifica a ideia de que o espaço urbano é uma mercadoria. Sendo ele uma mercadoria ele deve estar inserido em um mercado, onde se negocia a compra e a venda.

### **3.1 O mercado Imobiliário**

O capital imobiliário está intimamente ligado ao capital financeiro, a associação é de tamanha forma que as crises geradas no mercado imobiliário podem iniciar em um determinado local e desencadear uma crise financeira mundial.

Essa relação está diretamente associada ao modo de produção capitalista e a globalização. Marx e Engels no Manifesto do Partido Comunista, quando falam da burguesia e do proletariado, esboçam o poder do capitalismo sobre as ações humanas.

O texto escrito no século XIX, como um manifesto de esquerda contra a burguesia, conseguiu resumir a essência do capitalismo em que hoje nos encontramos e ao mesmo tempo dentro dessa essência se encontram elementos que poderiam dar sentido ao futuro da sociedade mundial.

Os autores descrevem a burguesia, como força de uma classe, mas dando a entender a burguesia como um sistema que se equivale ao sistema globalizado, a globalização faz parte do processo iniciado pela burguesia.

David Harvey, em seu novo livro, *A Dinâmica do Capital e as Crises Imobiliárias* (2012), consegue claramente estreitar essa relação do capital financeiro com o capital imobiliário.

Segundo o autor inúmeras crises financeiras mundiais, tiveram origem no mercado imobiliário. Podemos citar a crise urbana dos anos 1960, depois da grande depressão, a de 1973, originada nos Estados Unidos, Noruega e Finlândia em 1992 e também no Leste e Sudeste da Ásia nos anos de 1997 e 1998, e mais recentemente em 2008 nos Estados Unidos que acabou se espalhando pela Espanha, Grécia, e outros países da Europa. Essas crises foram desencadeadas por questões originárias do mercado imobiliário, pelo desenvolvimento urbano muito acelerado e também por um influxo de capital especulativo estrangeiro. (HARVEY, 2012) O próprio autor afirma:

Crises associadas a problemas nos mercados imobiliários tendem a ser mais duradouras do que as crises curtas e agudas que, às vezes, abalam os mercados de ações e os bancos diretamente. Isso porque, como veremos, **os investimentos no espaço construído são em geral baseados em créditos de alto risco e de retorno demorado** (grifo nosso): quando o excesso de investimento é enfim revelado (como aconteceu recentemente em Dubai), o caos financeiro que leva muitos anos para ser produzido leva muitos anos para se desfazer. (HARVEY, 2012.p.14)

A lógica da dinâmica do mercado imobiliário está no capital financeiro. O próprio capital imobiliário envolve grandes quantias e geralmente funciona através de financiamentos de bancos e financeiras. Os empréstimos são nada mais do que promessas, Marx e Engels (2002) observaram que o ato de emprestar dinheiro é um ato de confiança e até mesmo “puritano”. Se a promessa não é cumprida, o investidor não consegue quitar os gastos deixando de repassar o capital para a outra parte da negociação. Essa interrupção do fluxo de capital desencadeia crises.

Da mesma forma que o capital pode operar em ambos os lados da oferta e demanda da força de trabalho (via desemprego tecnologicamente induzido), ele pode operar em ambos os lados da relação produção-realização, pelo sistema de crédito. Uma fonte cada vez mais liberal de crédito para os futuros proprietários, acoplada a uma fonte igualmente liberal de crédito para os promotores imobiliários, leva a um crescimento maciço em habitação e desenvolvimento urbano (como aconteceu na Florida e na Califórnia nos últimos anos). (HARVEY, 2012.p.98)

Operado por agentes produtores do espaço, o mercado imobiliário conta com uma matemática simples. Comprar por um preço, e vender por um preço maior para que haja a obtenção do lucro. Sem o lucro a transação não possui vantagens. Esse

tipo de investimento é considerado de risco muitas vezes, porque ele é especulativo. O tempo de retorno do investimento também é demorado, tendo em vista que o processo de produção de um bem imóvel requer tempo, depende das condições climáticas, da disponibilidade de mão de obra e outros serviços.

Como o processo de produção imobiliária é capitalista e visa lucro, a terra quase sempre é adquirida com um custo baixo. Segundo Harvey (2012) “*A acumulação do capital sobre a terra por meio da atividade imobiliária aumenta à medida que a terra é adquirida com quase nenhum custo*”. Partindo desse princípio, o mercado imobiliário atua na expansão urbana e na renovação de zonas periféricas, onde o valor do solo geralmente é mais baixo.

A produção de espaços e lugares absorveu, ao longo do tempo, grandes quantidades de excedentes de capital. Novas paisagens e novas geografias foram criadas dentro das quais o capital circula em formas que são frequentemente assombradas por profundas contradições. (HARVEY, 2012.p.77)

O poder transformador que o mercado imobiliário possui tendo em vista que ele é composto por diversos agentes responsáveis por essa produção e que a lógica capitalista é a obtenção de lucros individuais conforme interesses particulares ou de empresas é muito grande. Sendo ele, o mercado imobiliário capaz de gerar problemas sociais, ambientais e também territoriais. Segundo Correa (1989) os agentes responsáveis por fazer e refazer a cidade são os seguintes:

- (a) *os proprietários dos meios de produção, sobretudo os grandes industriais;*
- (b) *os proprietários fundiários;*
- (c) *os promotores imobiliários;*
- (d) *o Estado;*
- (e) *os grupos sociais excluídos.*

Para Corrêa (1989) os *grandes industriais são grandes consumidores de espaço*. Isso acontece porque a área de implantação das grandes indústrias requer grandes glebas e por outro lado os grandes industriais como capitalistas são responsáveis pela renda da mão de obra operária, que de certa forma também consome o espaço urbano.

A circulação do capital é a essência do equilíbrio de uma sociedade capitalista, a compra e venda de mercadorias de qualquer espécie é responsável pela prosperidade equilibrada de um modo geral. Na prática e na vida real da sociedade capitalista o individualismo prevalece. Todo bom capitalista visa o lucro.

O ambiente construído que constitui um vasto campo de meios coletivos de produção e consumo absorve enormes quantidades de capital tanto na construção quanto na manutenção. A urbanização é uma forma de absorver o excedente de capital. (HARVEY, 2012.p.75)

Os proprietários fundiários têm interesse em valorizar seu produto, essa valorização ocorre da maneira na qual todo mercado atua, reduzindo a oferta, provocando a falsa escassez. Mesmo assim, seu interesse é transformar territórios para que possam vir a lucrar em sua venda.

Essa transformação do território faz parte do processo e outros agentes atuam para tal. Neste momento é adicionado ao processo o papel do incorporador, ou promotor imobiliário. O incorporador será responsável pela definição do uso e programas de necessidades assim como a viabilidade, busca de financiamento, contratação dos prestadores de serviços e administração da obra. Em alguns casos a incorporação fica responsável também pela venda do produto, entregando ao consumidor final o produto pronto para ser consumido.

Os promotores imobiliários assim como todos os agentes atuantes no mercado imobiliário são responsáveis também pela especulação. Essa prática tem sido bastante comum e tornou-se um elemento chave para a compreensão da dinâmica do mercado imobiliário.

Funcionando como um mercado de apostas os especuladores imobiliários compram áreas sem muito valor de mercado investem nelas e as vendem por um preço maior. Essa produção de novas geografias urbanas coordenada pelos especuladores imobiliários no qual Harvey (2012, p.146) compreende como um processo que *“implica inevitavelmente o deslocamento e a despossessão de terras”* sendo ele o *“reflexo feio da absorção de capital por meio da reabilitação urbana”*.

E assim ocorre em toda e qualquer transação imobiliária. A especulação tem sido justificada pelo lucro do capitalista que tem de ser maior que o investimento inicial.

Esse tipo de negociação pode ocorrer não somente na compra e venda de terras, mas também na compra e venda de imóveis construídos. Geralmente uma construtora para obter o lucro de um empreendimento reduz os gastos de construção para obter maior lucro, a redução dos gastos na construção civil está relacionada com o uso de materiais mais baratos. O comprador o imóvel depois de pronto não tem como saber se o tipo de material utilizado corresponde ao preço final cobrado. Sistemas de infraestrutura, e outros investimentos que possam agregar



valor em uma transação imobiliária também contribuem para a valorização do imóvel no mercado.

O Estado atua neste processo como regulador destas atividades e também como capitalista podendo fazer investimentos pontuais pensando no retorno através de impostos. Desta forma fica claro a diferença de infraestrutura posta sobre as áreas de interesse, em relação a realizada em áreas de baixa renda com pouco retorno tributário que são atendidas de forma mais lenta ou até mesmo são esquecidas pelo Estado.

Se, de um lado, o crescimento urbano foi intenso durante décadas, e o Estado teve dificuldades de responder às dimensões da demanda, de outro, a tolerância para com essa ocupação anárquica do solo está coerente com a lógica do mercado fundiário capitalista, restrito, especulativo, discriminatório e com investimento publico concentrado. (MARICATO, 2003 apud MARICATO1999)

Os grupos sociais excluídos também atuam nessa produção capitalista do mercado imobiliário, não somente através de invasões e dos loteamentos clandestinos. Eles atuam também como consumidores de espaços (loteamentos ou conjuntos habitacionais) destinados para habitação popular. No Brasil, na última década, o Estado promoveu políticas de financiamento popular e vem incentivando a produção imobiliária de baixa renda dando oportunidade de aquisição aos menos favorecidos. Esta estratégia econômica de promoção de novos empreendimentos voltados para o setor habitacional em todos os níveis de renda acaba por favorecer todos os envolvidos nesta cadeia organizacional: os proprietários fundiários, os promotores imobiliários assim como outros agentes da cadeia imobiliária aquecendo ainda mais o mercado que se torna abrangente e diversificado.

### **3.1.1 O marketing imobiliário**

Atualmente o sucesso do promotor imobiliário e de um investimento imobiliário depende não somente da oferta e da procura, mas também da publicidade envolvida no empreendimento e é através dela que a necessidade de consumir e renovar se manifesta através de anúncios e apelos na mídia.

O que é necessário é a formação de condições diárias de vida que exigem a absorção de um conjunto de certas mercadorias e serviços, a fim de se sustentar. (HARVEY, 2012.p.91)

Essa “condição diária de vida” gerada pelo modo de vida capitalista se sustenta no consumismo e na necessidade de conquistar as coisas, quanto mais se tem mais se quer ter, assim como as necessidades diárias são incrementadas pelas

novas ofertas de novos produtos, sempre buscando uma falsa melhoria na qualidade de vida.

Uma imensa quantidade de esforço, incluindo a formação de uma vasta indústria da publicidade, tem sido colocada para influenciar e manipular as necessidades, vontades e desejos das populações humanas para assegurar um mercado potencial. (HARVEY, 2012.p.91)

O mercado potencial descrito por Harvey é a oferta das diferenças e das vantagens de se adquirir tal mercadoria, cria-se através do apelo publicitário a imagem de uma vida perfeita e plena após a aquisição do empreendimento.

Esse tipo de condição não é gerada apenas no marketing imobiliário ele também é sustentado pelo marketing em geral dos objetos e coisas básicas “necessárias” para que o consumidor sinta-se incluído no mundo moderno, tendo a sensação de fazer parte de um todo, e de sentir-se acolhido pelo mundo.

Mesmo o desenvolvimento suburbano incoerente, sem alma e monótono que continua a preponderar em muitas partes do mundo começa agora a ser revisto como um movimento de “novo urbanismo”, que apregoa a venda da comunidade (supostamente íntima e segura, assim como muitas vezes fechada) e um suposto estilo de vida boutique “sustentável” como um meio de cumprir os sonhos urbanos. (HARVEY, 2012.p.144)

O mercado imobiliário atua de forma para que sempre haja novas necessidades, a fim de esta oferta esteja completa, são necessárias áreas de terras livres para a implantação da novidade. Os perímetros mais deslocados do centro são as possibilidades para a multiplicação deste investimento.

Novas concepções são criadas a cada ano, novos diferenciais ofertados, acréscimos de áreas e principalmente novos “estilos de vida” para que a venda seja interessante. Como tática essa nova oferta de terras reflete no mercado de terras em geral que passa a oferecer novamente seu estoque de terras com outros valores.

Sem contar que estes novos empreendimentos trazem uma movimentação, quase que direta para os terrenos do entorno, muitas vezes aumentando valores de alugueis, IPTU e valor venal.

### **3.1.2 Novos produtos imobiliários**

A estratégia do marketing imobiliário de estar sempre inovando e criando novas necessidades para os consumidores torna o imóvel uma mercadoria descartável, o mundo dos negócios se ampliou de tal forma que a negociação de compra e venda de imóveis envolve moeda, carros e até outros imóveis.

Essa possibilidade de troca e negociação tornou-se tão invisível quanto a quantia envolvida, não se vê dinheiro impresso em nenhuma negociação de imóveis até porque as quantias são muito grandes, essa ideia de valor através de outros bens facilita muito a negociação, e sendo assim, trocar de imóvel fica muito fácil.

Fundamentados no pensamento consumista os investidores imobiliários estão sempre buscando novidades que possam dar mais lucros para suas aplicações, assim surgem novos produtos imobiliários sempre dispostos a surpreender o consumidor com novidades. Mesmo que estas novidades sejam um produto criado, como jogada de marketing.

Trata-se de um mundo em que a ética neoliberal do individualismo possessivo intenso e do oportunismo financeiro se tornou o modelo para a socialização da personalidade humana. (HARVEY, 2012.p.144)

Um grande exemplo dessa jogada são os mais novos lançamentos, procurados por jovens empresários. Os Loft's, apartamentos de alto luxo com mezanino onde o morador dispõe de poucas divisórias e pé direito duplo. Essa "novidade" do mercado não passa de jogada de marketing. O conceito anglo-saxônico de loft alude diretamente a qualquer espaço de grandes dimensões destinado originalmente à produção, armazenagem ou à venda por atacado de produtos. Sendo assim seriam denominados Lofts os empreendimentos em que houvesse reabilitação de edificações industriais. Por outro lado, há quem diga que Loft não é somente uma tipologia de residência, mas sim um estilo de vida. Implantado pelos artistas contemporâneos e pela imagem de liberdade das grandes cidades do mundo. O conceito de Loft tem o reflexo da mudança de atitude do século XXI, onde mais do que tudo a flexibilidade do trabalho, da família e sua interação com o espaço têm grande importância.

Outro segmento do marketing imobiliário que tem emplacado é a questão da moradia com segurança. Neste caso os empreendimentos já são lançados direcionando o comprador para esses quesitos. Além da segurança o comprador investe em qualidade de vida, uma vida de luxo através dos serviços oferecidos pelo empreendimento.

O marketing na construção civil está direcionado para levar o consumidor a realização de sonhos, da obtenção de espaços que irão conferir status social e também um bem estar. Todo e qualquer *folder* que seja analisado visando atingir qualquer classe social de empreendimentos imobiliários está relacionado com o sonho, a melhoria da qualidade de vida, assim como, tranquilidade, acessibilidade e

segurança. Mesmo que isso seja apenas uma promessa o marketing imobiliário faz sua função, estimulando a imaginação do consumidor para as coisas boas da vida e a felicidade plena ao assumir tal investimento.

Condomínios verticais bem equipados, com SPA, sauna e sala de *fitness*, condomínios horizontais com piscinas térmicas, quadras de tênis, alguns até com sala de cinema e restaurante, onde a estratégia de venda é a segurança aliada à qualidade de vida e principalmente com toda a infraestrutura básica para “sobreviver”. Essa prestação de serviços, dentro dos condomínios, convida o usuário a se isolar da realidade vivenciada fora dos muros.

Os condomínios exclusivos da Barra da Tijuca, no município do Rio de Janeiro, são atraentes para a burguesia e a classe média alta devido, em parte, a fatores como a presença de amenidades naturais e cênicas (praia, lagoas, vista dos maciços da Pedra Branca e Tijuca), status e “exclusividade”. Além do mais, os condomínios proporcionam uma dose apreciável de conforto aos seus moradores, por oferecerem, dentro dos seus muros, um comércio às vezes significativo (farmácia, padaria, etc.) e vários serviços, sem falar nas possibilidades de lazer e distração existentes em cada condomínio (piscina, sauna, quadras de esportes). (CORREA, 1996. p54)

São inúmeros condomínios espalhados pelo Brasil, tanto verticais quanto horizontais. Quase todos, estão sendo lançados com estas propostas de serviços destinados apenas para moradores. Nas cidades objeto deste estudo, Gramado e Canela o número de condomínios é bastante alto em relação ao número de habitantes, e muitos proprietários não fazem uso diário destes imóveis.

A qualidade de vida urbana tornou-se uma mercadoria para aqueles com dinheiro, assim como a própria cidade, num mundo onde o turismo, o consumismo, o marketing de nicho, as indústrias culturais e de conhecimento, e também a perpétua dependência em relação à economia do espetáculo, tornaram-se os principais aspectos da economia política do desenvolvimento. (HARVEY, 2012.p.143)

A criação de condomínios fechados tem sido uma realidade brasileira. A urbanização descontrolada das cidades, as desigualdades de classes sociais, o aumento da criminalidade e da violência são fatores que contribuem para a inovação mercadológica da figura do condomínio fechado, não apenas nas grandes cidades, mas também em cidades médias e pequenas. Outro fator que podemos considerar é a mudança no comportamento da sociedade nas últimas décadas acarretada pelas relações virtuais que ao mesmo tempo aproximam as pessoas distantes geograficamente e mudam o comportamento dos cidadãos diante da convivência cotidiana.

Trata-se de uma exclusão social por opção. A **auto-segregação** (grifo nosso), fenômeno denominado por Correa (1996) na maioria dos casos é gerado pela

urbanização descontrolada das cidades e principalmente pela condição histórica e econômica do capitalismo brasileiro, onde as disparidades são alimentadas pela diferença de classes em função de uma dinâmica econômica, onde o capital multinacional é predominante.

Neste mesmo viés, analisamos a questão da dinâmica imobiliária e a produção das cidades como fatores que são determinados em função de um condicionante estrutural que é o fato do país se caracterizar como uma economia capitalista periférica, que gera desequilíbrio entre as classes sociais formando dois pólos opostos e distintos que chamaríamos de: segmento mais abastado e segmento da pobreza.

Entre estes dois segmentos sociais se encontra o Estado que tenta regular e amenizar as diferenças através de suas ações, mas sempre dependendo das ações do capital multinacional periférico. O segmento social mais abastado comanda o mercado imobiliário visando à acumulação de capital, produzindo e induzindo a reprodução as cidades, conforme as suas necessidades e suas vontades consumistas. Seguindo a lógica de que quem faz o mercado é o consumidor, os novos empreendimentos imobiliários estão diretamente ligados a essa classe.

Tudo que é raro tende a se tornar amenidade e qualidade para ser vendida com maior valoração. A vida nas cidades se tornou tão corrida e tão desconectada da vivência social que nas zonas residenciais a oferta de um estilo de vida mais tranquilo, onde as crianças possam brincar na rua na frente de casa, e as janelas de casa possam ser deixadas abertas, mesmo sem que haja alguém em casa. Poder alcançar essa realidade atualmente é um desejo para pessoas que algum dia já viveram isso em um passado, em suas cidades.

O que ocorre é que essa opção de estilo de vida mais tranquilo, pode provocar inúmeras transformações tanto nas pessoas que vivem dentro de muros como nas pessoas que são impedidas de acessar e usufruir destes espaços. Essa vida ideal prometida é para poucos e ela é comercializada através desses novos produtos imobiliários.

Tais produtos imobiliários se apropriam de espaços públicos, tornando-os privados, na medida em que criam fragmentos territoriais na cidade onde as normas de convivência social são autoimpostas pelos moradores, à revelia das que vigoram no restante da cidade. A morfologia das cidades médias sinaliza não apenas uma crescente em termos de espaço construído, mas também no que concerne às práticas socioespaciais por ela ensejada. (BARBOSA, 2010, p.5)

Toda cidade deve ser democrática possuindo ela locais para todas as classes sociais. O que tem acontecido ultimamente é a produção de espaços que vão de encontro com o direito de ir e vir do cidadão. **O impacto desta segregação** (grifo nosso) *é maior isolamento individualista, ansiedade, visão de curto prazo e neurose no meio de uma das maiores realizações materiais urbanas já construídas na história humana.* (HARVEY, 2012, p.144)

### 3.2 A segregação urbana

A necessidade de moradia é uma necessidade moderna, que vem juntamente com o surgimento das cidades. Inicialmente as casas eram uni familiares, as plantas eram simples. No térreo a família desenvolvia atividades mercantis ou de artesanato e o segundo pavimento era destinado às funções de moradia. As primeiras casas que abrigaram mais de uma família em cidades, portanto multifamiliar, não têm origem certa, mas havia indícios de casas com várias plantas em Tebas entre 500 a 300 a. C. e os primeiros exemplos encontrados em escavações foram em Roma, onde as casas possuíam mesmo alinhamento e as plantas estavam em sequência.

As pessoas ocupam espaços e têm de viver na terra em algum lugar e de alguma forma. Como elas moram, sustentam-se e reproduzem a espécie varia muito de lugar para lugar, mas no processo criam lugares em que habitam, desde a cabana dos camponeses, a pequena vila, a favela e o cortiço urbano ao subúrbio às casas de milhões de dólares nos *Hamptons* de *Long Island*, aos condomínios fechados na China ou em São Paulo, às coberturas de luxo da Cidade do México. A construção de espaços, bem como a criação de uma morada segura chamada casa e lar, tem um impacto tanto na terra quanto na acumulação do capital, e a produção de tais lugares se torna um grande veículo para a produção e absorção do excedente. A produção do “urbano”, onde a maioria da população mundial em crescimento agora vive, tornou-se ao longo do tempo mais estreitamente ligada à acumulação do capital, até o ponto em que é difícil distinguir uma da outra. (HARVEY, 2012.p.123)

Mais tarde com a era industrial e o crescimento de habitantes na cidade em virtude de empregos nas fábricas, as propriedades foram sofrendo subdivisões. Com a alta densidade de habitações as preocupações de ventilação, orientação e outros requisitos para uma boa implantação, foram desconsiderados. Os problemas sanitários em virtude da grande concentração populacional pós-industrialização foram resolvidos com planejamento e regulação de normas construtivas. Em Paris, o plano Hausmann reformulou toda uma área, para que houvesse as condições necessárias de saneamento e de melhoria da circulação urbana.

Frutos desta limpeza sanitária surgiram os subúrbios e as cidades jardim, onde a fuga das cidades sujas e abarrotadas de trabalhadores industriais levou a classe mais rica a territórios periféricos, onde a qualidade de vida era maior em parâmetros de higiene e sanitária. O fato é que não se soube acompanhar nem aqui ou em qualquer lugar do mundo o impacto da massa trabalhadora enquanto população que demandava nos espaços. A urbanização mundial sofreu com a industrialização.

...a preferência cultural “anglo” por uma “casa própria” em um pedaço de terra tem gerado padrões de suburbanização que são perdulários em relação à energia e desperdiçam a terra. (HARVEY, 2012.p.67)

Apesar do ser humano contemporâneo estar acostumado a conviver em sociedade, a separação de grupos em territórios é um reflexo do desenvolvimento da sociedade. A segregação urbana ocorre de maneira que o cidadão segregado sente-se excluído, seja pelo seu comportamento em relação a sociedade, seja pelo comportamento da sociedade em relação a ele. Essa gangorra se chama luta de classes e é a partir dela que a segregação socioespacial se manifesta.

No espaço urbano os territórios são demarcados conforme a divisão social e de classes. Existem os que possuem dinheiro para comprar sua parcela de terra e os que não possuem. Além desta divisão não palpável, porém de fácil observação no espaço urbano, existem os territórios que são mistos, como as zonas de comércio, os centros de negócios e outras territorialidades.

Há quem diga que o grande motivo desta diferenciação seja o aumento das cidades de forma desordenada e com ela ou aumento da violência urbana, porém a segregação urbana está além destas diferenças financeiras.

O desenvolvimento geográfico desigual não é uma simples barra lateral de como o capitalismo funciona, mas é fundamental para a sua reprodução. O entendimento de sua dinâmica não é fácil. Gera muitas aberturas localizadas dentro das quais as vulnerabilidades tornam-se forças de oposição aparentes e podem unir-se. Isso o torna uma fonte fecunda de renovação capitalista. (HARVEY, 2012.p.172)

Para Maricato (2003) *a segregação urbana é uma das faces mais importantes da desigualdade social e parte promotora da mesma*. Ao falarmos do espaço urbano como um todo devemos lembrar do território ilegal, os “donos” das terras invadidas, aqueles que ao chegar na cidade buscaram um pedaço de terra, geralmente fora dos padrões sanitários e com mínima infraestrutura, aqueles que não possuem dinheiro para obter uma parcela do solo urbano, estes fazem parte da parcela segregada que faz a cidade funcionar. Salgueiro (1994) fala desta nova urbanização que mistura classes em um mesmo território.

O espaço urbano é o meio, onde as coisas acontecem, é nele que se manifesta o modo de vida urbano, onde as diferenças e as desigualdades convivem diariamente, em determinadas situações, estas diferenças são acentuadas por manifestações territoriais de grupos específicos.

A tudo isso se juntam as múltiplas formas pelas quais as pessoas criam seus próprios espaços de vida distintos, reflexos de seus pontos de vista distintos sobre a relação adequada com a natureza, as formas adequadas de sociabilidade e suas concepções mentais sobre o que constitui uma vida cotidiana plena, materialmente gratificante e significativa. (HARVEY, 2012,p.173)

Morar seja em áreas centrais, residenciais, favelas ou em condomínios, verticais ou horizontais, representa mais do que uma condição financeira. A escolha de determinados grupos de morar em condomínios fechados também é uma busca de segurança.

O indivíduo escolhe se abrigar em um condomínio para melhor sobreviver e melhor “encarar” as diferenças, é com base nesse tipo de situação, que o mercado imobiliário tem reproduzido o espaço urbano das cidades.

A produção urbana brasileira incentivada pelo mercado imobiliário e também pelo afloramento de novos fenômenos sociais, desencadeados pela violência e principalmente pela falta de segurança disponível do Estado, está se modificando e gerando novos produtos imobiliários que trazem com eles muitas vezes os “requisitos básicos” de uma sociedade segura que o próprio Estado não consegue oferecer.

### **3.2.1 Produtos imobiliários segregadores e dispositivos legais**

A segurança e a tranquilidade de um ambiente urbanizado e arborizado passaram a ser explorados como amenidades no mercado imobiliário. Para urbanizar uma área é necessária uma divisão de gleba (grande área de terra) em lotes juntamente com vias de acesso, ou ruas, para a circulação de pedestres e carros, este processo é chamado de parcelamento do solo. O solo é parcelado em lotes que são comercializados individualmente.

No Brasil a lei que regula o parcelamento do solo foi criada no ano de 1979, conhecida por Lei Federal 6766/79, chama-se Lei Lehmann e aborda o conceito de Loteamentos urbanos, assim como o processo de como devem ser subdivididos e denominados os usos do solo urbano.



Os Códigos Municipais de Posturas, elaborados no final do século XIX tiveram um claro papel de subordinar certas áreas da cidade ao capital imobiliário acarretando a exclusão da massa trabalhadora pobre do centro da cidade. A nova normatividade contribuiu para a ordenação do solo de uma parte da cidade mas também contribuiu, ao mesmo tempo, para a segregação espacial. (MARICATO, 2003p 154)

Normas como estas tornaram possível que os espaços das cidades se transformassem em mercadorias comerciáveis, onde não apenas a troca de capital pela mercadoria está envolvida. Para fins de registro são necessários documentos que possam comprovar a veracidade e a quantia exata de terra que o comprador está adquirindo. Em teoria o espaço urbano produzido deveria ser totalmente legalizado e devidamente registrado, porém o mercado imobiliário ainda tem o viés da ilegalidade, da irregularidade dos registros e outros tramites mercadológicos. Fernandes (2001, p 23) aborda esse assunto falando da abrangência da ilegalidade urbana e sua natureza:

A ilegalidade urbana tem de ser compreendida não apenas nos termos da dinâmica entre sistemas políticos e mercados de terras, mas também em função da natureza da ordem jurídica em vigor, sobretudo no que se refere à definição dos direitos de propriedade imobiliária urbana.

O autor ainda lembra que a ilegalidade não se encontra apenas nas áreas pobres das cidades, mas também nas práticas ilegais dos *condomínios fechados* que em alguns casos fazem uso de espaços públicos como privados, impedindo o direito de ir e vir de qualquer cidadão.

Para fins de entendimento, nesta dissertação iremos abordar dois termos com frequência e que legalmente possuem algumas diferenças. O termo Loteamento Fechado e o termo Condomínio Horizontal Fechado ou Urbanístico.

### **3.2.2 O Loteamento Fechado**

Ao lotear uma gleba, o proprietário tem como obrigação seguindo a Lei Federal 6766/79 de doar as ruas acordadas bem como uma parcela deste loteamento para domínio público municipal. Cabe ao município estabelecer um uso, seja ele um espaço de preservação, como praças, creches e até mesmo prédios institucionais, que sejam de interesse da população urbana, e não somente da população vizinha.

Uma área quando loteada é subdividida em lotes e estes lotes são individualizados podendo até possuir inúmeros proprietários. O que tem ocorrido nos últimos anos devido a questões de segurança, privacidade e também

comportamentos de isolamento desencadeados pelo modo de vida urbano é que loteamentos antes convencionais, públicos e abertos tornam-se fechados. Este processo pode ocorrer através do próprio loteador que após a aprovação do loteamento nos órgãos municipais decide por questões mercadológicas fechar ou também por uma associação dos próprios moradores que decidem por questões de segurança criar uma barreira física para impedir a circulação de pessoas desconhecidas em sua vizinhança.

Figura 1: esquema elaborado pela autora, para compreendermos espacialmente um loteamento fechado.



Fonte: Esquema elaborado pela autora

No esquema acima podemos observar que há a existência de uma rua (A) que dá acesso a estes lotes e eles são subdivididos. A área hachurada de verde seria a área destinada para doação para a prefeitura, conforme a legislação, e a tarja preta na entrada da rua seria a representação de uma guarita de acesso. Neste caso a rua que antes era pública, torna-se privada e a área doada perde sua função social.

Esse ato de fechar um loteamento aberto, por lei não pode ser efetuado, mas ele existe e através de algumas legislações, que mais adiante iremos esclarecer, tem sido aprovado pelos órgãos legisladores municipais.

### 3.2.3 O Condomínio Fechado Horizontal ou Condomínios Urbanísticos

Diferente do loteamento, o condomínio fechado horizontal ou urbanístico se estabelece através da mesma legislação que normatiza os condomínios verticais.

Onde, cada unidade unifamiliar é proprietária de uma fração ideal de uma gleba inteira. Neste caso não há divisão dos lotes, os proprietários são individualizados por uma fração ideal que corresponde a uma área igual para todos. Sendo assim a área comum, condominial é de propriedade de todos os moradores, não sendo necessária a doação de parcelas do solo ao poder municipal para a implantação de equipamentos urbanos públicos.

A Lei 4591/64 dos Condomínios e Incorporações Imobiliárias regulamenta essa tipologia. Neste caso a gleba inteira, é considerada uma única propriedade privada, compartilhada pelos moradores ou condôminos. Não existem lotes e sim unidades autônomas ou frações ideais. Neste caso o perímetro da gleba é mantido tornando-a uma propriedade privada. A esse respeito a referida lei assinala que:

Art. 7º - O condomínio por unidades autônomas instituir-se-á por ato entre vivos ou por testamento, com inscrição obrigatória no registro de imóveis, dele constando: a individualização de cada unidade, sua identificação e discriminação, bem como a fração ideal sobre o terreno e partes comuns, atribuída a cada unidade, dispensando-se a descrição interna da unidade.

Art. 8º - Quando em terreno onde não houver edificação, o proprietário, o promitente comprador, o cessionário deste ou o promitente cessionário sobre ele desejar erigir mais de uma edificação, observar-se-á também o seguinte:

- a) em relação às unidades autônomas que se constituírem em casas térreas ou assobradadas, será discriminada a parte do terreno ocupada pela edificação e também aquela eventualmente reservada como de utilização exclusiva dessas casas, com jardim e quintal, bem assim a fração ideal do todo do terreno e de partes comuns, que corresponderá às unidades;
- b) em relação às unidades autônomas que constituírem edifícios de dois ou mais pavimentos, será discriminada a parte do terreno ocupada pela edificação, aquela que eventualmente for reservada como de utilização exclusiva, correspondente às unidades do edifício, e ainda a fração ideal do todo do terreno e de partes comuns que corresponderá a cada uma das unidades;
- c) serão discriminadas as partes do total do terreno que poderão ser utilizadas em comum pelos titulares de direito sobre os vários tipos de unidades autônomas;
- d) serão discriminadas as áreas que se constituírem em passagem comum para as vias ou para as unidades entre si. (trecho da Lei 4591/64)

Figura 2: Condomínio de lotes.



Fonte: Esquema elaborado pela autora

Ao observarmos a figura 2, podemos perceber que neste caso, a propriedade privada é única, e os lotes são individualizados conforme uma fração ideal, a rua interna é de propriedade do condomínio assim como a área verde que seria doada em caso de loteamento urbano.

Esta diferenciação de tipologias se faz necessária para logo adiante, nesta dissertação, podermos identificar os diferentes tipos de empreendimentos existentes. Os empreendimentos imobiliários desta magnitude, diante da inexistência de uma lei federal específica para condomínios residenciais horizontais fechados, contam com a criação de legislação municipal específica para cada caso. Embora essas leis municipais serem quase inexistentes, alguns municípios brasileiros já se anteciparam para a legalização destas áreas.

Outra legislação que também pode auxiliar na regulação do parcelamento do solo urbano são os Planos Diretores. Ainda recentes nas agendas de atividades dos municípios, a exigência dos mesmos em municípios com mais de vinte mil habitantes é obra de outra Lei, denominada de Estatuto das Cidades. A Lei de nº 10.257, de 10 de julho de 2001, exige a produção e a atualização de Planos Diretores Urbanísticos para cidades maiores de vinte mil habitantes.

Ainda a respeito do Estatuto das Cidades, encontramos nele, no Art. 2º os seguintes itens dignos de reflexão a respeito da legalidade dos condomínios e loteamentos fechados.

- A questão da **função social da propriedade**;
- Direito à moradia e ao **desenvolvimento sustentável**;
- **Urbanismo como função pública** e a respeito à ordem pública;
- **Prevalência do interesse público** ao interesse privado;
- **Acesso universal aos bens de uso como do povo**, em especial às praias e ilhas; (grifos nossos)

Na constituição federal diz que toda propriedade deve ter uma função social, sendo ela a respeito do aproveitamento adequado da terra, o uso dos recursos naturais de forma a preservar o meio ambiente e também que ela possa promover o bem estar coletivo.

Legalmente os empreendedores podem ainda amparar-se nos artigos 1314 e 1326 do Código Civil (Lei 10.406/2002), os quais permitem o uso de muros e entrada restrita que também faz menção da obrigação do proprietário desta fração ideal de contribuir com as despesas das áreas comuns.

### **3.2.4 Condicionantes legais para a implantação de um condomínio urbanístico**

Diante da legislação existente e a determinada importância que se dá para a especulação imobiliária, em todo e qualquer espaço geográfico que possua características de valorização capitalista, há de se pensar em quais são as ferramentas necessárias e legais para implantar um empreendimento deste porte.

Antes de mais nada há de se criar uma demanda de mercado, para que o empreendimento possa ter o retorno satisfatório, ou seja, que possa gerar lucro aos investidores. Fala-se aqui não somente do capitalista pessoa física ou pessoa jurídica. Há de se dar destaque também para um capitalista chamado Estado, que acaba por se beneficiar da lógica mercadológica da especulação imobiliária. Harvey (2012) afirma que *até mesmo o Estado pode atuar como um capitalista, por exemplo quando usa as receitas fiscais para investir em infraestruturas que estimulem o crescimento e gerem mais receitas em impostos.*

Alguém tem de necessitar, querer ou desejar essa mercadoria particular à venda para que isso seja possível. Se ninguém a quiser, então ela é inútil e sem valor. Mas aqueles que necessitam, querem ou desejam a mercadoria também precisam ter o dinheiro para comprá-la. Sem dinheiro eles não podem fazê-lo. Se ninguém quiser ou puder se dar ao luxo de comprá-la,

então não há venda, o lucro não é realizado, e o capital inicial é perdido. (HARVEY, 2012.p.91)

Assim como o Estado pode facilitar legalmente situações para obter lucro ou até mesmo incentivar a implantação de determinados empreendimentos que vão fornecer serviços que cabem ao próprio estado prover. Bairros fechados, privatizados que arcam com as despesas de policiamento, infraestrutura e também de manutenção são vantajosos, visto pelo lado capitalista.

Além de que, com a implantação destes elementos no tecido urbano, a planta de valores imobiliários sofre alterações, atingindo positivamente as regiões de entorno. Por outro lado, outros fenômenos de cunho socioespaciais desencadeiam e afirmam as diferenças de classes gerando segregação socioespacial, e principalmente fragmentação do tecido urbano.

A Lei 4591/64 dos Condomínios e Incorporações Imobiliárias, já citada antes, é o pilar e o ponto de partida para a implantação de um empreendimento desta escala. Não cabe a nós aqui nesta dissertação fazer um manual de como criar um condomínio urbanístico, apenas queremos entender o processo como um todo para podermos embasar as discussões a respeito da dinâmica imobiliária em cidades turísticas.

Cabe aqui dar destaque que antes da contratação de um profissional para planejar o futuro daquela gleba, faz-se uma pesquisa de mercado, identificando as necessidades reais e aquelas a serem criadas assim como um público alvo para o empreendimento.

Esse processo de planejamento pode durar anos, visto que a aquisição de terras por incorporadores se dá através da especulação imobiliária e as terras adquiridas são normalmente para investimentos futuros. Espera-se o melhor momento para o lançamento, ou em outra situação, dependendo do capital incorporado, podem-se criar condições para que a área se valorize em um determinado período, submetendo então o lançamento no mercado do produto.

Qualquer titular de um direito de propriedade pode impedir o acesso a essa propriedade e recusar-se a liberá-lo até um preço de reserva ser alcançado. Em situações de competição esse preço de reserva é geralmente muito baixo porque, se há abundância de terras disponíveis, os produtores têm escolhas quanto ao local aonde vão – e, se você não dispensar sua terra para eles a um preço razoável (por venda, arrendamento ou contrato de locação), outros o farão. Algumas vezes o preço de reserva se aproxima de zero, embora, nesse caso, pareça não ter sentido os proprietários liberarem sua terra de qualquer maneira. (HARVEY, 2012.p.73)

Outros condicionantes importantes para o lançamento de um condomínio urbanístico são as questões ambientais, devido as grandes glebas utilizadas, faz-se

necessário diante dos órgãos competentes registrar a flora e a fauna existente, zoneamentos e áreas de preservação geralmente se fazem necessárias, visto que os vazios urbanos estão cada vez mais escassos e a urbanização atinge zonas rurais e também podem abranger matas nativas e ecossistemas diferenciados, que exigem certos cuidados.

Diante de todo esse planejamento necessário a infraestrutura viária e principalmente sanitária são de responsabilidade do poder público e correspondem às principais peças do tabuleiro necessárias para o sucesso completo e o retorno mais rápido dos investidores. Se não há esgoto e via de acesso o empreendimento não se torna “capitalisticamente” viável.

O investimento que se faz nesse sentido confere condições imprescindíveis para o sucesso e, o principal, para o retorno dos investimentos, que chamamos de lucro. Sendo assim, o capital imobiliário se apropria das condições legais disponíveis, faz o investimento (que no caso é considerado a longo prazo), porém o lucro que se obtêm no futuro pode vir a ser de no mínimo 20% a mais do valor do capital inicialmente alocado.

Sabemos que os serviços são a atividade de maior rendimento para as cidades de características turísticas. E como vimos antes, o *mercado imobiliário turístico*, tem lucrado com o investimento em segundas residências. Entende-se então que uma das hipóteses para essa lucratividade seria alta demanda pela questão da segurança, onde um imóvel de segunda residência, dentro de um condomínio urbanístico fica segura nos períodos em que não esta sendo usada, dispensando a contratação de pessoal especializado para realizar a segurança adequada da propriedade.

### **3.3 O mercado imobiliário em cidades turísticas**

A atividade imobiliária em cidades turísticas tem ocorrido de maneira diferenciada das demais cidades ditas tradicionais. O fluxo turístico no Brasil aumentou consideravelmente nos últimos anos. Estudos estatísticos apontam que o Brasil, por estar em destaque nos últimos anos no mercado internacional tenha despertado o interesse de turistas de outras partes do mundo.

O turismo internacional moveu em 2007 quase 900 milhões de turistas (733 milhões de dólares de receitas em 2006). O turismo internacional é assim, um dos principais sectores de exportação ao nível global, representando

cerca de 30% das exportações mundiais de serviços, alcançando mesmo percentagens superiores a 50% em países onde o turismo tem um papel econômico muito mais importante como sejam as ilhas. (CARVÃO, 2009 p. 19)

Segundo Carvão (2009), o fluxo turístico mundial tem predominância nos destinos Europeus e Asiáticos, mas a América está em terceiro lugar nos destinos mais procurados, com 15% de procura e o retorno de capital gerado pelo turismo chega a 21%. Sabe-se que aqui quando falamos de América estamos falando do continente inteiro, mas os números são bastante representativos considerando a diferença dos destinos do antigo continente que possui um turismo focado na cultura antiga, arquiteturas museus e cidades históricas.

O turismo nas Américas é sobretudo um turismo de lazer seja ele tropical ou de compras, considerando os Estados Unidos como um grande foco para compras e entretenimento.

A capacidade turística brasileira está em vias de desenvolvimento podendo ser explorada melhor no decorrer dos anos. O povo brasileiro possui característica de ser muito receptivo. O território brasileiro é rico em pessoas empreendedoras e criativas que conseguem atrair turistas não somente para áreas bonitas e esteticamente consideradas dignas de apreciação, mas também para áreas até pouco tempo inimagináveis. As favelas do Rio de Janeiro, em virtude da pacificação estão gerando inúmeros projetos sociais que envolvem o turismo como fonte de renda. Tanto a Rocinha como o complexo do Alemão já receberam não somente turistas comuns como também pessoas ilustres como o príncipe Harry do Reino Unido e outros. Transformar locais de pobreza sem atendimento médico, escolas acessíveis não é obra apenas do turismo brasileiro<sup>7</sup>. Porém essa especificidade característica das favelas brasileiras é digna de curiosidade tanto estrangeira como de qualquer pessoa interessada em conhecer não apenas as belezas naturais, mas também o modo de vida, a beleza da simplicidade da população local que faz parte da sociedade brasileira.

Essa valorização do espaço construído, através do turismo, também transforma o mercado imobiliário dessas comunidades. Estudos apontam para a valorização imobiliária da favela da Rocinha após a pacificação, onde os valores de aluguéis e de casas subiram consideravelmente após a implantação de pontos de

---

<sup>7</sup> Na Índia as áreas de pobreza também são exploradas pelo turismo.



circulação turística nessas áreas. A disponibilidade de *hostels* e albergues da juventude dentro dessas comunidades também facilitou essa expansão turística.

Não somente no Rio de Janeiro como em todo o litoral brasileiro, onde o turismo se apresenta de forma mais organizada e estruturada a produção para os espaços de infraestrutura é constante.

As praias nordestinas possuem visitantes durante o ano todo, esse fluxo turístico gera demanda de leitos e também espaços para abrigar turistas que vem do mundo todo. Silva e Ferreira (2007) nomeiam esse mercado de produção espacial específica para o turismo como o *mercado imobiliário turístico*. Resorts, condomínios fechados, shoppings Center e grandes Spa estão na lista dos maiores investimentos destinados aos turistas no nordeste. Os investidores muitas vezes são da Espanha e Portugal, que apostam seu capital em grandes áreas destinadas a atender o turista tanto estrangeiro como também local.

A segunda residência também é muito praticada no nordeste brasileiro como também nas regiões serranas, como Campos do Jordão em São Paulo, e na serra gaúcha em Gramado e Canela.

A procura desses espaços ocorre pela infraestrutura que elas oferecem como segurança, lazer, entretenimento e também privacidade. A promoção de condomínios urbanísticos no Brasil tem aumentado por esses motivos e também pela questão de status social. Esse fenômeno tem se espalhado por todo o território nacional e não está diretamente vinculado ao turismo, mas observa-se que nas cidades turísticas, principalmente as cidades onde o turismo é a base econômica, esses espaços “diferenciados” e “ideais” se mostram cada vez mais presentes, provocando um impacto na sociedade que vai além da questão individual de cada proprietário.

Ainda sobre os produtos imobiliários em cidades turísticas observamos que o mercado tem se antecipado em dispor e ofertar novidades a fim de estimular a curiosidade e a capacidade de compra desses consumidores. Sendo assim a possibilidade de exploração das amenidades assim como da diferenciação dos serviços que se oferecem nas cidades turísticas atraem as ações dos agentes imobiliários que focam seus investimentos e especialidades em locais paradisíacos e de sonhos onde o turista possa adquiri-los por determinados períodos. Essa compra por temporada oferece ao mercado imobiliário turístico um preço de mercado muitas vezes mais alto que o preço naturalmente oferecido em cidades não turísticas.

Diante desta nova demanda por locais de alto padrão que ofereçam todos os adjetivos de que cidades tradicionais não oferecem, como segurança e proximidade com a natureza, a possibilidade de espaços abertos e seguros para as crianças brincarem ao ar livre, o mercado do turismo imobiliário articula-se, integra-se com o mercado da produção de espaços fechados, como os condomínios fechados, já que eles dispõem de todos os requisitos e oferecem ao proprietário além segurança de deixar o imóvel fechado por temporadas ou durante a semana, toda uma infraestrutura de prestação de serviços comparáveis aos serviços de hotéis e pousadas.

### **3.3.1 Condomínios urbanísticos em cidades turísticas**

O advento dos condomínios urbanísticos ocorreu em São Paulo, mais precisamente a 30 km da Região dos Jardins em São Paulo, inicialmente como um loteamento convencional criado para indústrias surgindo assim a necessidade de atender a demanda de proximidade de industriários aos seus trabalhos. Com o nome de *Alphaville* São Paulo, o condomínio foi criado em 1974.

Atualmente o nome *Alphaville* transformou-se em uma marca, assim como uma empresa que multiplica por todo o território brasileiro a formatação do primeiro condomínio. Além da empresa *Alphaville* Urbanismo, outras do ramo imobiliário deram a entrada nesse mercado específico de criar espaços urbanos nos moldes dos subúrbios americanos. Chama-se de molde porque fica claro diante dos exemplos de condomínios fechados em todo o Brasil e no mundo a padronização de casas com metragem quadrada confortável, ruas arborizadas, espaços de lazer privativos para os condôminos cada vez mais sofisticados assim como a ausência de cercas e muros (há exceções) entre as unidades autônomas.

Em cidades turísticas o que se tem visto no Brasil, através de pesquisas científicas e também de pesquisas de mercado é que a produção de condomínios urbanísticos é um mercado em alta, sejam elas cidades litorâneas ou de serra são dignos de destaque, como são os casos do Nordeste brasileiro, a serra paulistana o litoral do Rio Grande do Sul e também as cidades de Gramado e Canela na Região das Hortênsias

#### **4. Dinâmica imobiliária e espacial no aglomerado urbano não metropolitano de Gramado e Canela: reflexos da produção de condomínios urbanísticos e loteamentos fechados**

Diante das transformações territoriais acontecidas nos últimos anos nas cidades de Gramado e Canela e por suas características econômicas diferenciada pelo turismo, neste capítulo iremos abordar de forma mais objetiva a dinâmica imobiliária destas duas cidades, tendo foco na produção de condomínios urbanísticos e loteamentos fechados, observando as suas incidências e suas contribuições espaciais, seus reflexos em seus entornos e das condições turísticas das cidades. Primeiramente, iremos traçar um perfil da região contextualizando a caracterização histórica e sócioespacial do ambiente de estudo, as principais rotas de acesso e também as principais características da evolução espacial entre essas cidades, analisar a dinâmica imobiliária de cada cidade, e o processo de reestruturação urbana nelas em curso.

##### **4.1 A Formação histórica da região**

Antes da exploração do turismo a Região das Hortênsias foi descoberta pelos viajantes tropeiros que levavam gado xucro para São Paulo. A região passou a ser local de descanso após a subida da serra. Este período da história é pouco explorado pelo turismo, mas a região tem forte influência da cultura portuguesa e açoriana em virtude destes fatos.

A principal fonte de renda neste período era a agricultura, o pastoreio e também a extração da araucária. Embora a colonização da região esteja associada à imigração alemã, outras etnias participaram do povoamento do território. Italianos vindos da região de Caxias, Nova Petrópolis e também açorianos originados do Litoral Norte.

Com a percepção das possibilidades de ganho através do turismo aos poucos foi sendo estabelecida uma caracterização simbólica para atrair maior número de turistas e hotéis e de segundas residências passaram a adotar a tipologia alusiva aos Alpes.

Essa escolha de caracterização alemã foi baseada na história dos imigrantes que ali chegaram e se instalaram, assim como a caracterização criada em função da topografia do lugar e clima com alusão aos Alpes suíços. Os imigrantes que

chegaram na Região, são oriundos de outras regiões do estado que tiveram participação na ocupação do território do Rio Grande do Sul. Esta ocupação se deu após a primeira investida dos açorianos e descendentes de portugueses através da distribuição de sesmarias. Mudou de rumo após a resolução de 17 de setembro de 1822, que determinava o fim da concessão de sesmarias. Segundo Roche (1969) a história administrativa da colonização não deixou de sofrer a influência da história política e se divide em duas grandes fases: início da colonização até a queda do Império e a outra, durante a República.

Em 1824 iniciou a chegada dos colonos imigrantes, organizada pelo Império. As terras da Real Feitoria do Linho Cânhamo (origem de São Leopoldo) foram o destino destes primeiros candidatos. Obrigados a manter suas atividades originais alguns iniciaram atividades de agricultura concomitantes com suas profissões de origem, principalmente o artesanato.

A sociedade colonial formada pelos imigrantes alemães no Rio Grande do Sul manteve este modo de vida relativamente fechado durante mais de um século, somente vindo a ser desarticulado nas regiões de colonização antiga a partir de meados de 1950. O modo de vida dos colonos manteve-se solidamente ancorado ao processo de expansão da fronteira agrícola do Rio Grande do Sul como um todo. A forma de produzir adotada pelos colonos, ou o que também podemos denominar de "sistema produtivo colonial", compreendia basicamente três fases: o desmatamento, o arroteamento e a rotação de terras. (SCHNEIDER 1996, p.5)

Segundo Schneider (1996), desde sua chegada, a agricultura familiar colonial foi combinada com o artesanato rural. Para o autor, a presença da atividade agrícola concomitante com o artesanato trouxe uma ampliação da divisão social do trabalho possibilitando uma interdependência dos pequenos núcleos. Ampliando rapidamente o capital social e econômico da região que passou a abastecer de mantimentos a capital.

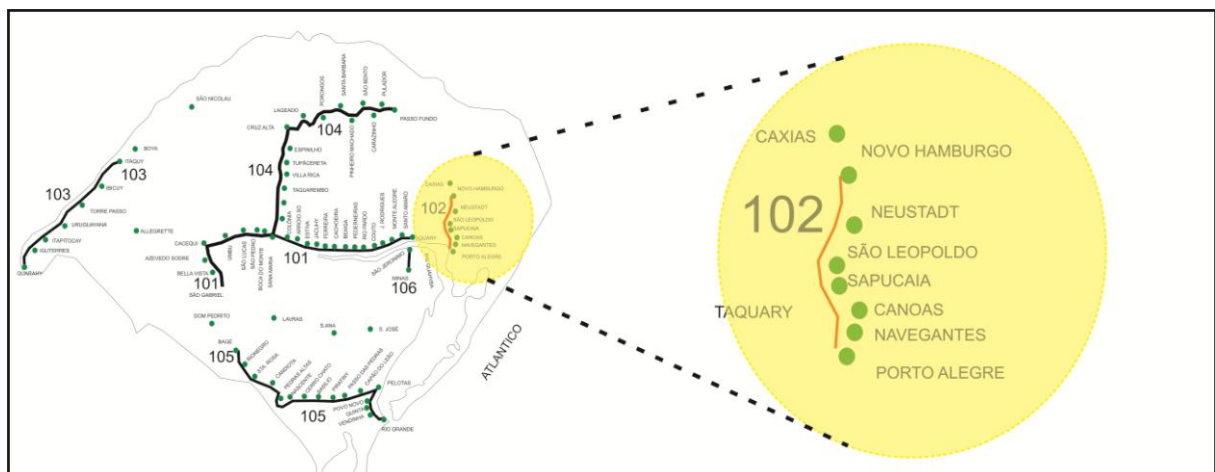
Os colonos produziam e vendiam produtos agrícolas como milho, feijão, mandioca e batata-inglesa, que eram levados e vendidos pelos comerciantes em Porto Alegre de onde traziam os produtos manufaturados como tecidos, ferramentas e produtos alimentares como sal, açúcar, café e outros, que não eram produzidos na Colônia. Os donos das Casas de Comércio tornaram-se ricos e poderosos, chegando até mesmo a controlar o desenvolvimento da economia colonial. (SCHNEIDER, 1996, p.7)

A abertura de novos caminhos e picadas possibilitou a expansão e desenvolvimento das colônias. Segundo Sposito (2006), a divisão do trabalho possibilitou o desenvolvimento das cidades, na medida em que houve mais especialização do trabalho.

De acordo com os estudos de Roche (1969), as colônias eram fundadas para criar estradas e também formavam grandes núcleos agrícolas que aos poucos

seriam ocupados pela população brasileira vindas para essas colônias. Outro fator que impulsionou o avanço do povoamento no território e o desbravamento da região serrana foi a proximidade de rios para fazer o transporte via fluvial assim como o transporte ferroviário (figura 3), que alinhavou o avanço tecnológico favorecendo os fluxos de população e uma melhoria no comércio através de um alcance direto até a capital para negociações.

Figura 3 – Linhas de Viação Férrea Sul- Rio Grandense 1898



Fonte: <http://vfco.brazilia.jor.br/>, mapa adaptado pela autora

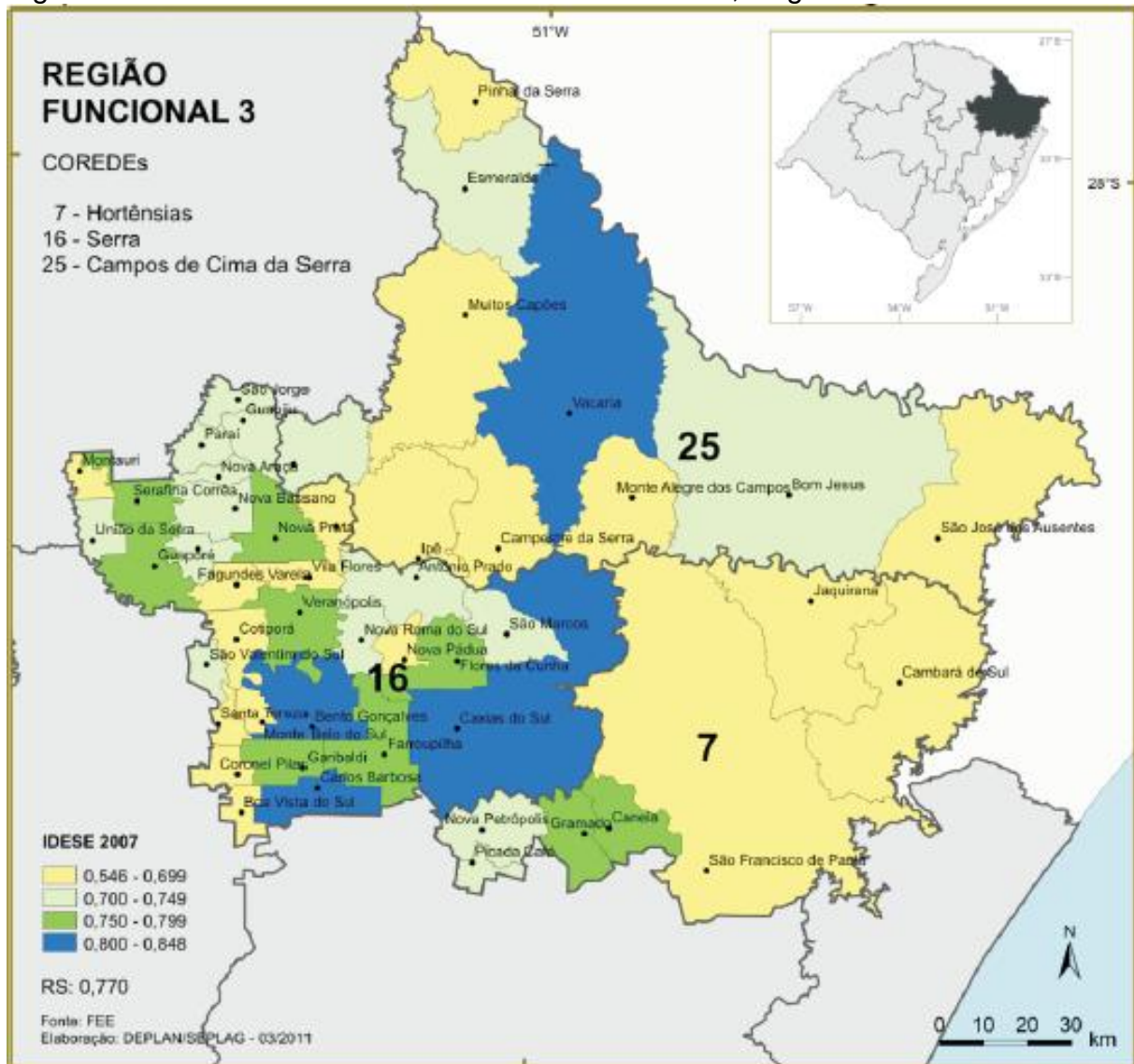
A primeira ferrovia do Estado foi implantada partindo de Porto Alegre em direção à São Leopoldo, conforme mostramos na figura 9 (berço da imigração alemã), em 1869. O trecho contornava o Rio dos Sinos, de Porto Alegre até São Leopoldo, e posteriormente até Novo Hamburgo, subindo em direção a Serra, chegando a Região de Taquara, que posteriormente se desmembrou em mais três novos municípios: São Francisco de Paula (1903), Canela (1944) e Gramado (1954).

#### 4.2 Características da Região e sua localização no Estado

Localizada no centro-nordeste do Rio Grande do Sul, a Região do COREDE Hortênsias possui características particulares dentro do cenário do Estado. Em termos de regionalização, é composta por sete municípios: Gramado, Canela, Nova Petrópolis, São Francisco de Paula, Cambará do Sul, Jaquirana e Picada Café. Esta Região juntamente com a dos COREDE Serra e Campos de Cima da Serra constituem a Região Funcional de Planejamento 3.

A figura 4 a seguir ilustra a localização da Região das Hortênsias no Estado do Rio Grande do Sul e também sua localização na Região Funcional 3 do Estado.

Figura 4: Índice de Desenvolvimento Sócio Econômico, Região Funcional 3 – 2011



Fonte: Estado do Rio Grande do Sul, Secretaria do Planejamento, Gestão e Participação Cidadã. Acesso: [www.participa.rs.gov.br](http://www.participa.rs.gov.br)

De acordo com esta regionalização a Região Funcional 3, em termos estatísticos, concentra 10% da população do Rio Grande do Sul e responde por 12% do PIB estadual. Seu Índice de Desenvolvimento Socioeconômico (IDESE), “em 2007, foi de 0,800 (alto desenvolvimento), bem acima da média do Estado que foi de 0,770.” No COREDE Hortênsias, nossa região de análise, onde estão localizadas as cidades de Canela e Gramado, o Índice de Desenvolvimento Sócio Econômico (IDESE) foi registrado próximo a 0,77, estando ele em uma média acima do índice obtido pelos outros municípios do mesmo COREDE.

O COREDE Hortênsias é composto pelos municípios de Gramado, Canela, Nova Petrópolis, São Francisco de Paula, Cambará do Sul, Jaquirana e Picada Café e possuem uma população total, segundo o censo IBGE (2010) de 127.040

habitantes, distribuídos em uma área de 6.261,7 km<sup>2</sup>. A densidade demográfica do COREDE “é de 20,4 hab/km<sup>2</sup>, o PIB pm foi de R\$ mil 2.141.044, sendo o PIB per capita de R\$ 16.853.”(SEPLAG, 2012)

No quadro I abaixo, através de dados do IBGE relacionamos os municípios que compõe o COREDE Hortênsias e alguns dados referentes à população urbana, área territorial e demografia.

QUADRO 1: Corede Hortênsias -RS: Dados Demográficos e Territoriais

Município	Região	População			Extensão Territorial km <sup>2</sup>	Densidade Demográfica hab/km <sup>2</sup>
		URBANA	RURAL	TOTAL		
Nova Petrópolis	Hortênsias	14.134	4.911	19.045	291,301	65,38
Gramado	Hortênsias	29.013	3.260	32.273	237,828	135,70
Canela	Hortênsias	35.831	3.398	39.229	253,773	154,58
São Francisco de Paula	Hortênsias	13.004	7.533	20.537	3.274,035	6,27
Cambará do Sul	Hortênsias	3.041	3.501	6.542	1.208.647	5,40
Jaquirana	Hortênsias	2.430	1.747	4.177	907.936	4,60
Picada Café	Hortênsias	4559	623	5.182	85,145	60,86
Total da região	Hortênsias	102.012	24.973	126.985	6.258.588	49,29

Fonte: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística- IBGE Censo 2010

Podemos observar no quadro 1, que cinco municípios da Região possuem população predominantemente urbana, inclusive o município de Picada Café, com poucos anos de emancipação possui uma população urbana bastante significativa. Os dois municípios com maior numero populacional, na área urbana são Gramado e Canela. Importante ressaltar o alto numero correspondente a densidade demográfica hab/km<sup>2</sup> nestes dois municípios, estando eles em números maiores que o dobro do restante dos municípios do COREDE.

Os investimentos<sup>8</sup> do estado no COREDE Hortênsias, segundo o relatório 2012-2015 do Governo do Estado, serão de 146,9 milhões. Dentre eles, na sua maioria, destinados as cidades de Gramado e Canela, por possuírem maior importância econômica na região.

A previsão destes investimentos foi feita a partir de financiamentos através do PAC I, onde o valor chega a R\$ 491.008,00 em Canela e R\$ 261.192,00 em Gramado. Ainda estão previstos projetos integrados das duas cidades para a implantação da rede coletora de esgoto em Gramado e também a ampliação da estação de tratamento de Canela, para atender a demanda.

<sup>8</sup> Dados obtidos na Secretaria de Planejamento Gestão e Participação Cidadã, referente a mapa de investimentos região funcional 3 2012-2015

Além dos investimentos realizados pelo governo do Estado existem também financiamentos particulares, que estão concentrados na construção e aquisição da casa própria com R\$ 2,3 milhões, conforme relatório de investimentos da Região Funcional 3, sendo o restante na Saúde com R\$ 140 mil, e no pagamento do ICMS em R\$ 271 mil.

### 4.3 Rotas de acesso a Região das Hortênsias

Existem quatro caminhos (figura 5) que levam os turistas da capital para a Região das Hortênsias: via Taquara, Novo Hamburgo, via BR-116 e via São Vendelino. O roteiro mais bem estruturado para receber turistas está localizado na rota Romântica que leva turistas da região metropolitana para a região das Hortênsias, via BR116.

FIGURA 5: Caminhos da Rota Romântica



Fonte: <http://www.rotaromantica.com.br>

Denominada de a Rota Romântica, a estrada possui mais infraestrutura para a recepção de turistas. Esta Rota possui características diferentes de algumas rotas turísticas. Criada para atrair turistas para a região, se diferencia através das características germânicas. A idéia da rota foi elaborada com base em um roteiro realizado por prefeitos da região após viagem pela Alemanha quando conheceram a *Romantische Strasse*<sup>9</sup>. No ano de 1995 foram realizados encontros entre

<sup>9</sup> O roteiro germânico base, chamado *Romantische Strasse*, é a rota turística mais antiga da Alemanha, originada da antiga Via Claudia Augusta, rota comercial da época romana. Abriga vinte

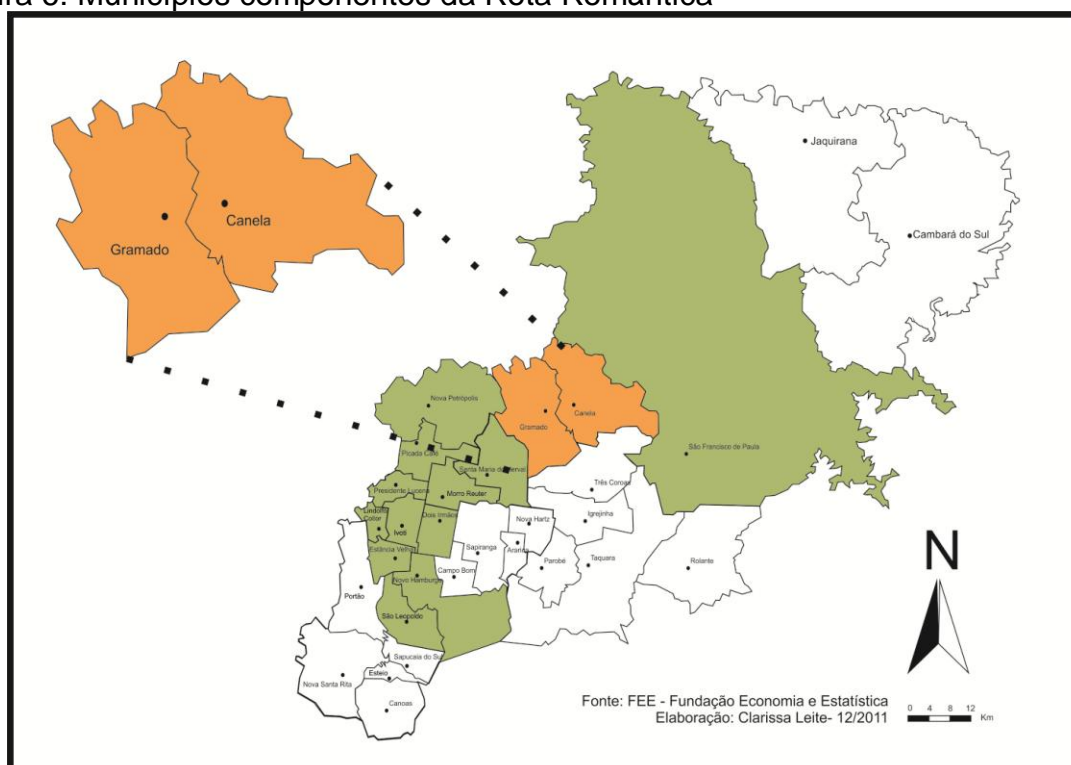


representantes das prefeituras municipais, juntamente com representantes do curso de Turismo da Pontifícia Universidade Católica do Rio Grande do Sul (PUCRS) para organizar esta Rota caracterizada por municípios colonizados por imigrantes alemães no Estado.

Em 1996, foi fundada a associação dos Municípios da Rota Romântica (AMRR) e no ano seguinte são incluídos os municípios de Estrela Velha e Santa Maria do Herval. Em 1997 foi criado o primeiro estatuto da Rota Romântica, consolidando a mesma como entidade através da inscrição como pessoa jurídica nos órgãos competentes.

Os municípios que compõem a Rota Romântica e que fazem parte do percurso que destina a região das Hortênsias estão demarcados na figura 6, são eles: São Leopoldo, Nova Hamburgo, Estância Velha, Ivoti, Dois Irmãos, Morro Reuter, Santa Maria do Herval, Presidente Lucena, Picada Café, Nova Petrópolis, Gramado, Canela e São Francisco de Paula.

Figura 6: Municípios componentes da Rota Romântica



Fonte: FEE- Fundação Economia e Estatística, 2011, adaptado pela autora

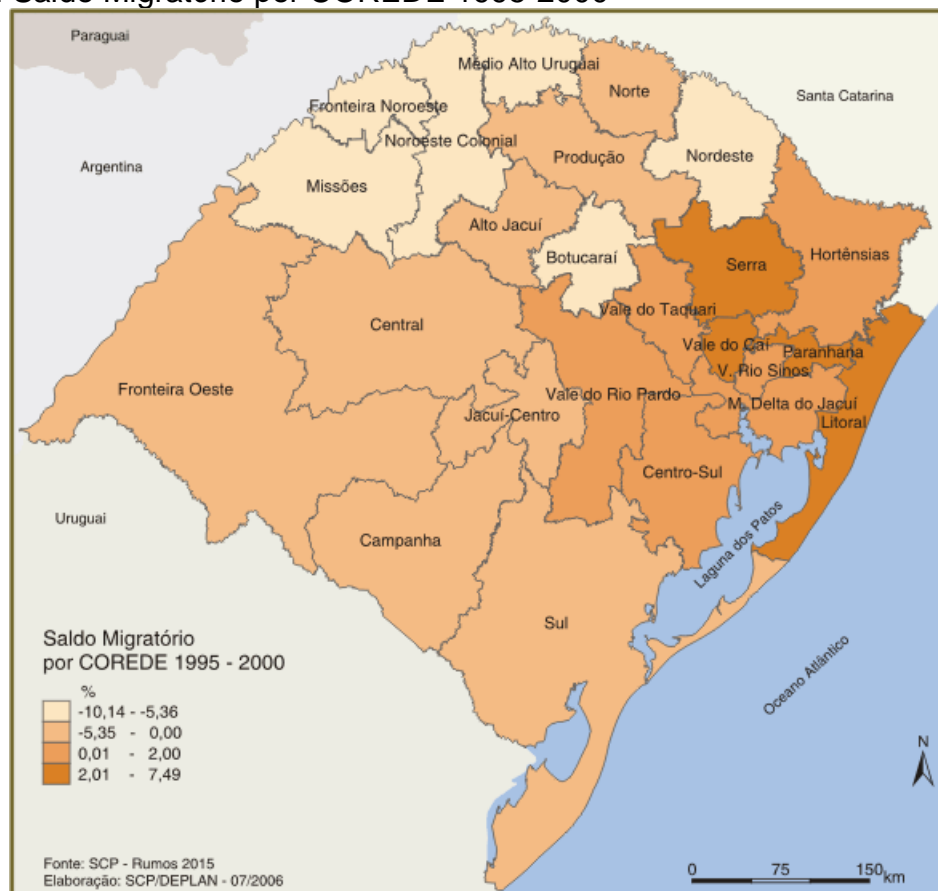
---

comunidades no Sul da Alemanha, tais como Rothenburg, a cidade barroca Würzburg, Füssen, Augsburg e Dinkelsbühl entre outras. Ambas possuem o nome “Romântico”, e o apelo temático cultural é semelhante. Na figura II lado a lado as rotas “Românticas”, a brasileira e a alemã, ilustram a tentativa dos brasileiros de criar uma rota com características ‘européias’.

Há de se dar destaque que, nesta figura constam municípios de outras regiões, conforme os COREDES, como São Leopoldo, Nova Hamburgo, Estância Velha, Ivoti, Dois Irmão, Morro Reuter, Santa Maria do Herval e Presidente Lucena mas através dela podemos observar a abrangência espacial da rota evidenciando sua importância para o sucesso do turismo na Região das Hortênsias, capaz de refletir e dividir suas potencialidades fortalecendo ainda mais a região e também seu entorno.

Este foco de desenvolvimento, gira em torno de Gramado e Canela, os principais destinos desta rota. A atração turística sendo a principal fonte de economia das cidades atrai populações. Este sucesso desencadeou um processo de reorganização do espaço das cidades e da própria região. Como podemos observar na figura 7 entre 1995 e 2000 a Região das Hortênsias atraiu 0,02 a 2% de populações de outras regiões. A oferta de empregos no setor de serviços de hotelaria e também nas fábricas de chocolates e tecelagem atraem pessoas de outras regiões do Estado e também do Brasil.

Figura 7: Saldo Migratório por COREDE 1995-2000



Fonte: FEE- Fundação Economia e Estatística

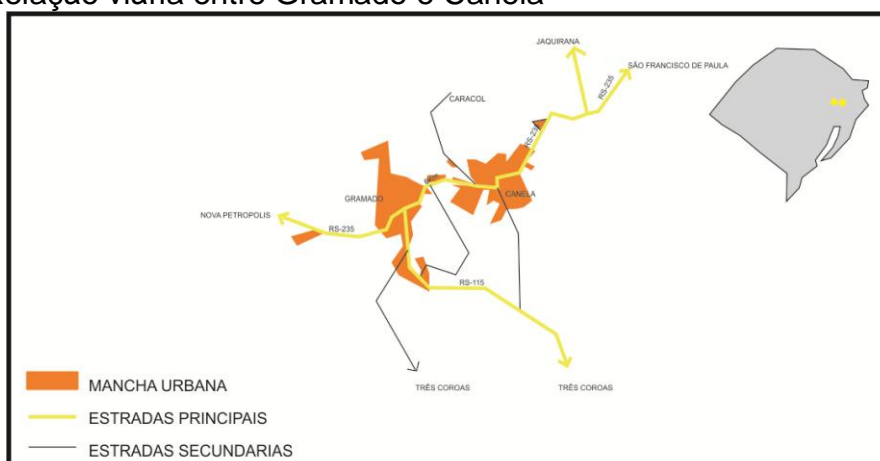
Esta atração populacional gera reflexos econômicos e sociais nas cidades que, embora pequenas, são obrigadas a reorganizar o território para melhor abrigar esta nova população. Neste momento que o turismo gera efeitos na produção do espaço urbano das cidades, principalmente as cidades de Gramado e Canela que fazem como foco de sua economia o turismo.

As cidades de Gramado e Canela hoje são ditas como verdadeiras mercadorias para o turismo e, portanto, seu território também passa sê-lo. Esta movimentação econômica gerada pelo turismo aquece outros mercados. O turismo configura novas territorialidades gerando uma valorização dos espaços envolvidos. Esta valorização gerada pelo turismo é representada pelos investimentos imobiliários que, por consequência, reorganizam espaços e modificam o território e a paisagem urbana.

#### 4.4 O aglomerado não metropolitano de Gramado e Canela

Criadas no processo de colonização por imigrantes alemães, as cidades de Gramado e Canela foram sendo estruturadas a partir do início do século XX como centros turísticos da região da serra e do Rio Grande do Sul. As cidades de Gramado e Canela possuem características complementares podendo assim disputar o mercado do turismo de forma articulada. Separadas por uma rodovia denominada de Avenida das Hortênsias, onde ao longo desta via são compartilhadas atividades e serviços quase que totalmente voltados para turistas visitantes, as cidades se fundem fisicamente para formar um aglomerado não metropolitano, conforme a figura 8 mostra.

Figura 8: Relação viária entre Gramado e Canela



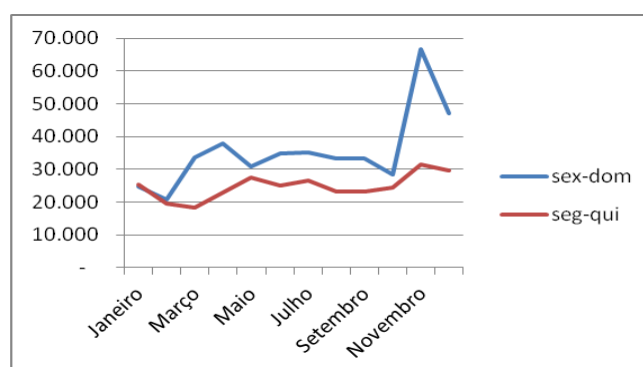
Fonte: UFRGS, Plano Municipal de Habitação de Interesse Social- Canela-RS

Esta relação de continuidade ao longo desta via dá a impressão do turista estar circulando em uma única cidade, aproveitando para escolher e traçar roteiros que possam contemplar ambas as cidades. O perfil turístico das cidades, apesar de estarem próximas e de possuírem um calendário de eventos com datas coincidentes é de característica diferenciada. Canela além dos eventos sazonais tem explorado o turismo natural. A cidade possui grande área de preservação e nos últimos anos vêm explorando o turismo de aventura e o ecoturismo. A cidade de Gramado além dos eventos consolidados como Festival de Cinema e Natal Luz explora o turismo de eventos e negócios, colocando a disposição a sua grande capacidade de hospedagem e serviços, como gastronomia e artesanato.

Há assim uma certa especialização e divisão das atividades relativas ao desenvolvimento do turismo, entre essas cidades, o que resulta em intensa complementaridade de funções econômicas e portanto de intensa circulação de pessoas entre as cidades e para as cidades.

O fluxo de turistas entre as duas cidades fica difícil de ser detectado, porém os pontos de acesso a elas são marcados por praças de pedágios. Com base nos registros diários da empresa Brita Rodovias, no ano de 2012 pudemos observar algumas variações ocorridas nos períodos de finais de semana e também nos períodos coincidentes com os principais eventos das cidades, nem todos os veículos leves e pesados registrados são de turistas, porém os dados são curiosos. Apesar de não apontar a finalidade da visita, como o turismo, por exemplo, as praças de pedágio, após análise dos dados<sup>10</sup>, mostram um aumento de fluxo nos finais de semana, assim como nos períodos de grandes eventos turísticos nas cidades.

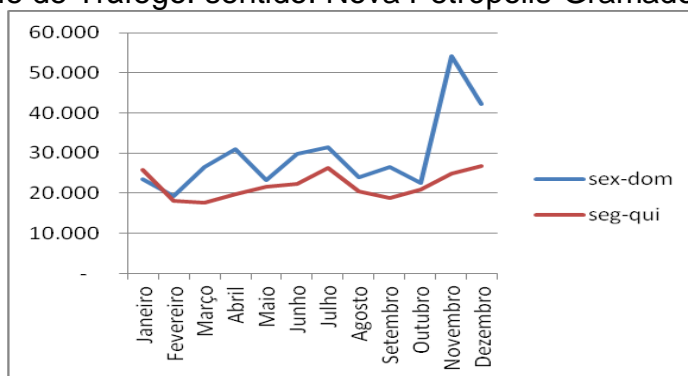
Figura 9: Controle de Tráfego: sentido: Taquara-Gramado em 2012



Fonte: elaboração através de dados fornecidos por Brita rodovias

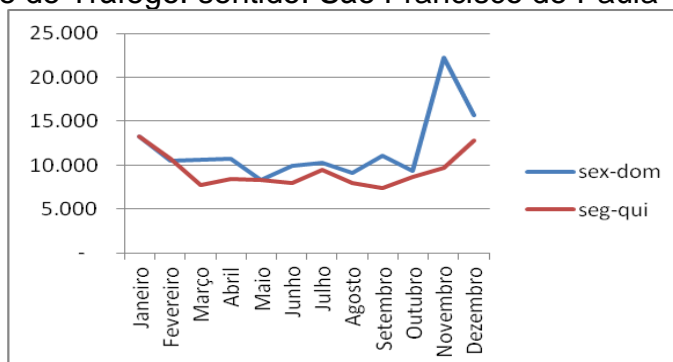
<sup>10</sup> Dados fornecidos por Brita Rodovias no ano de 2013 referente ao ano de 2012

Figura 10: Controle de Tráfego: sentido: Nova Petrópolis-Gramado em 2012



Fonte: elaboração através de dados fornecidos por Brita rodovias

Figura 11: Controle de Tráfego: sentido: São Francisco de Paula - Canela em 2012



Fonte: elaboração através de dados fornecidos por Brita rodovias

No ANEXO I estão os calendários de eventos das cidades de Gramado e Canela. Ao compararmos os calendários de eventos aos períodos de maior fluxo, observamos eventos complementares em épocas do ano de grande fluxo turístico. Nos meses de Novembro, Dezembro e Janeiro destinados para o período onde se comemora o Natal, ambas as cidades possuem eventos de grande extensão, que atraem turistas do Brasil inteiro.

Com a realização do Natal Luz, são gerados cerca de 7.615 empregos em todo o Rio Grande do Sul. O impacto total no PIB é de cerca de R\$ 86,61 milhões, correspondente a 0,07% do PIB total do estado. Já a receita do ICMS tem um incremento de cerca de R\$ 5,5 milhões. Em dezembro de 2006, um número estimado em 332.960 pessoas visitou Gramado no período do Natal Luz. Destes, 39,5% vieram de outras partes do Rio Grande do Sul e 59% vieram de outros estados brasileiros. Fonte: <http://www.gramado.rs.gov.br>, acesso em 2012

Nos meses de Janeiro e Fevereiro as cidades recebem os seus respectivos Rodeios nacionais, já em março é a vez da Páscoa (esta data varia cada ano conforme a data de comemoração da Páscoa no calendário). Nos meses de inverno, ambas as cidades têm eventos relacionados com o inverno e a alta temporada de turistas. Já em agosto quando acontece o Festival de Cinema de Gramado, que envolve praticamente toda a rede hoteleira em virtude da abrangência internacional, a cidade de Canela não apresenta nenhum evento, deixando assim um suporte para hospedagem extra aos frequentadores do evento da cidade vizinha. Em setembro

ocorre o oposto, a cidade de Canela oferece o Festival de Bonecos e a cidade de Gramado apenas a Feira do Livro, sendo um evento mais local de pouca abrangência estadual e nacional.

Esta complementaridade e compartilhamento de serviços entre as duas cidades as transformam em um grande polo atrativo de turistas, que praticamente possuem atividades durante todo ano. O turismo nas cidades teve sua origem nas casas de veraneio e nos repouso serranos, porém somente nas últimas décadas do século XX que o perfil econômico tornou-se efetivamente de serviços e turismo. Separadas por apenas 7 km por uma avenida totalmente urbanizada dentro das condições territoriais e de características comerciais as cidades compartilham serviços e turistas. O compartilhamento dos turistas é tão grande que existe uma linha de transporte público circular que faz o trajeto que separa as duas cidades, de uma rodoviária a outra, possibilitando o deslocamento entre cidades a cada 30 minutos.

O turismo é a atividade básica da região, apesar de as cidades serem consideradas pequenas pelo IBGE, juntas podem dar a impressão de ser uma cidade média com intensa atividade econômica, comparando-se fluxos de carros e movimentação de pessoas. O centro de ambas as cidades tem foco no turista e nas atividades de comércio para turistas, os bairros mais afastados são voltados para moradores, a diferença está nos preços dos serviços e produtos oferecidos nas regiões destinadas para turistas. Durante entrevista com um morador de Canela, foi dito que em alguns casos se o cliente se apresentar como morador da cidade, ele pode vir a ter descontos na aquisição dos produtos.

O curioso destas cidades é que há, em ambas, uma linha imaginária que separa a cidade dos turistas e a cidade dos moradores. A mudança é tão grande aos olhos que parece que estamos circulando em outra cidade, completamente diferente.

As áreas centrais estão voltadas para os turistas, assim como as áreas de preservação ambiental. Na avenida que liga as duas cidades há um perfil bastante específico voltado para o comércio, assim como hotéis e parques temáticos. Tanto que os mapas turísticos conforme apontam as figuras 10 e 11, apresentam apenas os pontos interessantes para a circulação do turista, marcando apenas as áreas e locais destinados aos turistas.

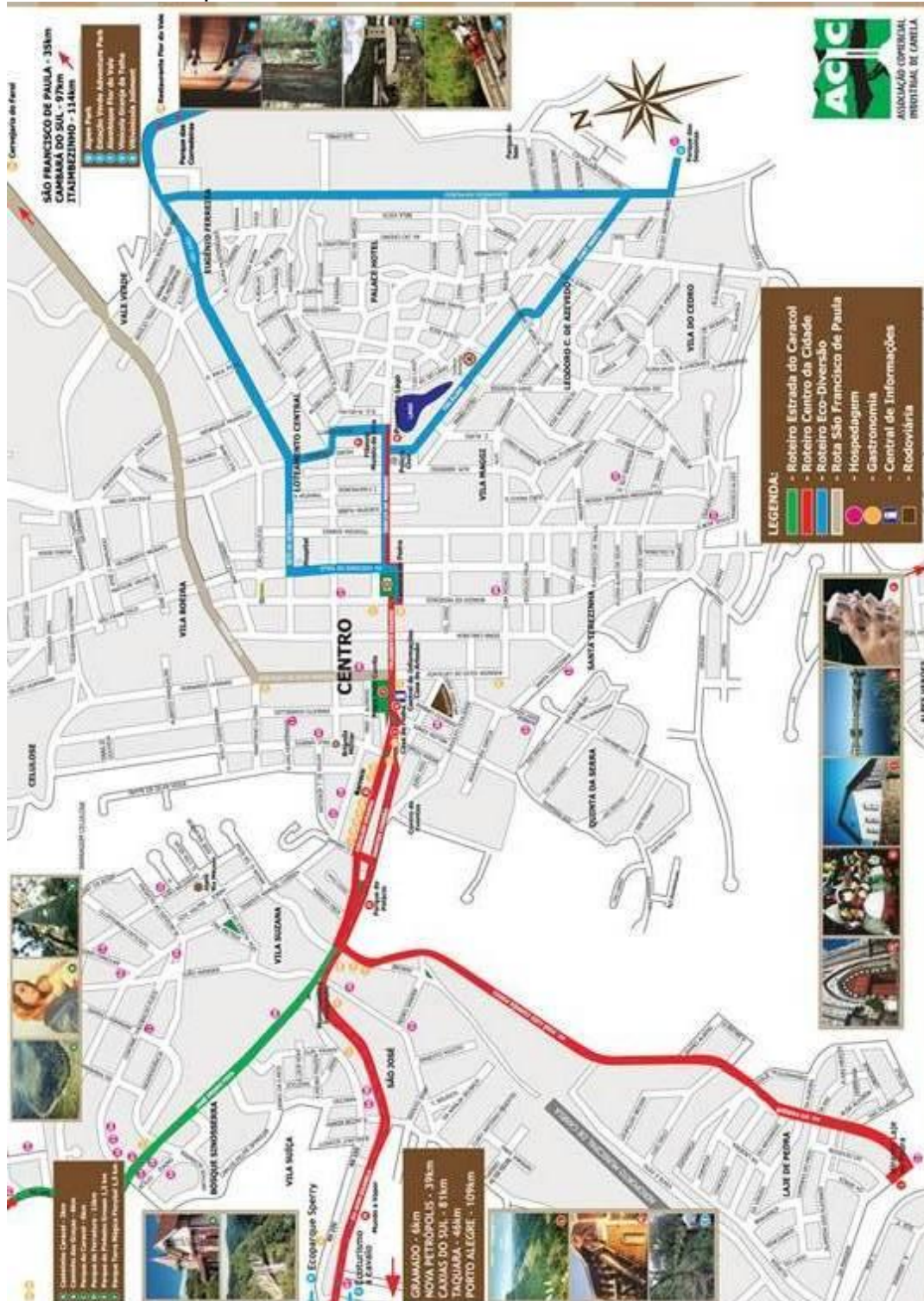
FIGURA 12: Mapa turístico de Gramado



Fonte: [www.gramadosite.com.br](http://www.gramadosite.com.br), acesso em janeiro de 2013

A separação do espaço turístico dos espaços dos moradores tem refletido ao longo dos anos na organização urbana de ambas as cidades, desde a criação de eixos de circulação à criação de bairros destinados a turistas, criando impactos que mais adiante iremos abordar.

FIGURA 13: Mapa turístico de Canela



Fonte: [www.canelaturismo.com.br](http://www.canelaturismo.com.br), acesso em janeiro 2013



Nessas cidades, com o fluxo de turistas o contingente de população triplica, batendo recordes de circulação de pessoas. No ano de 2012 as estatísticas mostram que mais de 2 milhões<sup>11</sup> de pessoas circularam em ambas as cidades. A ocupação nos hotéis durante o ano todo tem sido constante, um pouco em função dos eventos criados que de forma diluída preenchem todos os meses do calendário.

Os valores de estadia são bastante variados atraindo turistas de todas as classes sociais. Encontram-se pousadas para viajantes com valores baixos e serviço simples, porém de qualidade, assim como resorts e grandes hotéis com estadias com preços internacionais.

Gramado possui 146 Hotéis e Pousadas com um total de 11 mil leitos. Entre Gramado e Canela são 18 mil leitos. 600 estabelecimentos comerciais, 118 restaurantes, 2,5 milhões de turistas/ano.<sup>12</sup>

O perfil das pessoas que chegam até estas cidades tem sido bastante abrangente e de difícil especificação e precisão estatística. Além do turista comum que frequenta os eventos de forma pontual, há também os proprietários de imóveis, oriundos de diversos lugares do Estado, que frequentam as cidades nos finais de semana. O fato de hotéis e pousadas não conseguirem atender todo este público flutuante, leva aos proprietários de imóveis a abrir uma nova opção de estadia e a oferecer alternativas como pousadas familiares e até mesmo casas de veraneio e aptos disponíveis em imobiliárias para aluguel de temporadas.

Além do turismo de lazer bastante difundido nos meios de comunicação e nas agências de viagem, com a criação do centro de eventos *Sierra Park* em Gramado, outro tipo de turismo tem sido explorado. O turismo de negócios, feiras e congressos preenche os espaços dos turistas de compras e lazer. Estes eventos têm em sua maioria ocorrido durante a semana, fazendo uso de toda estrutura das cidades para a recepção de visitantes.

Segundo Curtis e Hoffmann (2009) a destinação turística de Gramado constata-se: 66,7% familiar, 18% profissional e 15,3% mista, já em Canela 58,7% é familiar, 24,1% profissional e 17,2% mista.

---

<sup>11</sup> Dados retirados do [www.gramadosite.com.br](http://www.gramadosite.com.br) acessado em dezembro de 2012

<sup>12</sup> Dados retirados [www.gramado.rs](http://www.gramado.rs) acessado em fevereiro de 2012

## **4.5 A produção do espaço urbano, a dinâmica econômica e imobiliária atual e a reestruturação urbana das cidades de Gramado e Canela**

O turismo tem sido um dos fatores determinantes na produção do espaço urbano das cidades de Gramado e Canela, desde a fundação até os dias de hoje. Além dos investimentos diretos para melhor receber os turistas as prefeituras têm no decorrer dos anos, investido nas imagens das cidades, apostando na criação de bairros residenciais de alto padrão de edificações tornando as cidades Gramado e Canela diferenciadas das cidades das demais cidades da região. Neste próximo tópico iremos apontar as evoluções urbanas das cidades de Canela e Gramado, por ordem de emancipação e abordar as criações imobiliárias nestes períodos.

### **4.5.1 A evolução urbana da cidade de Canela**

A área destinada ao município de Canela teve o início da distribuição de lotes em 1917, quando a extração da madeira tornou-se presente. Os acessos eram através de estradas de difícil acesso em função da topografia.

O desenvolvimento urbano foi alavancado com a implantação de indústrias da madeira e também com a chegada da linha férrea em 1922, através da extensão da linha férrea que saía de Porto Alegre e seguia até Taquara implantada no final do século XIX. Esta continuação da linha férrea de Taquara, apesar da demora para a construção, em função do terreno de difícil acesso e altitude, trouxe a possibilidade de comercialização da madeira extraída para a capital.

Ainda na década de 1920 a construção da RS 235, ligando a cidade de Gramado a São Francisco de Paula, criava um eixo que posteriormente seria muito importante na ordenação do espaço da cidade.

Esta abertura de caminhos trouxe um grande avanço para seu desenvolvimento. Além de comerciantes e viajantes, famílias de posses na capital foram atraídas para que, nos finais de semana, desfrutassem a grande beleza da localidade. Neste período já se pode então destacar o turismo como uma fonte de renda para a localidade. Já no ano de 1926, tornou-se distrito de Taquara.

Em 1938 tornou-se Vila (WEBER, 2010, p 108), porém antes mesmo da emancipação já havia se tornado um núcleo inicial urbano, conforme observamos na

figura 12, onde as edículas vernaculares, cercadas por grandes áreas de verde, possuíam características das edificações trazidas por imigrantes italianos e alemães.

FIGURA14: Canela em 1930



Fonte: <http://fotosantigas.prati.com.br>

Os primeiros hotéis foram instalados na localidade do Caracol, figura12, onde a beleza natural atraía os visitantes. As belas paisagens naturais atraíam turistas principalmente da capital que procuravam lugares para descanso. ‘Casas de Veraneio e as Casas de Pasto’ geraram este primeiro movimento turístico em direção a serra.

Surgia com isto o movimento turístico em Canela, e com a industrialização da madeira a todo vapor o comércio local se fortalece e começam a surgir os primeiros hotéis na localidade do Caracol, estes atraíam principalmente clientela da capital do Estado. Chamados naquele tempo de “Casas de Pasto” os hotéis cresciam em numero para poder atender a demanda. “Veraneio”, assim era denominado o movimento turístico naquele tempo, as famílias que vinham em geral da capital permaneciam em média de um a três meses na charmosa estação de repouso.(CARDOSO, 2010, p.14)

FIGURA 15: Caracol década de 1920



Fonte: <http://fotosantigas.prati.com.br>

A implantação de um hotel cassino passa a atrair outros turistas, de outras regiões do país, e também do exterior. Em vista destas novas atividades turísticas na década de 1940 a prefeitura iniciou um processo de organização da infraestrutura para melhor atender os visitantes. Como a permanência destes turistas era de até três meses, o veraneio precisava de outras atividades atrativas, novos eventos culturais se organizaram para melhor atender o veranista.

A cidade de Canela emancipou-se em 1944, fazendo parte do percurso que encaminhava os viajantes em direção aos Campos de Cima da Serra. Iniciou suas atividades de turismo como ponto de parada de viajantes e comerciantes. Seu nome tem origem, segundo Weber (2010), à presença de caneleiras de grande porte sob as quais os tropeiros, paravam para descansar.

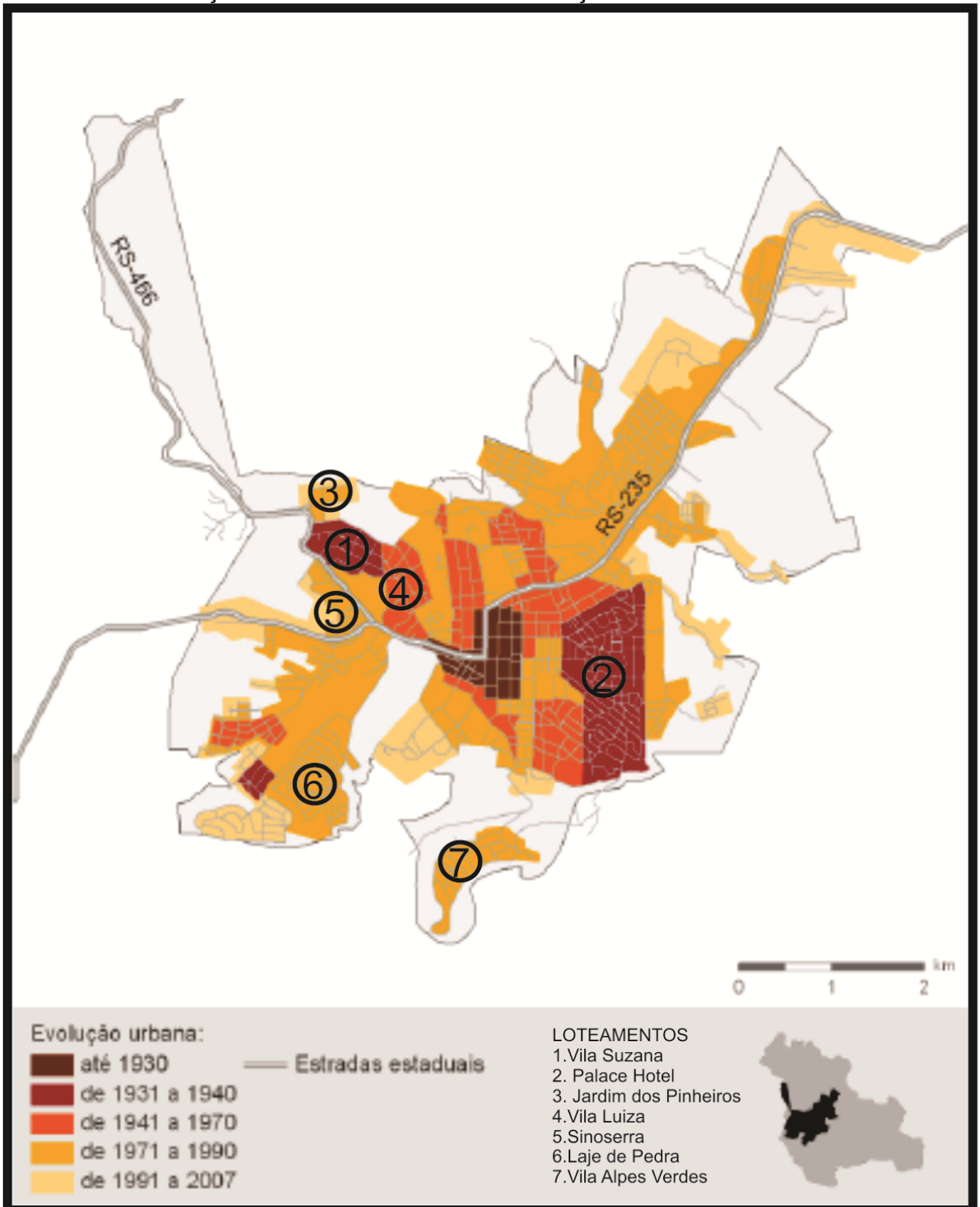
Deste período de 1930 até 1940 a cidade cresceu e se organizou de forma bastante orgânica, respeitando a topografia e a disponibilidade dos lotes. Após este período, foram tomadas atitudes para ordenar o território de forma a preencher os espaços até então não ocupados das áreas centrais.

Em função já da grande presença de veranistas a cidade expande-se horizontalmente para poder abrigar esta população flutuante. Segundo o Plano Municipal de Habitação de Interesse Social-Canela-RS, elaborado pela UFRGS em 2010 *“na década de 1940, Canela já possuía mais de 1.000 residências, muitas de veraneio, e população superior a 7.000 habitantes.”*

Neste período, surgem os primeiros loteamentos voltados para atender os veranistas, Vila Suzana e *Palace* Hotel.

A evolução de Canela está diretamente ligada ao turismo que nas décadas de 1970 e 1980 volta sua produção imobiliária quase que exclusivamente para classes de alto poder aquisitivo. A figura 13 aponta a evolução urbana de Canela até os dias de hoje e as áreas destinadas para este público diferenciado.

FIGURA 16: Evolução Urbana de Canela e constatação de loteamentos



Fonte: UFRGS, Plano Municipal de Habitação de Interesse Social de Canela – RS (2008)  
Adaptação por Clarissa Leite

Do ano de 2007 até 2013 outros novos loteamentos e assentamentos foram criados, todos dentro do perímetro urbano, mais adiante iremos aborda-los.

Do ano de sua emancipação em 1944 até 1978, a cidade de Canela cresceu de forma desordenada, conforme as ofertas de lotes aliadas às possibilidades topográficas e aos interesses dos proprietários de terra. A criação de legislação para a ordenação do território teve início em 1978, com a aprovação do primeiro plano diretor, quando o então prefeito municipal de Canela, Günther Siegfried Schlieper sancionou a Lei nº 462 em 10 de agosto de 1978, a qual aprovava o primeiro Plano Diretor Urbano de Canela. (ANEXO2)

Em 1984, a Lei nº 643 de 25 de abril, reformula os recuos das edificações e acrescenta algumas alturas a serem seguidas. Nesta mesma lei, no Art. 14º, estabelece a legislação específica para o condomínio Laje de Pedra. *“No condomínio Residencial Laje de Pedra, as edificações obedecerão os critérios de ocupação e recuos regulados por legislação específica.”*

A Lei nº 986 de 19 de janeiro de 1990, cita que na região do Bosque Sinoserra e nos loteamentos Vila Suíça e Remanso, serão aprovadas somente construções unifamiliares, tornando os artigos 5º e 6º não aplicáveis nestas áreas da cidade. No ano de 1994, a Lei nº 1350 libera, para terrenos com testadas para as estradas RS 234 e 466, a possibilidade de usos de comércio e serviço local.

No ano de 2003 a Lei nº 1962 estabelece o zoneamento de usos, dando destaque para as zonas do eixo em direção a Gramado, onde os usos de atividades e locais de diversão, boites, hotéis com boites, clubes e cinemas são permitidos.









Em 2004, outra lei estabelece a necessidade de licenciamento ambiental para as zonas industriais, e libera os usos de atividades de diversão no trecho que vai até a cascata do Caracol.

E no ano de 2008, conforme as exigências da Lei nº 10.257 (Estatuto das Cidades), o Plano Diretor do Município de Canela é adequado, abrangendo toda a área do município para fins de planejamento.

O plano diretor do município de Canela, criado no ano de 2008, mapeou as zonas e seus usos, estabelecendo normas específicas para cada zona da cidade. As zonas residenciais, nosso alvo de pesquisa, foram subdivididas em 7 ZPR.

As Zonas Predominantemente Residenciais as quais se classificam conforme o quadro abaixo:

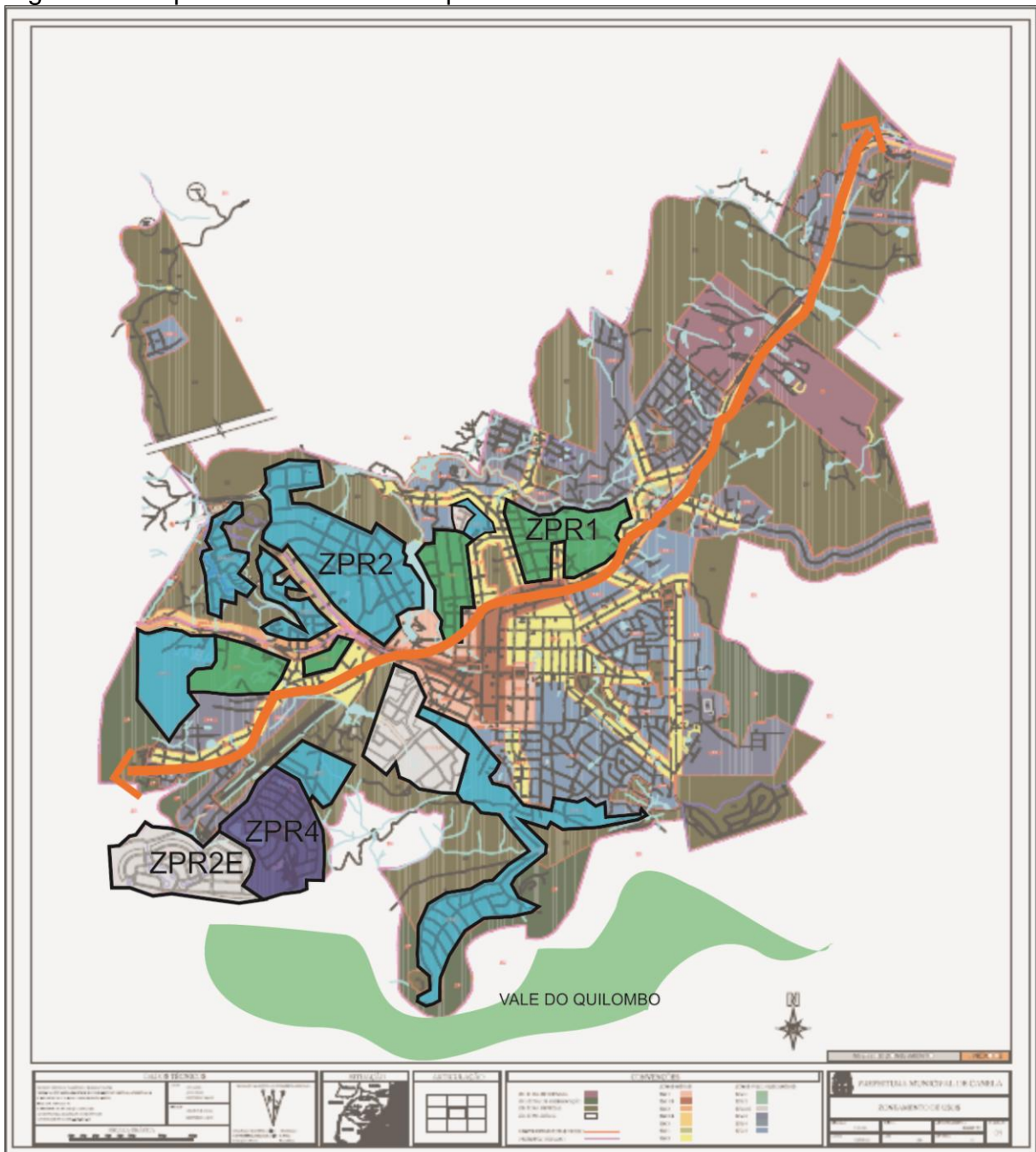
Quadro 2: Zonas Preferenciais Residenciais do Plano Diretor de Canela-2008

ZONA	LOCALIZAÇÃO	LEGENDA
ZPR1	Corresponde à área já consolidada que envolve a área central da cidade	ZPR 1 
ZPR2	Corresponde às áreas onde se localizam, <b>predominantemente, residências de veraneio e os novos investimentos;</b>	ZPR 2 
ZPR2-E	Corresponde às áreas onde se localizam, <b>predominantemente, residências de veraneio e os novos investimentos, com a constituição de associação de moradores, regulamento interno e convênio de cooperação técnica com o Município</b> no que tange a aprovação de projetos e fiscalização de obras;	ZPR 2 
1.ZR2E	<b>Restrita ao loteamento Reserva da Serra, neste zoneamento deverá ser respeitado o “Regulamento do Loteamento Reserva da Serra usos e construções”</b> conforme registro no Registro de Imóveis da Comarca de Canela- Livro nº 02- registro geral, “R-3-13066 de 25 de setembro de 2003; Protocolo 27723 (03-09-2003)”	ZPR 2 E 
2. ZR2E1	<b>Restrita ao Loteamento Parque Residencial Pinheiro Grosso</b> , devendo as respectivas edificações obedecer <b>ao regramento previsto para aquele zoneamento, bem como ao regulamento do próprio loteamento, relativo aos usos e construções</b> , naquilo que for mais restritivo do que alei, sendo permitida a construção somente de edificações unifamiliares, sendo uma residência por lote e índice de aproveitamento Máximo de 0,60.	ZPR 2 
3. ZR2E2	<b>Restrita ao Loteamento Quinta da Serra (Complexo Turístico Quinta da Serra)</b> . Nesse zoneamento <b>devera ser respeitado</b> , quanto ao uso e construções ali feitas <b>o Regulamento Interno do Loteamento</b> , devidamente aprovado e registrado, no que for mais restritivo que as determinações do zoneamento.	ZPR 2 E 
ZPR3	Corresponde à área também consolidada, prestação de serviços de caráter público e coletivo	ZPR 3 
ZPR4	Os usos condicionados, conforme descrito no ANEXO 3 do plano diretor (ANEXO 2 desta dissertação), nesta zona ainda constam lotes especiais destinados a portaria do Parque Laje de Pedra e edificações de serviço do mesmo	ZPR 4 

Fonte: Lei Complementar nº 17 de 30 de Dezembro de 2008 (grifos nossos)

Para melhor entender este zoneamento vamos analisar o mapa da prefeitura, que adaptamos, no qual estão demarcadas estas zonas residenciais preferenciais, na figura 17.

Figura 17: Mapa de zoneamento do plano diretor de Canela- RS



Fonte: Lei Complementar nº 17 de 30 de Dezembro de 2008

Seguindo a leitura da legenda do quadro 2, conseguimos pontuar espacialmente as localizações das zonas de preferência para residências, tanto as residências de moradores locais como de veranistas.

O que podemos observar é a grande presença de destinação de zonas residenciais ao longo do eixo laranja que representa a continuação da Avenida das Hortênsias, RS 235 que leva até São Francisco de Paula. As zonas preferencialmente residenciais do tipo 1, que eram as zonas já consolidadas se



encontram ao norte deste eixo, e ao sul as zonas residenciais preferenciais tipo 2, destinadas a novos empreendimentos e loteamentos para veranistas ao sul do eixo. Ainda neste lado sul do eixo, podemos observar a localização de um importante delimitador territorial que é o Vale do Quilombo, onde os loteamentos estão postos de forma a acompanhar a curva natural do relevo, possibilitando nestes locais, vistas de um horizonte diferenciado. As zonas de cor verde escuro, destacadas no mapa são de preservação permanente, onde estão localizados parques e reservas de araucárias e outras vegetações importantes para a preservação da paisagem da cidade de Canela. A zona preferencial residencial de número 4 representa o local do Parque Laje de Pedra, onde possui um mirante e um hotel, juntamente com casas de veranistas.

Ainda nesta Lei complementar nº 17 (2008), a parte V trata **do parcelamento do solo e condomínios por unidades autônomas ou condomínios urbanísticos**, onde fica claro que para que seja aprovado qualquer projeto deste tipo é necessária uma consulta prévia para o licenciamento e viabilidade ao SIGES (sistema de gestão, instância responsável por elaborar planos dentro da prefeitura municipal) e ao CMP (Conselho Municipal de Planejamento). Este estudo de viabilidade deverá constar desde levantamentos planimétricos e altimétricos da área e laudo ambiental. **Fica especificado neste documento o parcelamento do solo**, de forma que a gleba seja subdividida em unidades individuais, assim como no **Art. 59 a descrição de um tipo específico de parcelamento do solo:**

Art. 59. O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento, aberto ou fechamento, desmembramento, desdobro (ou fracionamento) e reparcelamento (ou remembramento).

§1.º **Loteamento, aberto ou fechado**, é a divisão de gleba em lotes (unidades edificáveis), com **abertura de novos logradouros públicos ou vias de circulação**, ou com prolongamento, modificações ou ampliação dos já existentes, e implantação da infra estrutura prevista em lei.

§2.º **Loteamento aberto é aquele cujo arruamento esta integrado à malha viária urbana sem qualquer fechamento externo ou pórtico**, sendo os serviços públicos correspondentes, após sua conclusão e entrega ao Município, prestados a este.

§3.º **Loteamento fechado é aquele cujo arruamento está integrado a malha viária urbana através de local específico e acesso controlado, dotado de fechamento externo e pórticos**, cujos serviços públicos básicos, são custeados pelos proprietários, representados através de Associação de proprietários legalmente constituída, mediante Termo de Concessão Administrativa de Uso, a titulo oneroso ou gratuito, celebrado com o Município. **Aplica-se ao loteamento fechado, quanto as obras e edificações, além da legislação federal e estadual, as normas editadas em regulamento interno aprovado em assembleia geral** da associação referida neste parágrafo. **Nos loteamentos fechados ficará garantido o direito de ir e vir a todos os cidadãos.** Lei Complementar nº 17 de 30 de dezembro de 2008 (grifos nossos)

Ao analisarmos mais atentamente este art. 59 da Lei Complementar nº17 de 30 de dezembro de 2008, ao falar do parcelamento do solo, verificamos a presença de legislação para regulação do solo de loteamentos fechados, acrescentando uma situação a qual, a Lei nº 6766, a qual não faz menção. O uso do parcelamento do solo referente a **loteamentos fechados**. A lei ainda esclarece a diferença legal para cada tipo (fechado ou aberto) e em seu §3.º confere aos moradores, através de uma associação o direito de legislar novas diretrizes para um território específico aos quais são públicos. Mesmo que o direito de ir e vir de cada cidadão esteja reservado e garantido, conforme a Lei Complementar nº17 (2008), o uso de pátios e programas de segurança impostos pelas associações de moradores, pode vir a intimidar o acesso de qualquer visitante.

#### **4.5.2 A evolução urbana da cidade de Gramado**

Povoada por imigrantes alemães e italianos vindos das antigas colônias a localidade de Gramado antes chamada de Linha Nova, foi fundada no final do século XIX. Em 1913, o nome da localidade mudou para Gramado. Segundo Weber (2010, p.108) “a *denominação de Gramado é alusiva aos carreteiros e tropeiros que passavam pela região, deixando que o gado lá pastasse.*” Igualmente a cidade vizinha, Gramado também teve influência da via férrea. Inaugurada em 1922 a estação passou a receber trens de passageiros em 1924, tudo indica que o início do povoado tenha ocorrido neste entorno. Em 1938 (figura 15) Gramado então, tornou-se Vila, vindo a se emancipar em 1954.

Gramado teve sua expansão urbana a partir do núcleo central, onde hoje se encontram o Centro Administrativo e o Cartório. Conforme Junior (2002) o crescimento urbano de Gramado ocorreu partindo do núcleo urbano em direção a zonas periféricas a este centro, limítrofes à área rural. Nesta análise o geógrafo divide a expansão urbana de Gramado em dois momentos: de 1920-1980 e de 1984-1999.

Figura 18: Gramado na década de 1930



Fonte: [www.fotosantigas.prati.com.br](http://www.fotosantigas.prati.com.br)

No primeiro momento, a cidade de Gramado teve nos primeiros 10 anos um crescimento acompanhando os eixos norte e sul da Avenida Borges de Medeiros. Na década de 1940 o crescimento se direcionou mais ao sul, chegando próximo a localidade do Lago Negro e ao Norte no eixo da Avenida das Hortênsias.

Na década de 40, as edificações comerciais estão localizadas em torno das avenidas Borges de Medeiros e das Hortênsias, enquanto que a concentração de residências de moradores e de veraneio começa a lentamente a se deslocar para as periferias do núcleo urbano. (JUNIOR, 2002,p.93)

Na década de 1950 a cidade cresceu em direção oeste e também nos eixos das avenidas Borges de Medeiros e das Hortênsias. O relevo do terreno com grandes elevações permitiu neste momento um crescimento linear no entorno dos caminhos já abertos, como estas avenidas.

Após a sua emancipação em 1954, a população urbana neste período de 1950 para 1970 aumentou, e segundo Junior (2002), o desenvolvimento do espaço urbano foi determinado por uma variável externa à sua própria dinâmica: o turismo. (figura16)

Figura 19: Centro de Gramado 1950



Fonte: [www.fotosantigas.prati.com.br](http://www.fotosantigas.prati.com.br)

Com o turismo sendo explorado, houve o aumento do número de casas de veraneio e do número de novas moradias. Neste período, surgem novos loteamentos nos bairros Floresta, Piratini, Dutra, Vila Moura e Planalto. Na década de 1970 a cidade cresce para os limites urbanos, na zona sul, próximo às indústrias e zonas mais afastadas do centro.

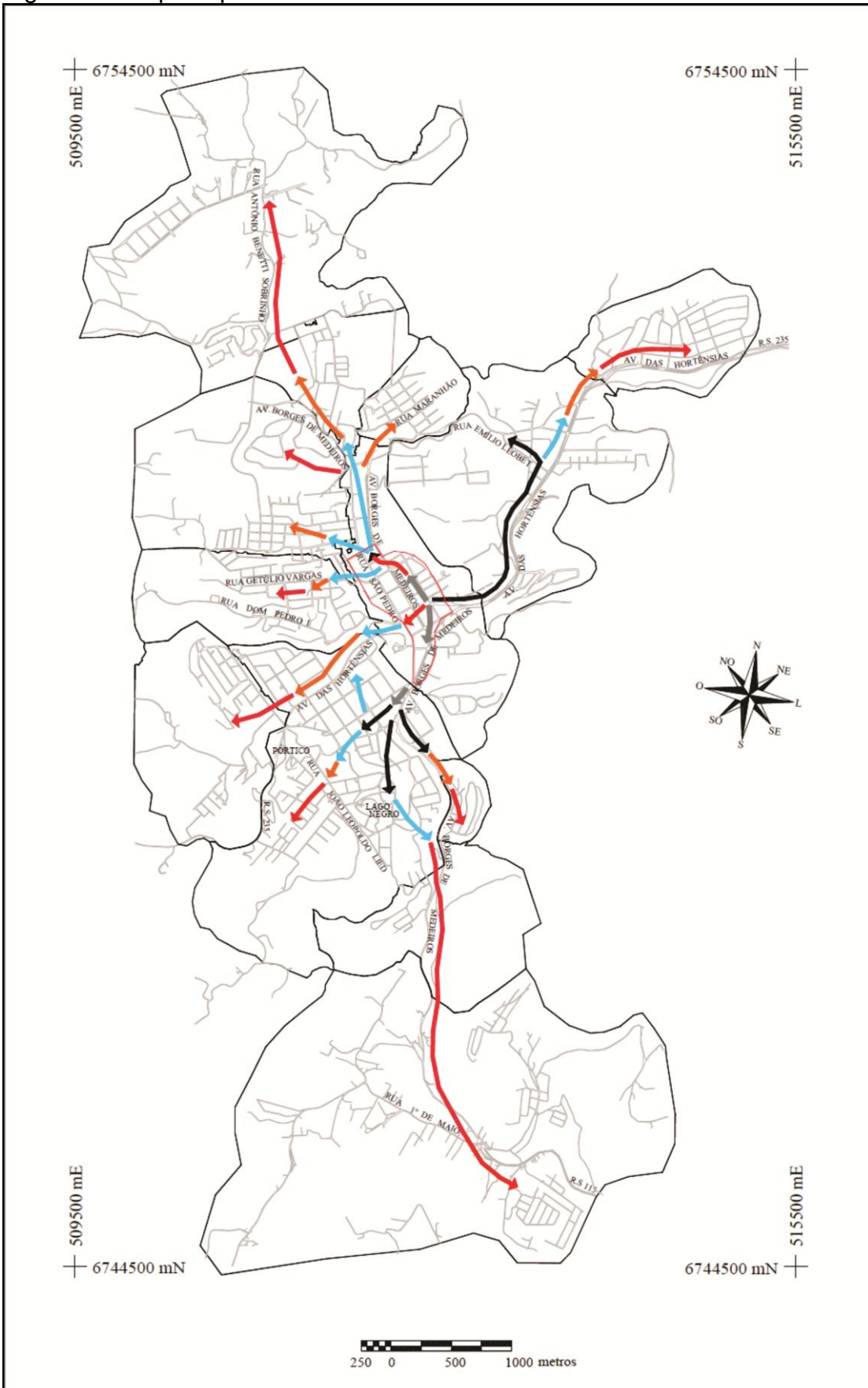
Na figura 17, podemos observar esta expansão urbana, a qual Junior (2002) resume em um único mapa, através dos principais eixos de crescimento, suas direções para as quais a cidade se expandiu e os períodos em que ocorreram estas expansões. Podemos ainda observar na mesma figura, a delimitação territorial dos bairros existentes até o período de 1999.

Durante as décadas de 1980 e 1990, a periferia foi o alvo dos empreendimentos imobiliários, segundo Junior (2002,p 99) as edificações nos bairros aumentaram de forma significativa: *Centro (57% de crescimento), Floresta (81%), Piratini (108%), Planalto (128%) e Avenida central (182%)*.

O norte da cidade foi outro quadrante que cresceu bastante neste período de 1984-1999, com destaque para os *Bairros Dutra, Vila Moura, Carniel e Mato Queimado que apresentaram um crescimento médio de 512%.(JUNIOR, 2002 p104)* Mas a região sul da cidade, nas proximidades da área industrial foi neste período que mais recebeu novos moradores. O bairro Três Pinheiros, cresceu 735%. Juntamente com o Bairro Várzea Grande, esta área de Gramado abriga a maior concentração populacional, em virtude do tamanho dos lotes e dos valores de mercado. Nesta área também se encontram zonas invadidas por trabalhadores atraídos pelos setores secundário e terciário.

Alem do surgimento dos loteamentos populares outro importante fator foi o crescimento da indústrias manufatureiras nesta região (indústria de moveis Sierra, por exemplo), que favoreceu o desenvolvimento de pequenos estabelecimentos comerciais e de residências de moradores. Com base nos dados obtidos com o mapeamento temático, constatamos um crescimento de quase 240% totalizando 1844 edificações, cujo valor representou o maior número de edificações dentre os demais bairros da área urbana de Gramado.(JUNIOR, 2002, p.145)

Figura 20: Mapa expansão urbana da cidade de Gramado



Fonte: JUNIOR. W 2002 p.94

Quanto à legislação, o primeiro Plano Diretor do Município de Gramado foi implantado através da Lei nº 861/88, estipulando zona urbana e rural, recuos viários e zonas urbanas.

No ano de 1991 a Lei nº 1.033 de 25/09/1991, substituiu a lei nº 861/88 e no ano de 2006, através da Lei 2.497 de 19 de setembro de 2006, foi implantado o novo Plano Diretor do Município de Gramado que viria a ser revisado e alterado no ano de 2008 pela Lei Municipal nº 2.707 de 04 de dezembro de 2008.

Neste plano diretor Municipal, foi elaborado um mapa estabelecendo as zonas de uso específico na cidade. Foi estabelecido o uso residencial em todos os condomínios de lotes por unidade autônoma e os loteamentos fechados, de uso residencial. Sendo assim ainda constam § 2º, § 3º e § 4º as seguintes normativas:






§ 2º Os condomínios de lotes por unidade autônoma e os loteamentos fechados, quando de uso residencial, serão considerados (ZR1) zona residencial um, destinados a residências “unifamiliares”, exclusivamente.


§ 3º Os condomínios ou loteamentos, a que se refere o § 2º acima, poderão ter algumas atividades complementares, conforme os usos admitidos, desde que tenham a aprovação dos proprietários dos lotes na sua maioria 50% (cinquenta por cento) mais um, ou que haja indicação do proprietário e/ou responsável pelo parcelamento por ocasião da aprovação e registro do mesmo.

§ 4º Dentro de uma zona exclusivamente “residencial unifamiliar”, definida no § 2º deste artigo, quando se tratar de “condomínio de lote” ou “loteamento fechado”, previsto na Lei do Parcelamento do Solo, poderá haver lotes ou quadras destinados ao uso de “residências plurifamiliares” ou “comerciais”; neste caso, o zoneamento das mesmas deverá ser (ZR2) zona residencial dois e (ZC1) zona comercial um, respectivamente, sendo que os “requisitos urbanísticos”, recuos, taxa de ocupação (TO), índice de aproveitamento (IA) e coeficiente ideal (CI), deverão obedecer aos da zona residencial um (ZR1). GRAMADO, 2008, Lei Municipal nº 2.707

No quadro 3 podemos observar a legenda específica para as zonas:

QUADRO 3: Zoneamento da cidade de Gramado conforme o Plano diretor de 2008

ZONA	LOCALIZAÇÃO	LEGENDA
ZR1	Zona residencial um	 ZR1 ZONA RESIDENCIAL UM
ZR1-E	Zona residencial um especial	 ZR-E ZONA RESIDENCIAL UM - ESPECIAL
ZR2	Zona residencial dois	 ZR2 ZONA RESIDENCIAL DOIS
ZR3	Zona residencial três	 ZR3 ZONA RESIDENCIAL TRÊS
ZR4	Zona residencial quatro	 ZR4 ZONA RESIDENCIAL QUATRO

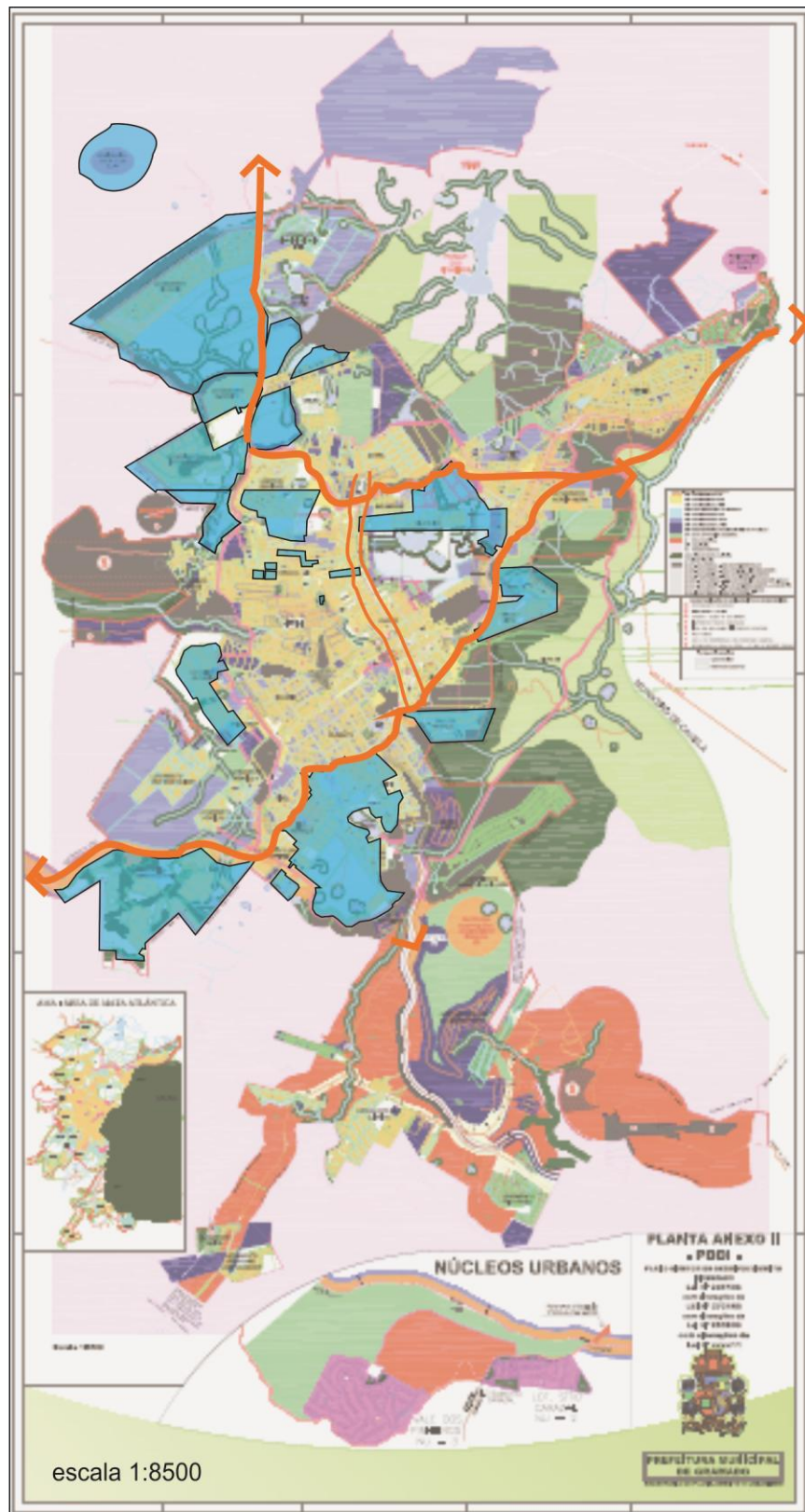
<b>ZE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Áreas de interesse público</li> <li>• Área de preservação permanente</li> <li>• Área de interesse urbanístico</li> <li>• Áreas de contensão da expansão urbana</li> <li>• Áreas de interesse ambiental e paisagístico</li> <li>• Áreas de interesse turístico</li> <li>• Áreas de mata atlântica</li> <li>• Áreas não-edificaveis</li> </ul>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>ZE AIP - ZONA ESPECIAL -</li> <li>ZE APP - ZONA ESPECIAL -</li> <li>ZE AIU - ZONA ESPECIAL -</li> <li>ZE ACEU - ZONA ESPECIAL</li> <li>ZE AIAP - ZONA ESPECIAL -</li> <li>ZE AIT - ZONA ESPECIAL -</li> <li>ZE ANE - ZONA ESPECIAL -</li> </ul>
<b>ZEU</b>	Zona de expansão urbana	<p><b>OUTRAS CONVENÇÕES</b></p>  <ul style="list-style-type: none"> <li>VIAS FUTURAS</li> <li>ÁREAS CONDOMINIAIS</li> </ul>
<b>NU</b>	Núcleos urbanos	

Fonte: Gramado, 2008, Lei Municipal nº 2.707

Para melhor entender este zoneamento vamos analisar o mapa da prefeitura, que adaptamos, no qual estão demarcadas as zonas residenciais preferenciais do tipo um, na figura 18.

A zona preferencial residencial tipo um, esta destinada exclusivamente a residências unifamiliares, entre elas os condomínios fechados e loteamentos fechados. Ao analisarmos o mapa elaborado pela prefeitura, observamos a grande incidência de áreas de condomínios. Neste caso devemos observar a nomenclatura adotada pela prefeitura, porque os condomínios aqui são também estipulados por associação de moradores, e conforme a legenda do mapa, suas localizações estão dispostas na borda oeste, contornando a zona rural, na parte sul no encontro de duas vias importantes Avenida das Hortênsias e Estrada da Pedreira. Em direção ao norte observamos um aglomerado de espaços condominiais ao longo da via Prefeito Waldemar Frederico Weber.

Figura 21: Mapa de zoneamento do plano diretor de Gramado- RS adaptado pela autora



Fonte: Gramado, 2008, Lei Municipal nº 2.707



O Plano diretor da Prefeitura Municipal de Gramado especifica também a denominação de loteamentos abertos e fechados, e deixa esclarecido que a legislação interna não deverá contrariar a própria lei, sendo assim possível diante de um número mínimo de proprietários a criação da legislação própria do condomínio, conforme no trecho citado abaixo:

**§ 1º Os loteamentos, abertos ou fechados, e os condomínios de lotes por unidades autônomas poderão ter legislação ou regulamentação próprias referentes ao uso, parcelamento e ocupação do solo, desde que não contrarie a presente lei, bem como as demais vigentes, e seja sempre no sentido de restringir, nunca de aumentar e/ou de favorecer a ocupação do lote.**

**§ 2º Para efeito de preservação dos direitos e interesses dos condôminos, sem prejuízo da outorga pelo competente órgão municipal, a legislação ou regulamentação de que trata o parágrafo acima deverá ser aprovada pelo órgão competente do Município e registrada no Registro de Imóveis de Gramado, por ocasião do registro do parcelamento. A fiscalização do cumprimento da mesma poderá ser feita pela ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES, mediante Termo de Convênio de Controle das Edificações, conforme ANEXO V da presente lei.**

**§ 3º A legislação ou regulamentação, prevista nos § 1º e § 2º do presente artigo, poderá ser estabelecida a qualquer momento, desde que aprovada pela maioria simples 50% (cinquenta por cento) mais um, dos proprietários de lotes do loteamento ou condomínio, bem como do órgão responsável da administração municipal e devidamente registrada no Registro de imóveis de Gramado. (Nova redação dada pela Lei 2.707 de 04 de dezembro de 2008.) grifo nosso**

Ainda nesta Lei, no capítulo II, destacamos a permissão do uso de guaritas de segurança, muito comuns no perímetro urbano da cidade.

#### CAPÍTULO II DAS OBRAS ESPECIAIS

**§ 3º Não são consideradas obras especiais, entre outras, as “guaritas de segurança”, que poderão ser edificadas nos acessos dos loteamentos fechados e condomínios em lotes por unidades autônomas, conforme previsto na lei do parcelamento do solo, ficando estas obras dispensadas dos “requisitos urbanísticos” previstos nesta lei.**

**§ 4º As “guaritas de segurança” também poderão ser edificadas junto aos logradouros ou vias de circulação, desde que não interfiram no trânsito de veículos e pedestres, assegurando o “direito de ir e vir” em qualquer bairro da cidade e, em ambos os casos, deverão ter a aprovação do órgão responsável do Município. (Nova redação dada pela Lei 2.707 de 04 de dezembro de 2008.) grifo nosso**

Diante desta breve retrospectiva podemos observar ambas as cidades vem se desenvolvendo no decorrer dos anos, por influência do turismo. A caracterização da tipologia arquitetônica de origem europeia foi absorvida pelos exploradores do turismo, criando um padrão que se segue até os dias atuais.

Esta preferência tipológica teve o foco na caracterização de uma cidade para a exploração turística. Embora essa escolha seja contraditória no sentido de produção de espaços, conforme VOLKMER (2001), a disseminação deste tipo de

prática para a promoção do turismo em termos de ambiente cultural construído, tem sido uma prática muito comum na criação de cenários turísticos.

No caso da propaganda comercial para a expansão do turismo receptivo, muitas comunidades estimulam, em suas cidades, a produção hoje de uma arquitetura, que busca imitar, ou se identificar, com a arquitetura da região dos Alpes, por exemplo, ou da Suíça, Baviera ou da região mediterrânea na Europa. Ilusória, para uns, realista para outros, por estimular o crescimento do comércio, da indústria e do turismo receptivo, a denominada arquitetura de *enxaimel* de influência bávara vem sendo fomentada na região serrana do Rio Grande do Sul, no Vale do Itajaí em Santa Catarina, em Campos do Jordão em São Paulo, dentre muitos casos, como uma marca, um símbolo emblemático de um produto que está sendo vendido cada vez mais intensamente. Leis municipais de incentivos fiscais e urbanísticos têm sido aprovadas para estimular a construção de obras de arquitetura discutível, pela sua plasticidade falsificada sob a forma de pastiche. É uma verdadeira colagem, em nosso meio, de uma arquitetura que não é brasileira, nem afeita à nossa paisagem e aos nossos valores culturais. É tal a expectativa de alcançar o sucesso, através da criação de um ambiente urbano, arquitetônico e paisagístico com aparência bávara, suíça, austríaca, tirolesa, ou simplesmente alpina, que qualquer aproximação com o chamado *estilo enxaimel* europeu é suficiente para proporcionar a redução ou a isenção dos impostos sobre a propriedade, bem como os estímulos urbanísticos dos Planos Diretores para a intensificação da construção. (VOLKMER, 2001.p.4)

O turismo é o eixo que une os municípios de Gramado e Canela e os torna um grande ponto de atração populacional. É quase que impossível fazer uma descrição urbana das cidades em separado, isso porque existe uma conectividade e uma relação entre ambas de grande significado.

Como reflexo desta demanda por leitos e serviços o mercado imobiliário se aproveita para introduzir uma nova maneira de atrair turistas criando o mercado imobiliário turístico, voltado para turistas de temporada, oferecendo aluguel em imóveis por períodos curtos. Esse tipo de mercado novo exige apenas da oferta de proprietários dispostos a lucrar com suas propriedades nos momentos em que não as estão usando.

Em *sites* da internet podem-se observar opções de aluguéis por temporada com preços<sup>13</sup> que variam de R\$280,00 a diária até R\$ 1.500,00 a diária, dependendo da localização dos imóveis. Nesta lista se oferece apartamentos no centro, casas em bairros afastados e até em casas luxuosas em condomínios fechados, que no caso são os preços mais altos. (ANEXO3)

Outro nicho de mercado explorado pelos promotores imobiliários é a oferta de compra e venda de residências seguras em condomínios fechados, podendo até ser oferecido serviços de jardinagem, limpeza e manutenção do imóvel, enquanto este

não é utilizado pelo proprietário, assim como terrenos em novos empreendimentos deste gênero. O conforto oferecido por estes serviços é vendido juntamente com o sonho de se adquirir um imóvel na Serra, com segurança e suporte, tornando-se uma estratégia de mercado.

#### **4.5.3 Produtos Imobiliários em Gramado e Canela e seus reflexos na dinâmica urbana**

O mercado imobiliário das cidades de Gramado e Canela tem crescido em função da grande busca por imóveis novos e existentes pelos moradores locais e também por pessoas de fora, veranistas que pretendem adquirir um imóvel na região da Serra do Rio Grande do Sul. Esta procura por imóveis não é apenas local, ela abrange Estados do Sul e também de outras regiões do Brasil.

A proximidade das cidades possibilita um intercâmbio na negociação imobiliária, e o território dos corretores imobiliários abrange as duas cidades, possibilitando compra e venda assim como locações. Independente da cidade de origem da imobiliária, não há uma delimitação territorial de atuação do promotor imobiliário assim como também não há para o investidor. Esta prática abrangente traz uma gama de opções bastante variada para ambas as cidades, gerando um comércio comum entre elas.

Através de entrevista com dois corretores imobiliários, um da cidade de Gramado e outro da cidade de Canela, foi constatado que este intercâmbio entre as imobiliárias é bastante forte. Como a procura por imóveis geralmente é de pessoas de fora, os anúncios da internet possibilitam o primeiro contato entre o vendedor e o comprador. A troca de imagens através de emails e de anúncios também tem sido uma ferramenta que potencializa as vendas.

O marketing imobiliário funciona além dos meios diretos de propaganda com folders (ANEXOS 4 e 5), anúncios em jornais locais ou regionais, mas também há uma grande presença de anúncios feitos pela internet (ANEXO 5). Sites, redes sociais e imobiliárias virtuais são predominantes, apesar de constatarmos após visita de campo uma gama enorme de imobiliárias espalhadas pelas duas cidades. A internet abre um campo novo de publicidade, onde o investidor não precisa sair do

---

<sup>13</sup> Dados retirados em busca nos sites <http://www.temporadalivre.com> e <http://www.aluguetemporadagramado.com.br> acessados em janeiro e fevereiro de 2013

conforto de sua casa para especular e pesquisar negócios. A facilidade que se tem através da internet é a vantagem deste acesso por todo o globo abrindo um leque de possibilidades de negociações nacionais e quem sabe até internacionais. No ano de 2012 uma compra de uma residência em condomínio fechado virou notícia no jornal (figura 19), isso porque, a compra foi realizada pela internet, sem o comprador ir conhecer o local de compra.

Figura 22: Imóvel vendido pela internet



Fonte: Jornal Zero Hora, 25/05/12, p.20

Após entrevistas com representantes de imobiliárias das cidades observamos que as tendências atuais são os investimentos em novos empreendimentos, dada a facilidade de obtenção de financiamentos.

A limitação de altura pelos planos diretores nas duas cidades diminui a oferta de apartamentos, a baixa verticalização é uma característica destas cidades onde o máximo que se pode construir são quatro pavimentos dependendo da localização no zoneamento dos planos diretores. Por outro lado, a oferta de terrenos em novos loteamentos e residências prontas tem aumentado de maneira significativa. São poucos os casos em que se encontram casas geminadas e vilas, normalmente as ofertas são casas únicas em terreno com arborização e 60% delas (as mais ofertadas) estão localizadas em loteamentos residenciais especiais, ou em condomínios e loteamentos fechados.

O mercado privado está, há muitos anos, restrito ao segmento de luxo como apontam inúmeros estudos. Seguindo a tendência nacional, a oferta habitacional no município de Canela é predominantemente voltada para as classes média e alta. Valendo-se do potencial turístico da região, o mercado imobiliário do município explora o ideal da moradia de alto padrão associado à qualidade de vida e belas paisagens. A maior parte dos grandes empreendimentos imobiliários que vem sendo lançados é voltada para o segmento de alta renda, que na maior parte não mora na cidade, apenas passa férias ou finais de semana em Canela. Exemplos disso são os condomínios Bosques da Serra, Vivendas da Serra, Reserva da Serra, Parque das Sequoias, Parque Residencial Pinheiro Grosso e Altos Pinheiros. UFRGS- PMHIS/Canela, 2008. p.107)

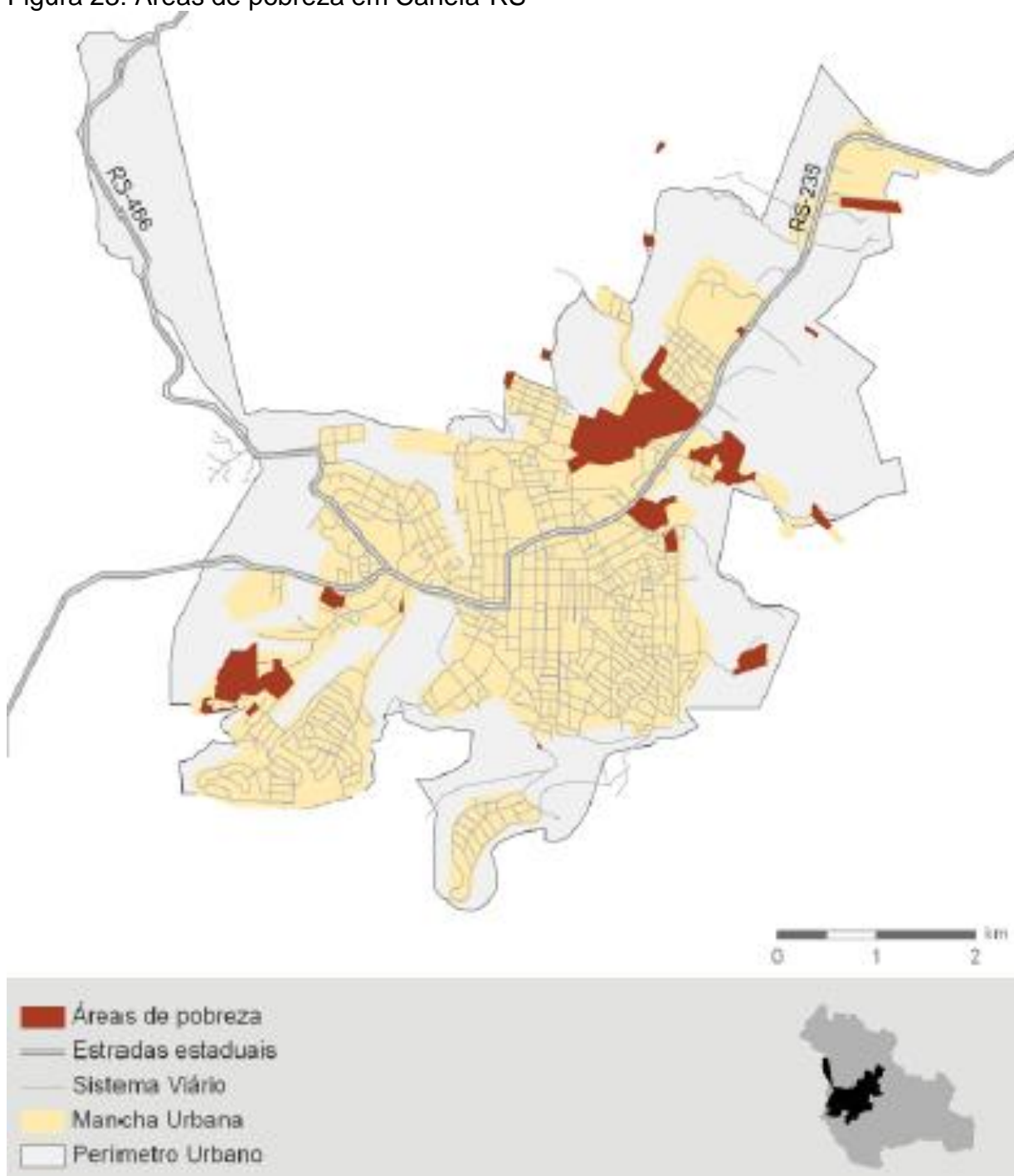
O mercado imobiliário para baixa renda não tem muita movimentação. Em entrevista com um corretor da cidade de Canela, constatou-se que financiamentos do governo como o Minha Casa Minha Vida quase nunca são adquiridos por que o valor do terreno ultrapassa a metade dos valores ofertados pelo órgão financiador, impossibilitando a construção de residências deste gênero.

Sendo assim a produção de loteamentos para baixa renda fica a margem das atividades previstas pelas prefeituras, que dão ênfase nos empreendimentos que dão visibilidade para o foco turístico das cidades, criando um déficit de moradias de baixa renda. Estes desfavorecidos acabam por se instalar em áreas não loteadas e desprovidas de qualquer infraestrutura urbana, como os assentamentos nas imediações do aeroporto de Canela e também no bairro Várzea Grande em Gramado.

Em 2008 a Prefeitura Municipal de Canela, convidou a Universidade Federal do Rio Grande do Sul (UFRGS) para elaborar um diagnóstico para a elaboração de um Plano Municipal de Habitação de Interesse Social, para buscar recursos junto ao Governo Federal através do Fundo Nacional Habitação de Interesse Social, implantado pelo Ministério das Cidades através da Lei Federal nº 11.124. O Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS) juntamente com o Governo Federal incentiva a elaboração de regulamentação de áreas mais necessitadas e com população de baixa renda. Através deste diagnóstico observou-se a presença de loteamentos irregulares com alto grau de necessidade, alguns até localizados em áreas de risco, todos eles localizados em áreas mais afastadas e distantes das rotas de turistas. Na figura 20, podemos observar no mapa as áreas diagnosticadas com problemas de infraestrutura e cuja população é de baixa renda.

Na cidade de Gramado, os loteamentos destinados as populações mais carentes estão localizados em áreas mais afastadas distantes do centro, na zona sul, próxima a área industrial. A prefeitura municipal ainda não elaborou um plano de metas para a Habitação de Interesse Social.

Figura 23: Áreas de pobreza em Canela-RS



Fonte: UFRGS - Plano Municipal de Habitação de Interesse Social PMHIS- Canela RS, 2008.

Com a ferramenta do *Google*, o *Google Street view*, podemos observar alguns dos locais mais carentes da cidade, estando estes, próximos à zona industrial da cidade na Zona Sul, na figura 21, mas nada comparado com as áreas de baixa renda localizadas na cidade de Canela, na figura 22.

Figura 24: Vista do Bairro Várzea Grande- Gramado



Fonte: Google Street view

Figura 25: Áreas invadidas próximas ao aeroporto de Canela



Fonte: Google Street view

Neste contexto, observamos que o foco dos investidores imobiliários e dos proprietários de terra de ambas as cidades tem sido a criação de loteamentos especiais, voltados para turistas e veranistas. Estas áreas especiais, destinadas à moradia tanto de veraneio e também para moradores locais com renda mais elevada, agregam valor diferenciado do solo. Piscinas, pracinhas privadas, e elementos de lazer privados, tornam estes investimentos altos, tanto para o usuário quanto para o próprio investidor.

#### 4.5.4 Novos produtos imobiliários em Canela e Gramado

Após a apresentação da evolução urbana das cidades de Canela e Gramado, nas páginas anteriores que a produção de espaços exclusivos voltados para o veranista faz parte da história das cidades como um meio de atrair turistas e veranistas durante o ano todo.

Neste item vamos abordar alguns dos empreendimentos que classificamos como condomínios urbanísticos horizontais ou loteamentos fechados existentes no perímetro urbano das cidades de Canela e Gramado, analisando mais especificamente, o reflexo territorial deles em relação à malha urbana da cidade.

Durante a visita ao Cartório de Registro de Imóveis da cidade de Canela, a tabeliã nos informou a inexistência de registro de condomínios urbanísticos horizontais na cidade, muito menos a presença de registro de loteamentos fechados registrados naquele cartório. Já na cidade de Gramado há registros de dois condomínios urbanísticos registrados em cartório, o Bairro Privado, *Aspen Mountain* e o Condomínio O Bosque.

Porém, mesmo com a falta de registro em cartório destes empreendimentos, o que os tornariam apenas **loteamentos**, vivenciamos através da pesquisa de campo a dificuldade de acesso aos empreendimentos. A presença de um corretor de imóveis juntamente com a pesquisadora foi o cartão de acesso para conhecer estes empreendimentos. (grifo nosso)

No quadro 4, estão listados os loteamentos fechados e condomínios fechados nas cidades de Canela e Gramado, os quais selecionamos para análise. Sendo importante ressaltar que, de acordo com as informações disponíveis em cartório, nenhum deles possui registro de Condomínio Fechado. Apenas o *Vivendas da Serra* está registrado na prefeitura como condomínio para a cobrança do IPTU. Ainda constatamos inúmeros loteamentos fechados anunciados como condomínios fechados nos *sítes* de venda de imóveis e imobiliárias da cidade. (ANEXO3)

Esse uso da atribuição condomínio fechado, tem sido usado em ambas as cidades como elemento valorizador de imóveis e também como diferencial na propaganda imobiliária. No ANEXO 3, fizemos uma seleção de alguns anúncios de condomínios denominados fechados pelos promotores imobiliários.



QUADRO 4: Loteamentos e condomínios fechados selecionados para análise.

NOME	ANO DE FUNDAÇÃO	ÁREA	Nº DE LOTES	PADRAO	INCORPORADOR
<b>CANELA</b>					
LAJE DE PEDRA	DECADA DE 70	_____	_____	ALTO	GRUPO RBS-PORTO ALEGRE
COMPLEXO TURISTICO QUINTA DA SERRA	1995	49 hectares	410 imóveis	ALTO	SINOSSERA URBANISMO-GRAMADO
RESERVA DA SERRA	Conclusão janeiro de 2006	441.176,98m <sup>2</sup> 172.505,75m <sup>2</sup> APP	319 lotes Condomínio fechado	ALTO	MAIJOAMA-PORTO ALEGRE
ALTOS PINHEIROS	Licenciamento em 2008 e conclusão da infra estrutura dez.2012	27 Hectares/Áreas públicas(arruamento) 13% da área Áreas verdes 40% da área	165 lotes	ALTO	RECH INCORPORADOR A-SANTA CRUZ DO SUL
VIVENDAS DA SERRA	2008	Não informado	60 lotes	ALTO	SINOSSERA URBANISMO-GRAMADO
<b>GRAMADO</b>					
ASPEN MONTAIN	2005	100 hectares	261 lotes	ALTO	ARCADIA URBANISMO-PORTO ALEGRE
O BOSQUE	2006	35 hectares	109 lotes	ALTO	IVO RIZZO E GAFISA- PORTO ALEGRE
ALPHAVILLE		431.663,38 m <sup>2</sup>	185 lotes	ALTO	ALPHAVILE URBANISMO-SÃO PAULO
LAGOS DE GRAMADO	1995	343.879,00m <sup>2</sup>	156 lotes	ALTO	Laurindo Comiotto

Fonte: Elaborado pela autora

Ao analisarmos os dados do quadro 4, verificamos que da década de 1990 em diante que houve o aumento da produção destes novos empreendimentos, com exceção do Parque Laje de Pedra que foi lançado na década de 1970.

As áreas ocupadas variam de 300.000 mil metros quadrados até a quantia de 100 hectares, os empreendimentos mais recentes já possuem área de preservação permanente, o numero de lotes varia de acordo com a localização no mapa de zoneamento do plano diretor. Em áreas de maior preservação os lotes possuem áreas maiores, e por consequência o numero de lotes diminui proporcionalmente. Todos os condomínios analisados possuem padrão alto de construção, e desta listagem de nove apenas três foram construídos por empresas da região.

A região metropolitana em porcentagem é a região que mais investe nestes empreendimentos, com empresas de renome e forte presença no ramo da produção de condomínios urbanísticos pelo estado. O maior número de imóveis está

localizado no Complexo Turístico Quinta da Serra, que possui 410 imóveis em seu perímetro, e neste caso é o único local onde há a presença de condomínios verticais.

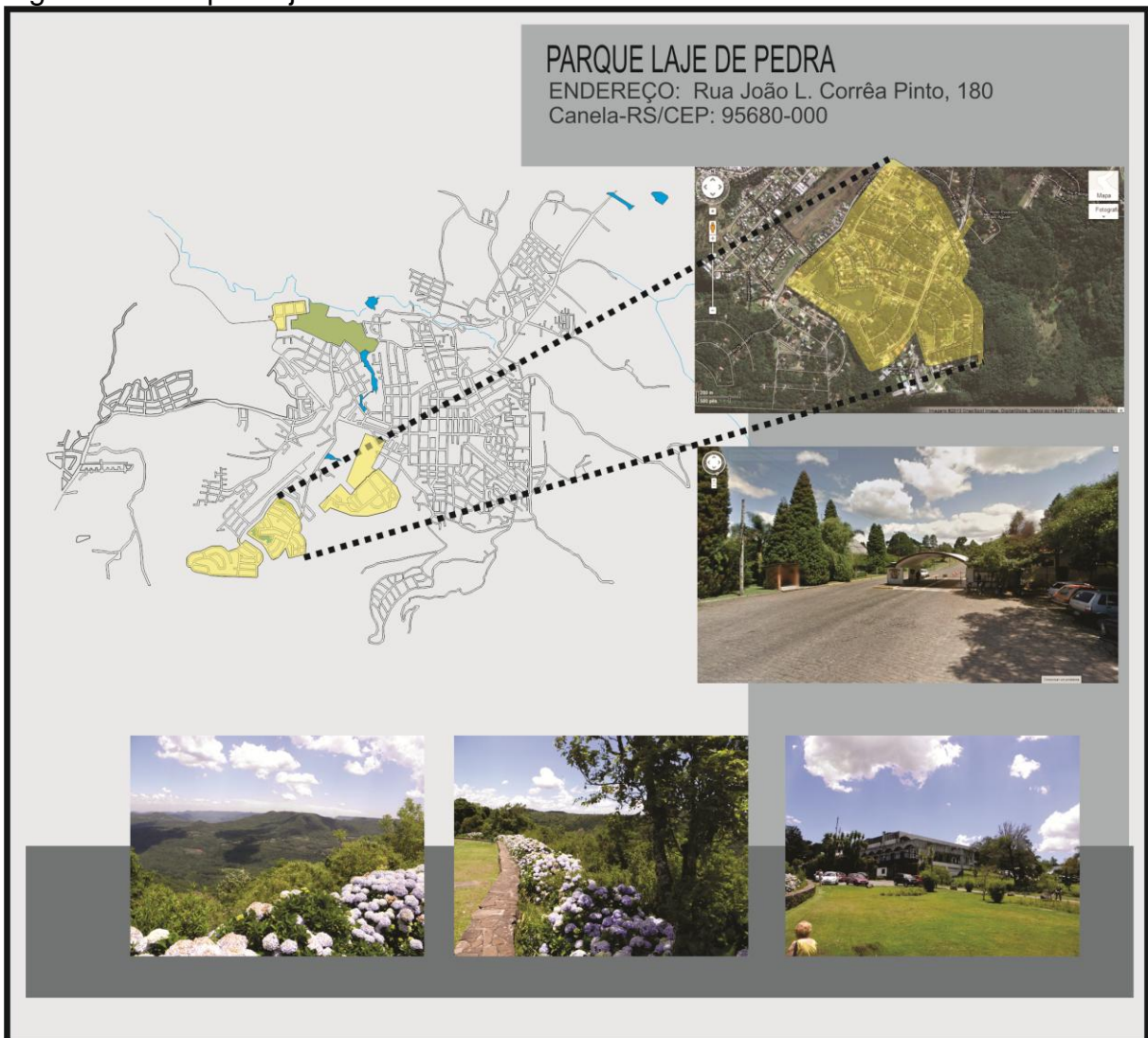
A partir deste momento iremos analisar separadamente os nove empreendimentos listados no quadro 4, possibilitando ter um maior conhecimento das características que cercam estes imóveis. Os dados foram levantados pela autora, primeiramente através de uma pesquisa pela internet e posteriormente na pesquisa de campo. Primeiramente os empreendimentos de Canela, que correspondem ao número de cinco unidades, possuem as seguintes características:

O parque **Laje de Pedra** foi um dos locais que pudemos visitar, com acesso a uma portaria (figura 23), o loteamento está aberto a visitação, principalmente porque é o único acesso para o Hotel com o mesmo nome que está localizado na borda do Vale do Quilombo, possuindo um mirante que atrai inúmeros visitantes.

A grande maioria dos proprietários é da cidade de Porto Alegre, e inclusive proprietários famosos, apresentadores de telejornais, jogadores de futebol entre outros. Em entrevista, a um morador, o qual herdou a casa de seu pai, sua impressão é de “estar em uma cidade fantasma”, onde apenas poucos moradores circulam. As casas estão sempre com jardins arrumados, porém sempre vazias (figura 24). Para ele a questão da segurança não é importante, ele acredita que o status financeiro é o maior motivador para que se obtenha um terreno ou casa em um condomínio.

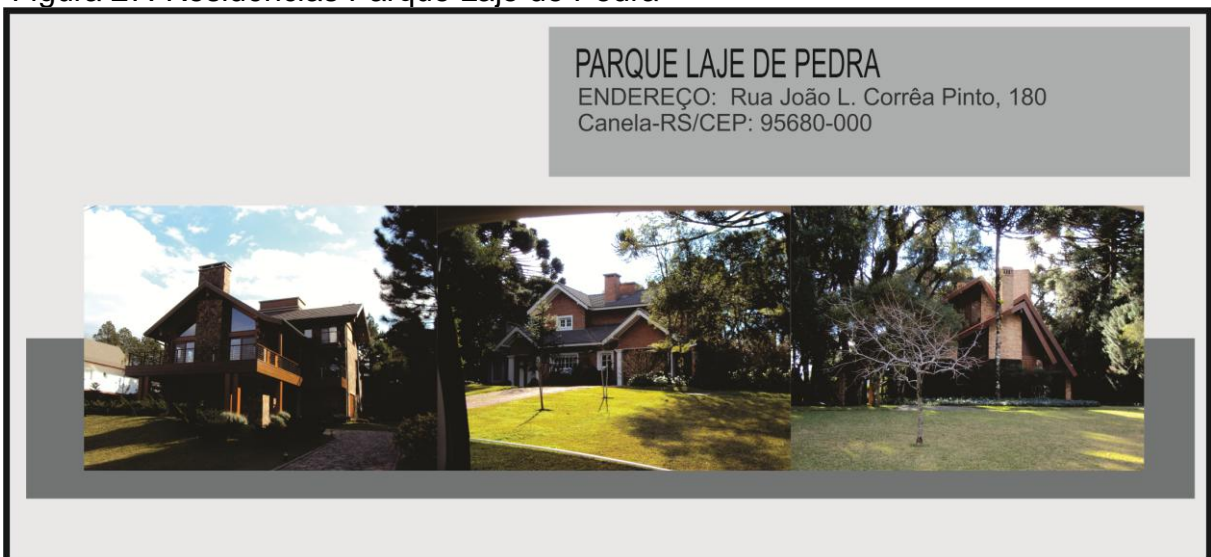
As residências são de alto padrão e possuem serviços de jardinagem constante, mantendo sempre a integridade do local. Algumas casas possuem caseiros que nelas residem e mant m os espaços organizados para poder receber os proprietários a qualquer momento.

Figura 26: Parque Laje de Pedra



Fotes: mapa elaborado pela autora, foto de satellite (google), fotos da autora

Figura 27: Residências Parque Laje de Pedra



Fotografias da autora

O **Complexo Turístico Quinta da Serra** foi criado no início da década de 1990, e desde aquele momento a prefeitura já estava preocupada em legislar a respeito de sua existência. No ano de 1991 a Lei municipal nº 1.063/91 *“Institui o Plano Diretor do Complexo Turístico Quinta da Serra, nele dispendo sobre o parcelamento, uso e ocupação do solo, dando outras providências”*. Esta lei foi alterada nos anos de 1993 pela Lei nº 1221 e em 1994 pela lei 1348.

Nesta lei, o Art.2 registra que o complexo Quinta da Serra registrado nas Matrículas 6692 e 6693 do Registro de imóveis de Canela, foi declarado de interesse urbanístico, turístico e ambiental.

**Art. 2º** Nesta intenção, a área de terras denominada **“QUINTA DA SERRA” (Matrículas 6692 e 6693 do Registro de Imóveis de Canela)**, é declarada área de **interesse urbanístico, turístico e ambiental, beneficiando-se dos incentivos administrativos e tributários concedidos pelo Município**, bem como daqueles que venham a ser criados futuramente.(grifos nossos)

Nesta mesma lei destina-se o Plano Diretor do **Complexo Turístico** Quinta da Serra, e nele destacamos os seguintes artigos: (grifo nosso)

#### **CAPÍTULO I - ÁREAS DE URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA**

**Art. 4º** O complexo Turístico **“QUINTA DA SERRA”**, é uma área de Urbanização Específica, no sentido de que requer regime urbanístico especial, condicionando às suas peculiaridades no que se refere a:

**I** - características de localização, situação, condição topográfica, proteção à saúde pública e ao patrimônio ambiental, nos seus aspectos ecológicos, paisagísticos e culturais;

**II** - equipamentos urbanos, programas e projetos a serem implantados em sua área.

Como tal, o crescimento será induzido através de medidas administrativas, com vistas a estimular a ocupação.

**Art. 5º** Enquanto Área de Urbanização, pode ser classificada também como

**:I - Área Turística ;**

**II - Área de Interesse Ambiental**

**§ 1º** Enquanto Área Turística destinada à **realização de planos e projetos específicos que sirvam ao turismo**, será valorizada no sentido cultural e natural, com vistas ao desenvolvimento do Município.

**§ 2º** Enquanto Área de Interesse Ambiental, seu regime urbanístico será compatibilizado com as atividades turísticas. Nesta área serão distinguidos setores de recreação e de preservação da cobertura vegetal, setores de preservação com uso limitado (fins de utilidade pública), **de conformidade com a Lei Municipal nº 445 de 20/03/78 “Que regulamenta os loteamentos no Município de Canela”**.

**Art. 6º** O complexo Turístico **“QUINTA DA SERRA”** que é de uma Área Residencial Predominante, é também uma Área Turística e de Interesse Ambiental , portanto, nele concorrerão todos os subsídios de política urbana, turística e ambiental, que o município possa oferecer, fazendo jus aos incentivos previstos ou a prever pela legislação municipal.

Dados obtidos no site: [www.quintadaserrars.com.br](http://www.quintadaserrars.com.br), acesso jan.2013

O Complexo Quinta da Serra localizado na Rua dos Papagaios nº25, possui portaria e controle de acesso. (Figura 25) O visitante para poder acessar o complexo Turístico Quinta da Serra deve fazer cadastro e explicar ao funcionário o motivo de

sua visita. Durante a visita com corretor imobiliário, foi necessário o corretor informar que iria mostrar alguns terrenos para que se autorizasse nossa entrada.

Em entrevista por telefone um representante da associação dos moradores me informou que o Complexo Turístico Quinta da Serra é um loteamento com status de condomínio. Apesar da portaria o turista tem horário de visitação e qualquer um pode circular pelas ruas, porém sem fazer uso da infraestrutura interna. A coleta de lixo é interna assim como as atividades de manutenção dos espaços internos.

Em entrevista a futura moradora Patrícia Picoli que está construindo no Complexo Turístico Quinta da Serra, ela explicou que um dos motivos de se adquirir um terreno dentro de um condomínio fechado (denominação da própria entrevistada), seria a segurança. A entrevistada é proprietária de uma loja de artigos de importados na cidade e com a movimentação constante dos turistas não se tranquiliza com suas filhas brincando livremente pelo bairro onde hoje mora, e declarou que não vê a hora de poder deixar as meninas brincando nas ruas do condomínio enquanto trabalha tranquilamente.

A proprietária garantiu que a grande maioria dos proprietários não são moradores de Canela, mas que frequentam a cidade nos finais de semana, inclusive destacou que as crianças filhas destes moradores tem dificuldade de entrosamento nos períodos de finais de semana e acabam brincando sozinhas em suas casas.

A secretária da associação de moradores entrevistada por nós passou dados sobre o loteamento. O complexo dispõe de nove edificações em uso comum, 410 imóveis, destes estão a venda 67 terrenos, 6 obras estão em andamento. O complexo conta ainda com: 139 apartamentos, destes 113 pertencem a veranistas, quanto as casas construídas são 198 unidades, destes, 132 são eventuais. Outra situação diferente é a presença de 24 casas geminadas em um subcondomínio.

No Complexo Turístico Quinta da Serra encontramos prédios de apartamentos (condomínios verticais) dentro de seu perímetro. Após a implantação destes condomínios, foi estipulado pelo plano diretor do loteamento que somente casas unifamiliares poderiam ser construídas. O que evidencia uma situação diferenciada possível irregularidade nos marcos da legislação existente, condomínios localizados dentro de outros condomínios, neste caso o complexo teria apenas o *status* de condomínio, porém, as normativas específicas o tornam como tal.

Figura 28: Complexo Turístico Quinta da Serra

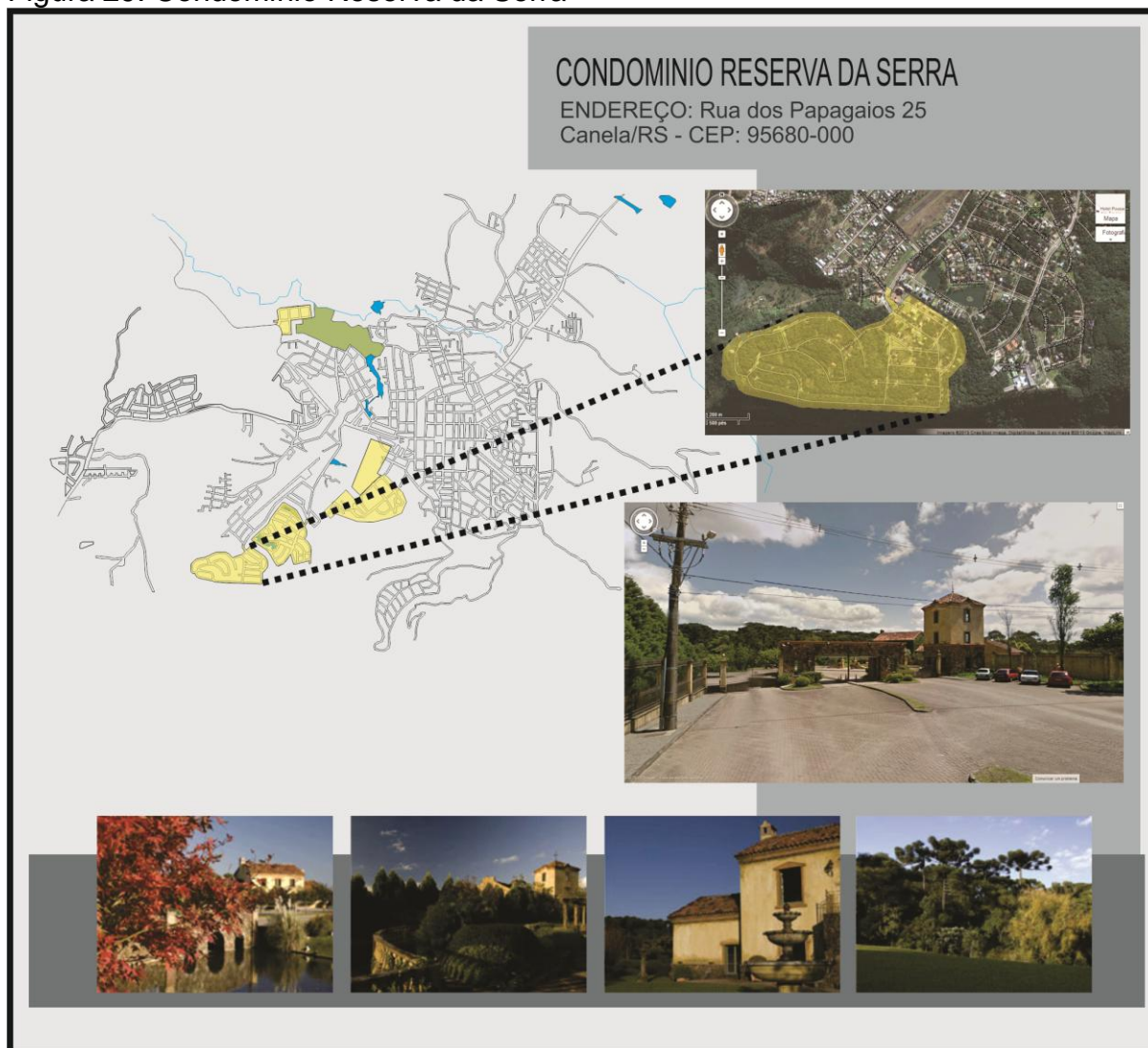


Fotes: Mapa elaborado pela autora, foto de satélite (google), fotos da autora

O empreendimento **Reserva da Serra** (figura 26), localiza-se próximo a área do aeroporto municipal na Rua 28 possui um acesso único, que passa por uma serie de casas de padrão médio a baixo. Para melhorar a imagem do empreendimento estas casas ganharam muros de pedra com a mesma tipologia do pórtico do empreendimento.

Apresentado pelo mercado imobiliário como condomínio fechado, conforme o ANEXO 4 nos mostra, o loteamento Reserva da Serra, incorporado pela empresa Maijoama, pertencente ao grupo RBS, é o mais novo empreendimento da cidade de Canela. Possui uma lista de atrativos entre trilhas de caminhada pelas áreas de preservação, playground, *club house*, piscina, mobiliários urbanos reciclados e um programa de educação ambiental, com indicativos de fauna e flora existentes no terreno.

Figura 29: Condomínio Reserva da Serra



Fotes: Mapa produzido pela autora, foto de satellite (google), fotos [www.reservadaserrars.com.br](http://www.reservadaserrars.com.br)

O **loteamento fechado Altos Pinheiros** (figura27) localizado na área ao lado do Complexo Quinta da Serra, dispõe de 3 lagos e muitos pinheiros araucárias em seu interior. Ainda sem nenhuma edificação está se consolidando como empreendimento para turistas. A incorporadora responsável pelo empreendimento é a empresa Rech, de Santa Cruz do Sul, com alta qualificação e experiência nestes empreendimentos optou pelo empreendimento na serra como foco para os veranistas. Possui área de proteção de fauna e corredores ecológicos, pórtico de entrada, prédio administrativo e clube social, destinado aos proprietários.

Figura 30: Altos Pinheiros, Loteamento Fechado



Mapa produzido pela autora, fotos de satélite (google), fotos de autoria da autora

O **Loteamento fechado Vivendas da Serra** (figura 28), está localizado na rua Vitório Carrasai, 277, no Bairro São José. Possui infraestrutura de zeladoria, seguranças, club Vivendas, quadras de tênis, poli esportivas e playground. Realizado pela Sinosserra Urbanismo. É o único registrado na prefeitura para fins de IPTU, como Condomínio Fechado, mesmo não sendo registrado como tal no registro de imóveis. Possui um grande número de moradores locais, segundo funcionários da prefeitura do setor de IPTU e poucos lotes, possui também pórtico de entrada com controle de acesso, quadras de esportes, playground e áreas de lazer específicas de uso dos proprietários.



Figura 31: Vivendas da Serra, loteamento fechado

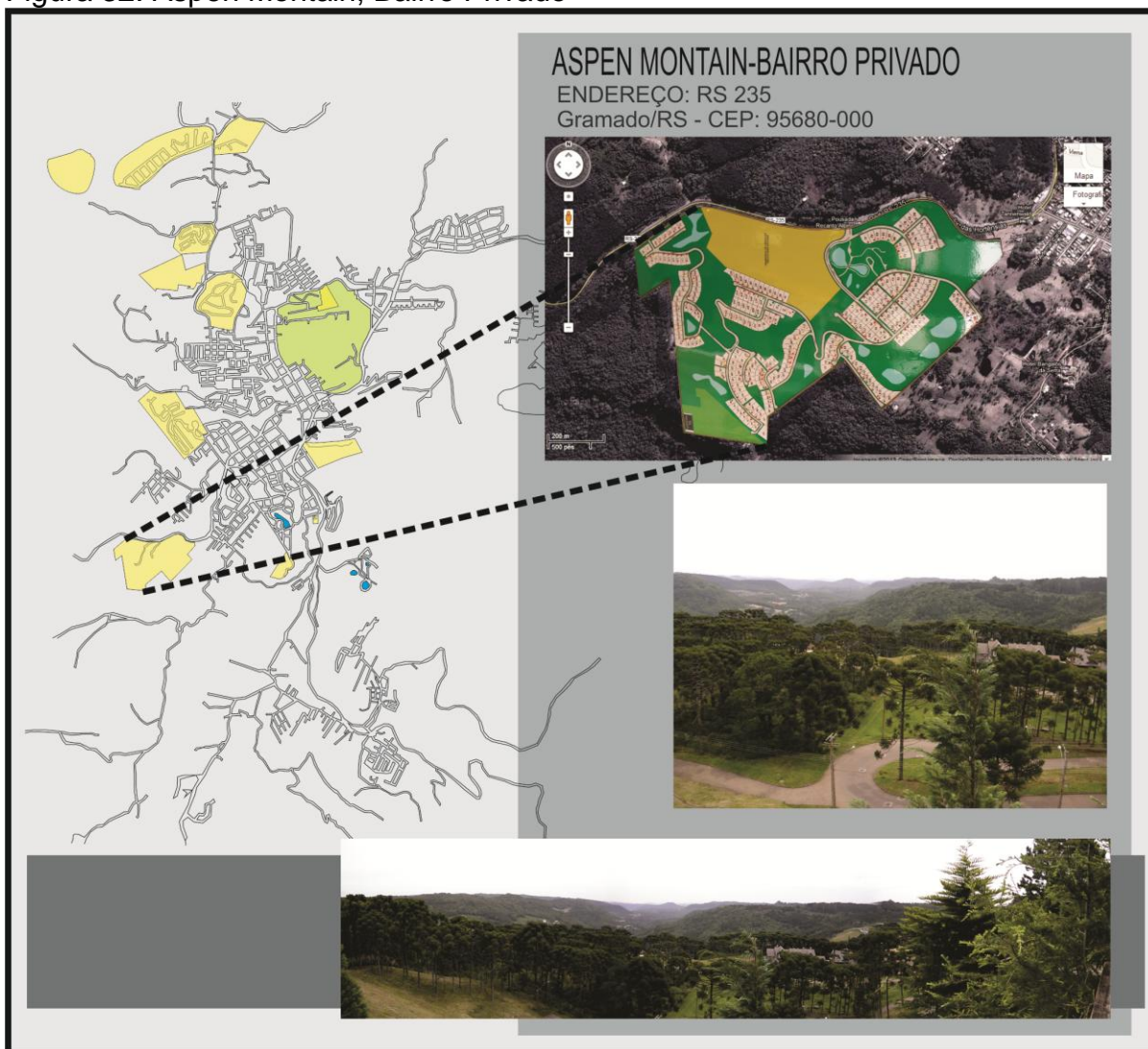


Mapa produzido pela autora, foto satélite (google)

Os empreendimentos de Gramado seguem a legislação local e possuem as seguintes características:

O **bairro privado Aspen Montain**, realizado pela Arcádia urbanismo, empresa com tradição no mercado imobiliário, localiza-se RS 235 (figura 29) antes da entrada de Gramado, e possui uma área bastante grande com espaços voltados aos usuários. Cercado com muita vegetação o bairro privado, como é denominado pela incorporadora, possui vistas belíssimas para as matas de araucárias da serra, uma delas podemos observar na figura 30. A inovação do empreendimento está na sua denominação: Bairro Privado, e também a gama de serviços ofertados internamente.

Figura 32: Aspen Montain, Bairro Privado



Mapa produzido pela autora, foto de satélite (google), fotos da autora

O empreendimento segue um padrão de edificações seguido por um marketing de forte apelo as paisagens e ao ambiente de natureza. Importante aqui destacarmos o cenário criado para a atração do comprador em potencial, enfatizando o clima da serra, e o contato com a natureza e também todos os atributos que já não são palpáveis nas grandes cidades, tranquilidade, “*atmosfera de bem viver*” entre outros. Observe nos trechos abaixo os slogans do marketing imobiliário da empresa:

“Sonhos não nascem prontos. Gramado apresenta temperaturas abaixo de zero nos meses de Junho, Julho e Agosto, é quando ocorrem nevascas. No verão a temperatura se mantém amena, em torno de 20°C com alguns dias quentes, mas com noites sempre agradáveis moderadas pelo ar das montanhas e dos bosques.” Obtido em <http://arcadiaurbanismo.com.br/aspem/>, acesso em abril de 2012

O Aspen Mountain está localizado em uma das mais belas áreas da serra gaúcha. São 100 hectares de natureza exuberante. A este cenário a Arcádia

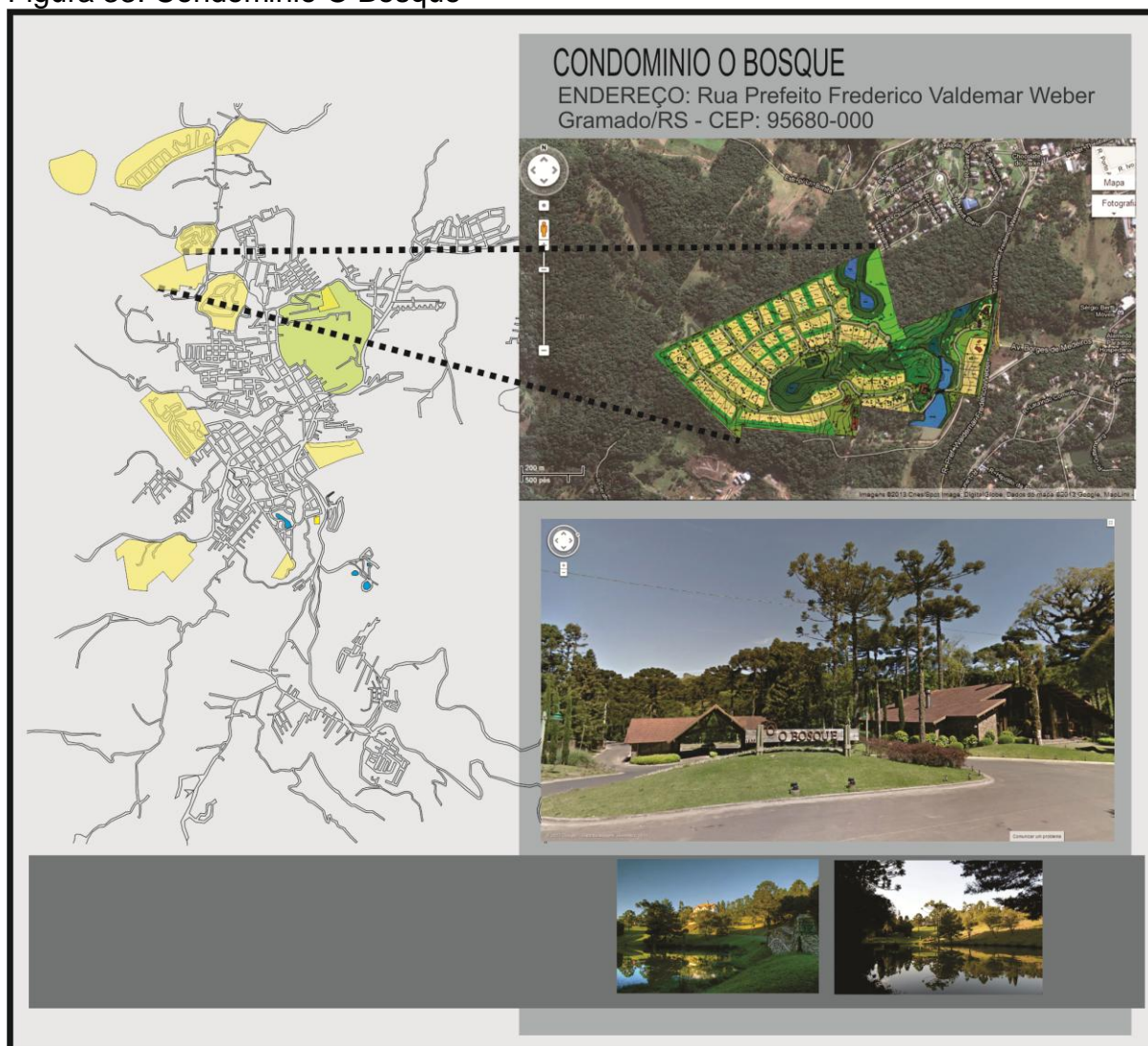
acrescentou conforto, diversão, estilo e uma completa infraestrutura. O projeto urbanístico, a arquitetura e o paisagismo valorizam e preservam a beleza natural, criando a atmosfera ideal para o bem-viver. Informe Comercial, Porto Alegre, 8 de Junho de 2011

O bairro privado Aspen Mountain conta com uma lista bastante grande de diferenciais dos outros condomínios da região. São duas Quadras de Futebol Society, raia olímpica para corrida, quatro quadras de grama para futebol infantil, ginásio coberto com: futsal; vôlei; basquete; ginástica olímpica; com equipamentos como muro de escalada; circuito de arvorismo infantil indoor; duas quadras de tênis de saibro cobertas, seis quadras de tênis descobertas; duas quadras de *Paddle*; seis quadras de vôlei gramadas; *Street Park* para: *Skate*, *Patins inline*, *Bike*, Circuitos de caminhada com três níveis de esforço: passeio leve, ecológico, trekking. Circuitos para *joggin*; Bicycross; dois circuitos de mountain bike; circuito de arvorismo com 40m de extensão; *rappel*, lagos com paisagismo, píer e barcos decorativos; parque infantil com divisão pedagógica por idade; playground para todas as sete vilas; trilha para passeio a cavalo; *Club House*; Restaurante, Adegas, *Wine bar*, Adegas individuais por terreno, Umidificador para charuto individual por terreno, Estar com: Lareira, Biblioteca, Sala de leitura. Cinema, *Dj Club*, Cozinha do *Gourmet* com fogão e forno convencionais, fogão campeiro, fogo a lenha e braseiros para assados. Sala de jogos, *Lan House*, *Cyber Space*, Piscina Térmica semi-olímpica (25m) com 5 raias, Biribol, Piscina Térmica de estar *indoor e outdoor*, Piscina infantil, SPA: Sauna seca, Sauna úmida, *Ofurô*, *Fitness Center* completo, Salas de massagem climatizadas, Hidromassagem; Clube Infantil com miniteatro; *Eco - Learning*: Estufa de plantas, Viveiro de mudas, Horta, Observatório Astronômico juvenil, Belvederes, etc.

A empresa responsável pelo empreendimento também desenvolveu um estilo Aspen, os criadores foram o Adolfo Schiaffino, Roberto Teitelroit, Sérgio Sclovsky e Valle Arquitetos. Este estilo está relacionado a toda a programação visual do empreendimento, assim como estilos arquitetônicos dos equipamentos construídos que possuem padronização de materiais e tipologias. A concepção tem a autoria de Mendel e Sclovsky, o projeto urbanístico é assinado por Sérgio Sclovsky, os projetos arquitetônicos da Valle Arquitetos, os Projetos Complementares, foram elaborados pela Esaplan. O gerenciamento técnico foi feito por Roberto Teitelroit e o desenvolvimento do estilo "Aspen" por Arcádia Urbanismo, Adolfo Schiaffino, Roberto Teitelroit, Sérgio Sclovsky e Valle Arquitetos.

O condomínio **O Bosque**, realizado pela empresa Ivo Rizzo de origem de Porto Alegre e também pela Gafisa empreendimentos está localizado na Rua Prefeito Waldemar Frederico Weber, figura 30. Foi finalizado no ano de 2006 e conta com uma área de 35 hectares e 135 lotes. No ANEXO 5, o folder de propaganda.

Figura 33: Condomínio O Bosque



Fonte: mapa produzido pela autora, fotos satélite (Google), <http://www.casadagente.net/imovel/O-Bosque/14/1/>

O condomínio O bosque, igualmente o condomínio *Aspen Mountain*, foi lançado no mercado com forte apelo comercial, de *folders* até *dvd's*, os quais a publicidade se encarrega de trazer para o imaginário do comprador uma atmosfera de felicidade plena, conforto, privacidade, contato extremo com a natureza e segurança, tornando o imóvel mais valorizado por possuir tais características.

Alguns slogans do empreendimento:

O Bosque não é encantado, mas encanta. Preserva a magia das coisas reais. Nenhuma ilusão, nenhum truque. Só a beleza nua e pura da nossa natureza. O Bosque guarda intocado o frescor de pássaros em revoadas. De

folhas caindo e nascendo. Da terra pulsando e se renovando. Seus 34,5 hectares ocupam uma área reservada, dividida em apenas 108 lotes (todos c/ área superior a 1.000m<sup>2</sup>), c/ completa infra-estrutura de lazer (piscina aquecida, recreação infantil, salão gourmet, quadra de tênis, futebol, fitness center e trilhas ecológicas) e segurança. Tudo para oferecer a você o máximo de conforto e privacidade. Obtido em <http://www.casadagente.net/imovel/O-Bosque/14/1/0/0>

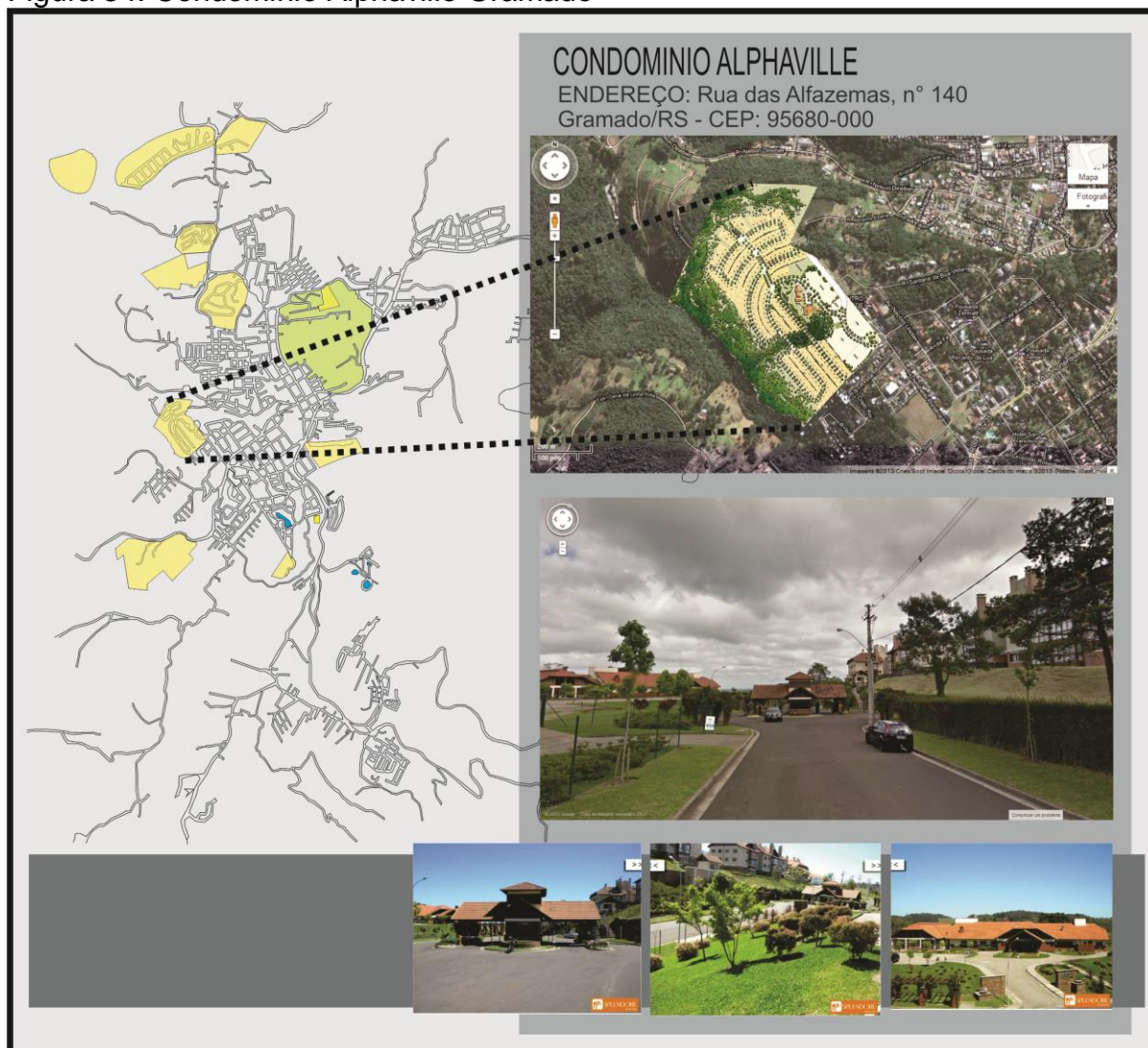
A infraestrutura do empreendimento conta com quadras de tênis, coberta e descoberta, campo de futebol, piscina aquecida, academia e *playground*, o condomínio tem ainda um *bistrô* com uma *chef* a disposição e adega.

**O condomínio Alphaville** (figura33) localizado na Rua das Alfazemas, nº140, Bairro Bavária, é um empreendimento realizado pela Alphaville Urbanismo em conjunto com o SPA Kuhr Hotel, a área adjacente do terreno do hotel foi urbanizada dando vida ao empreendimento, ocupando uma área de 431.663,38 m<sup>2</sup>, conforme a figura 33.

Mais um empreendimento com destaque no diferencial da natureza e dos atrativos que ela proporciona. O Alphaville de Gramado conta ainda com um diferencial, ele está inserido dentro do terreno do *Spa Kuhr Hotel* e possui todos os benefícios de infraestrutura e suporte (figura34), com lavanderias, bares, restaurantes, e muita natureza. Alguns slogans do empreendimento:

É um empreendimento para você viver momentos inesquecíveis. Um verdadeiro refúgio em meio à natureza, para morar ou passar os seus finais de semana cuidando do corpo e da mente, com toda comodidade que você merece. Inspirado nas regiões montanhosas da Europa, AlphaVille Gramado Clube foi concebido como um ambiente cercado pelo verde, ideal para descansar, contemplar a paisagem, praticar exercícios e ter momentos de descontração e lazer com a família e amigos. Conforto e tranquilidade, Serviços pay-per-use, Heliponto, Segurança 24 horas, Clube exclusivo.  
<http://www.alphaville.com.br/portal/alphavillegramado/projeto>

Figura 34: Condomínio Alphaville Gramado



Fonte: Mapa produzido pela autora, fotos satélite (Google), [www.esplendorimoveis.com.br](http://www.esplendorimoveis.com.br)

Possui infraestrutura subterrânea, redes de energia elétrica, de iluminação, de comunicação (telefone, TV a cabo) e multi serviços (transmissão de dados). Os atores envolvidos neste empreendimento são explicados no *site* do empreendimento com as seguintes palavras:

A AlphaVille é um notável polo gerador de desenvolvimento. Cria oportunidades de negócios e empregos, fomenta a economia de cidades inteiras e abre espaço, inclusive para outros empreendimentos. É unânime entre autoridades, investidores e empresários: ao projetar complexos urbanísticos que integram alto padrão de moradia, lazer, serviços, preservação ambiental e infraestrutura apoiada em alta tecnologia, AlphaVille promove o desenvolvimento sustentado das regiões em que se instala. Focada na identificação, incorporação e comercialização de lotes residenciais e comerciais de alto padrão, dirigidas a famílias de classe alta e média alta nos arredores de regiões metropolitanas em todo o Brasil, tornou-se a maior incorporadora de projetos de desenvolvimento urbano de alto padrão. A expectativa em torno do lançamento de cada AlphaVille está relacionada a uma trajetória de empreendimentos bem-sucedidos, com vendas expressivas e um índice de valorização acima das médias de mercado.

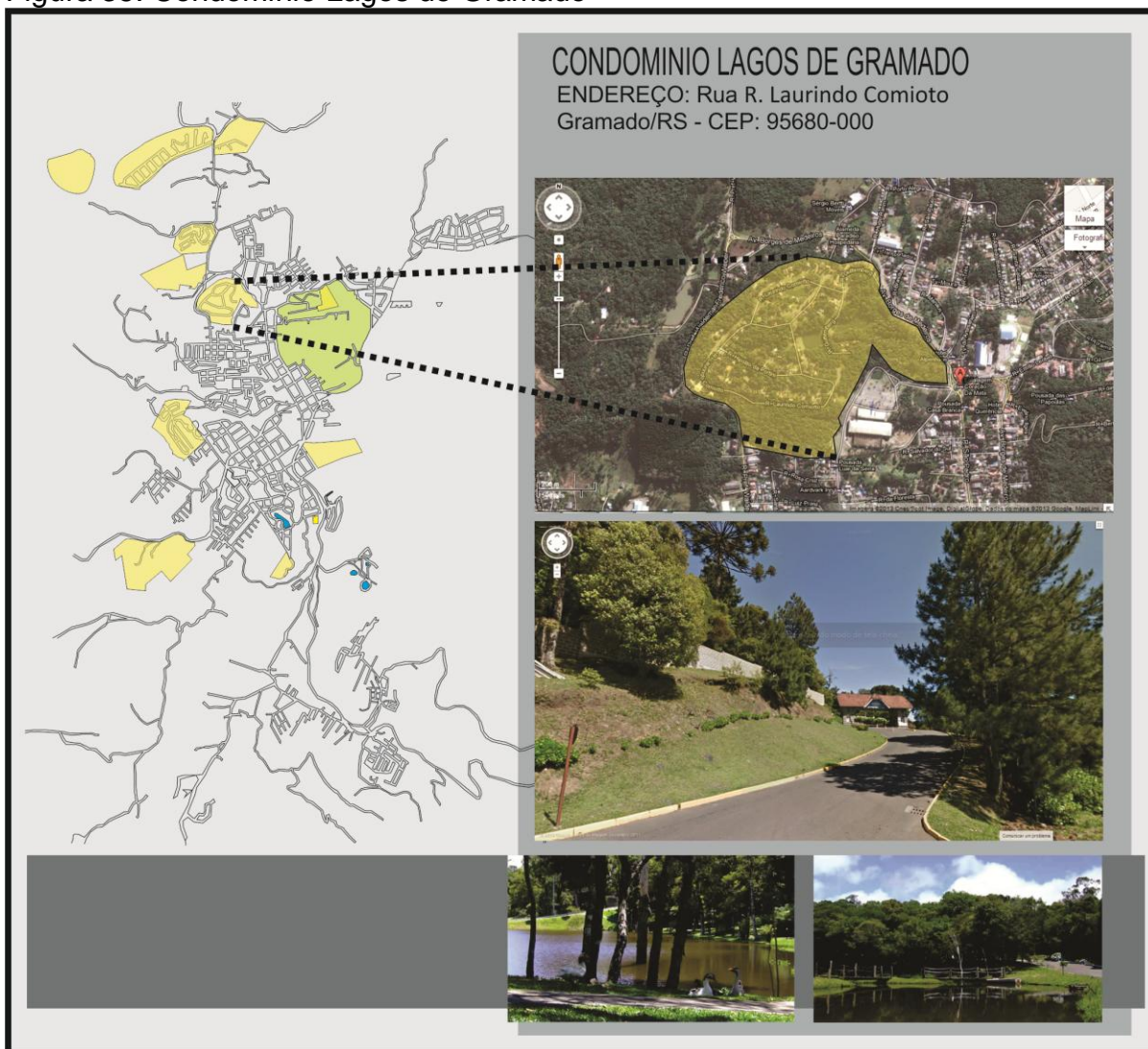
Equipamentos disponíveis no condomínio na seguinte lista: salão social com bar ; Área de estar com lareira ; Sala de churrasqueiras; Sala de ginástica; Piscina coberta e aquecida Sauna; Hidromassagem; Duas quadras de tênis (uma coberta) Quadra poliesportiva; Área total do clube: 17.408,66 m<sup>2</sup>. Club House, Central pay-per-use, Alpha Mall, centro de conveniência que garantirá uma **estrutura básica de consumo para o dia-a-dia das famílias do empreendimento.** (grifo nosso)

**O condomínio Lagos de Gramado**, como é chamado pelos moradores, possui uma área de 343.879,00m<sup>2</sup> com 156 lotes está localizado no ponto mais alto de Gramado, possui 48.030,90m<sup>2</sup> de área verde. O condomínio possui *playground*, portaria, e serviço de jardinagem. Ainda não possui uma sede social, mas está se organizando para poder oferecer aos moradores. Conforme o *site* da associação dos moradores, o loteamento foi criado no final dos anos 1970, por Laurindo Comiotto, o nome inicial era Colina dos Lagos. O condomínio foi fechado, posteriormente conforme associação de moradores, assim como a instalação de algumas infraestruturas necessárias, como cercamento e pórtico de entrada. A associação de moradores possui um site onde pudemos retirar alguns relatos da historia do empreendimento:

Lagos de Gramado conquistou o reconhecimento da comunidade gramadense, sendo indubitavelmente o condomínio que mais possui moradores fixos, sendo atualmente um referencial em termos de aconchego, praticidade e hospitalidade, tornando-se um dos condomínios mais cobiçados para se morar. LAGOS DE GRAMADO é, sem dúvida, um paraíso encravado no coração de Gramado. “O LAGOS DE GRAMADO é o lugar ideal para se viver uma vida urbana prazerosa em meio a natureza exuberante da cidade mais charmosa, desejada e valiosa da Serra Gaúcha.”

Na figura 35, podemos observar a sua localização no mapa da prefeitura, e também a sua situação atual, via foto de satélite.

Figura 35: Condomínio Lagos de Gramado



Fonte: mapa produzido pela autora, fotos satélite (Google), [www.associaçãolagosdegramado.com.br](http://www.associaçãolagosdegramado.com.br)

#### 4.5.5 Outros tipos de empreendimentos

Durante a pesquisa de campo, pudemos observar um grande número de pórticos de entradas com vigias em inúmeros locais das duas cidades, ao questionarmos os órgãos competentes sobre a existência destes produtos imobiliários não identificados constatamos a falta de registro nos registros de imóveis destes produtos.

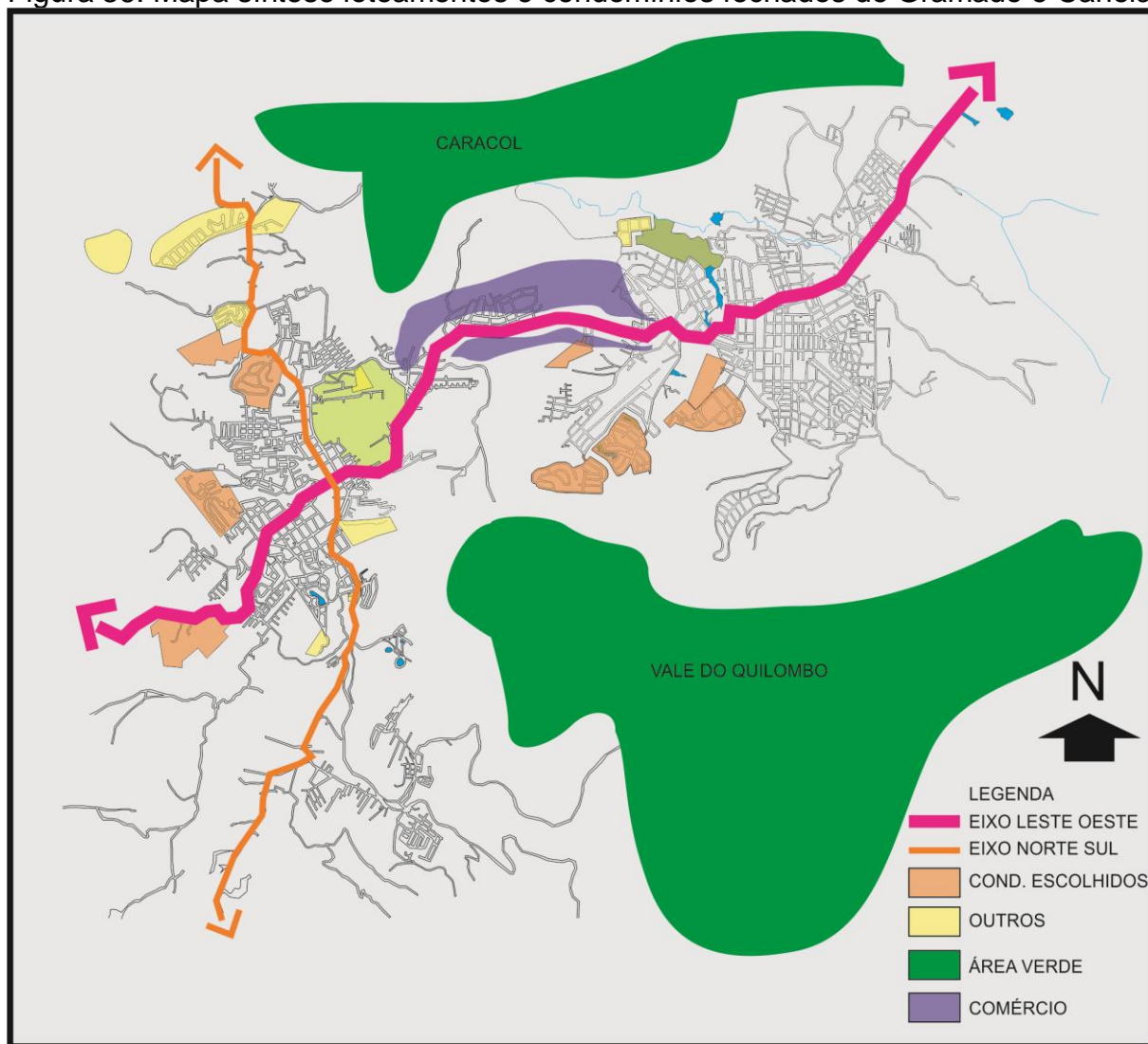
O fato é que quando são lançados loteamentos nas cidades, se tem como padrão e como costume é a construção de um pórtico de entrada para cada empreendimento, gerando em vários pontos da cidade pórticos e guaritas, dando o status de condomínios fechados.



O curioso é que, mesmo que a permissão seja aplicada o direito de ir e vir, qualquer cidadão de boa educação não irá tentar entrar em um local que possui portaria para apenas apreciar a visita.

Na figura 36 fizemos um mapa síntese dos empreendimentos destacados e algumas observações visuais sobre os reflexos esta dinâmica imobiliária.

Figura 36: Mapa síntese loteamentos e condomínios fechados de Gramado e Canela



Fonte: mapa elaborado pela autora

Quando observamos as cidades de Gramado e Canela, como um aglomerado urbano não metropolitano, conforme tratamos nesta dissertação, destacamos a importância da rodovia que ligava as duas cidades, neste mapa ela está representada pela cor rosa. O eixo leste oeste apresenta uma forte tendência para empreendimentos comerciais, e os próprios planos diretores das cidades já estipularam esta característica, estando na mancha vermelha o maior número de serviços comuns entre as cidades, que vão desde parques temáticos, imobiliárias, cafés coloniais, restaurantes e serviços de hotelaria.

A mancha da dor verde representa as áreas de preservação, ao sul, o Vale do Quilombo e ao norte as imediações do Caracol, estas zonas de preservação também funcionam como barreira para expansão urbana, levando ao outro ponto destacado neste mapa síntese que é a possibilidade de crescimento urbano. O perfil de crescimento urbano da cidade de Gramado ao longo dos anos tem se afirmado em crescimento linear, acompanhando as principais vias, sendo assim a tendência de crescimento para a cidade esta posta entre os diversos empreendimentos, denominados condomínios fechados e loteamentos fechados. Atualmente essa barreira física ainda não possui representatividade para dificultar a expansão urbana, mas no futuro pode ser um ponto crítico, vindo a sobrecarregar as poucas vias de acesso pelo grande fluxo.

Já na cidade de Canela, a possibilidade mais óbvia de crescimento esta posta na sequencia da RS 235 em direção à cidade de São Francisco de Paula, possibilitando então esse avanço em direção ao leste, onde atualmente estão localizados bairros de baixa renda e valor do solo baixo, em contrapartida os locais de belas paisagens estão ficando escassos, em função da topografia desafiadora, cabe agora acompanharmos esta evolução e observar quais serão as atitudes e as inovações criadas pelos promotores imobiliários para continuar explorando o mercado imobiliário da cidade de Canela.

## 5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Considerando que a cidade tem sido o lócus de relações sociais e no decorrer dos anos transforma-se de acordo com as necessidades cotidianas, as cidades de Gramado e Canela têm sido um produto materializado destas relações. As relações aqui destacadas são as relações do morador local com o turista, turista este que se subdivide em dois grupos: os turistas eventuais e os veranistas, os quais compartilham o espaço urbano com os moradores locais em um determinado período maior que os eventuais.

Esse compartilhamento espacial entre o veranista e o morador local foi imposto pelas prefeituras municipais e atores do mercado imobiliário desde o período inicial de constituição das cidades, quando o estabelecimento de zonas residenciais de veraneio foi pré-determinado por legislações de uso específico de veranistas.

Essa criação de um dado padrão espacial de uso do solo para o turismo abriu precedentes para outros empreendimentos similares, e ao observarmos a evolução das cidades de Gramado e Canela a presença de locais específicos para veranistas tem sido uma realidade desde então.

Ao analisarmos o espaço urbano como um produto social, o espaço urbano de cidades turísticas, como Gramado e Canela, não pode ser considerado um espaço urbano qualquer, onde o modo de vida urbano e a expressão das relações sociais acontecem isso porque, além da população urbana local existe uma população flutuante, que são os turistas e veranistas.

As cidades turísticas que recebem turistas eventuais e de veraneio funcionam em sua capacidade máxima em determinados períodos e em períodos de baixo movimento, sofrem com a ausência de um maior movimento, em que no cotidiano, bairros destinados a veranistas ficam desérticos.

Esse diferencial de comportamento de uma determinada população implica em uma diferenciação no espaço urbano, e o turismo tem sido o elemento norteador do mercado imobiliário das cidades de Gramado e Canela, desde as suas fundações.

A formação do aglomerado urbano não metropolitano contribui para a coexistência e integração do mercado imobiliário das cidades, criando

sobreposições e muitas vezes transposições de áreas destinadas para o uso turístico.

O mercado imobiliário de cidades turísticas, como Gramado e Canela, funciona para o público local e para o público de fora, ampliando suas exigências e também suas atividades. O grande número observado de agências de imobiliárias instaladas no território do aglomerado revela que a dinâmica imobiliária destas cidades turísticas é completamente diferenciada de cidades de porte médio tradicionais.

A produção imobiliária das cidades de Gramado e Canela está direcionada para o cliente em potencial, que é o turista eventual, para o cliente convencional que seria o cliente morador e usuário do espaço urbano, e para o cliente veranista que pretende alugar imóveis por temporadas.

O aluguel por temporadas tem sido bastante procurado em função da falta de leitos nos hotéis e dos preços atrativos que se oferecem, ampliando a possibilidade do visitante em pagar diárias independentemente do número de usuários.

A segunda residência, como uma tradição, conquistou os investidores e também aqueles frequentadores da Serra Gaúcha que decidiram deixar de fazer uso de hotéis, ou pela falta de oferta ou pela falta de conforto e privacidade não ofertados pelos hotéis em função do grande fluxo de turistas o ano todo.

Como a limitação vertical pelos planos diretores é regra nas duas cidades, a produção imobiliária tem investido em condomínios urbanísticos, loteamentos fechados e condomínios horizontais fechados, neste caso a segurança dos imóveis tem sido ponto principal para atração de compradores.

Na venda dos produtos imobiliários há também a menção às amenidades magníficas da Serra Gaúcha, às paisagens com a presença da natureza e a tranquilidade, aliadas à segurança e ao bem estar do clima da montanha. Os adjetivos são inumeráveis quando se fala de bairros privados e espaços de uso exclusivo.

Esse tipo de marketing imobiliário não difere do marketing imobiliário de uma cidade tradicional, fora a proximidade com os pontos turísticos. O marketing imobiliário visa o sonho de obter felicidade, seguindo todas as características de exploração da visualização de um sonho capitalista.

A produção imobiliária das cidades possui uma coerência com a oferta turística que ganha proporções bem grandes. Tanto que os atores hegemônicos do

mercado imobiliário nas cidades de Gramado e Canela não são locais. Faz-se por turistas uma cidade para turistas, com caracterização e padronização de tipologias cênicas, espaços urbanizados e perfeitamente alinhados com os altos padrões de estética urbana.

A evolução urbana das cidades já mostra a grandeza e a força do turismo no processo de produção do espaço urbano. Em Canela há bairros destinados a turistas, regulados por leis municipais como o Plano Diretor, em Gramado de forma mais discreta, há zonas limítrofes e de difícil acesso com baixo preço da terra que se tornaram pontos diferenciais e que foram transformadas em empreendimentos bilionários.

É preciso registrar que tivemos dificuldade na obtenção de dados junto às empresas incorporadoras envolvidas e também dos principais atores envolvidos, o que dificultou um maior aprofundamento da análise. De todos os empreendimentos novos à venda nas imobiliárias, poucos foram produzidos por incorporadoras com sede nos locais do empreendimento ou nas cidades. O único contato possível foi com os responsáveis pelas vendas, tanto in loco em plantões, como em imobiliárias através de representantes dos empreendimentos.

As cidades de Gramado e Canela foram produzidas para atrair os turistas, seus investimentos imobiliários desde as suas fundações até os dias atuais tem preferência para o melhor atendimento ao turista. Os investimentos para turistas, com áreas que são usadas eventualmente, são claramente apoiados pelas prefeituras, por outro lado, bairros destinados a moradores locais que são usados diariamente, sofrem com a falta de infraestrutura básica como esgoto tratado e calçamento.

Diferentemente de outras regiões, onde a presença de condomínios urbanísticos fechados e loteamentos fechados são claramente observados pelos perímetros cercados com muros, nas cidades de Gramado e Canela, a geografia e o próprio traçado dos loteamentos, que acompanham as declividades e acividades, com traçados sinuosos e orgânicos, contribuem para amenizar essa falta de fluidez do tecido urbano.

## REFERÊNCIAS

ABRAMO, P. (1995) Análise das transações imobiliárias na cidade do Rio de Janeiro, no período 1968 -1995. Disponível em: [http://portalgeo.rio.rj.gov.br/estudoscariocas/download/2324\\_An%C3%A1lise%20das%20transa%C3%A7%C3%B5es%20imobili%C3%A1rias%20na%20cidade.pdf](http://portalgeo.rio.rj.gov.br/estudoscariocas/download/2324_An%C3%A1lise%20das%20transa%C3%A7%C3%B5es%20imobili%C3%A1rias%20na%20cidade.pdf)

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

ANDRADE, T.A e SERRA, RV. O recente desempenho das cidades médias no crescimento populacional urbano brasileiro. IPEA (1998)

BARBOSA, A.G.(2010). Mercado imobiliário, dinâmica urbana e simulação de natureza: Os condomínios horizontais e verticais em Campina Grande (Pb). Anais XV Encontro Nacional do Geografos. Crises, Práxis e autonomia: espaços de residência e esperança, espaços de diálogos e práticas. Porto Alegre. Disponível em: <http://www.agb.org.br/xvieng/anais/edp.php?orderBy=inscricoes.nome>

BARRETO, M. (1997) Manual de Iniciação ao estudo do turismo. Ed. Papyrus, Campinas

BARROS. N. (2002) Análise regional e destinações turísticas: possibilidades teóricas e situações empíricas.

BENEVOLO, L. (1998) História da arquitetura moderna. 3. Ed.São Paulo: Perspectiva

BENI, M. C. (2002). *Análise Estrutural do Turismo*. 7ª ed. SENAC, São Paulo.

BRASIL, (2006) Ministério do Turismo, Relatório Cores do Brasil, (2006) Disponível em: [http://www.turismo.gov.br/export/sites/default/turismo/programas\\_acoes/regionalizacao\\_turismo/downloads\\_regionalizacao/Relatxrio\\_de\\_competitividade.pdf](http://www.turismo.gov.br/export/sites/default/turismo/programas_acoes/regionalizacao_turismo/downloads_regionalizacao/Relatxrio_de_competitividade.pdf)

\_\_\_\_\_. (1964) Lei nº. 4.591 de 16 de dezembro de 1964. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. *Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil*, Brasília, DF, 21 de dezembro de 1964. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l7347orig.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l7347orig.htm)>. Acesso em: mar. 2012.

\_\_\_\_\_. (1979) Lei n.º 6.766 de 19 de dezembro de 1979. Dispões sobre o parcelamento do solo e dá outras providências. *Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil*, Brasília, DF, 20 de dezembro de 1979. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L6766.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6766.htm)>. Acesso em: mar. 2012.

\_\_\_\_\_. (1988) *Constituição da República Federativa do Brasil*. Brasília, DF: Senado Federal.

\_\_\_\_\_.(2001) Estatuto da cidade: Guia para a implementação dos municípios e cidadãos. Câmara de Deputados, Brasília.

\_\_\_\_\_.(2005) Lei nº 11.124, Dispõe sobre o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS, cria o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS e institui o Conselho Gestor do FNHIS. Brasília.

\_\_\_\_\_.(2007) MINISTÉRIO DO TURISMO Relatório Brasil. Programa de Regionalização do Turismo — Roteiros do Brasil. Brasília.

\_\_\_\_\_. (2002) Relatório Brasil. Programa Brasileiro da atividade Turística. Brasília, 2002.

\_\_\_\_\_. (2002) *Código Civil*, Brasília, DF: Senado Federal.

BRITA RODOVIAS. Disponível em [www.britarodovias.com.br](http://www.britarodovias.com.br)

BULLÓN, R. C. (1990) Las actividades turísticas y recreaciones: el hombre como protagonista. 3ed, México: Trilhas

CANELA-RS. Prefeitura Municipal de. Lei nº 643/1984, disponível em <http://www.jusbrasil.com.br>

\_\_\_\_\_.Lei nº 462/1978, disponível em <http://www.jusbrasil.com.br>

\_\_\_\_\_.Lei nº Lei nº 986/1978, disponível em <http://www.jusbrasil.com.br>

\_\_\_\_\_.Lei nº 986/1990, disponível em <http://www.jusbrasil.com.br>

\_\_\_\_\_.Lei 1350/1994 disponível em <http://www.jusbrasil.com.br>

\_\_\_\_\_. Lei nº 1962/2003, disponível em <http://www.jusbrasil.com.br>

\_\_\_\_\_.Lei Complementar nº17/2008

\_\_\_\_\_,Plano Municipal de Habitação de Interesse Social- Canela-RS elaborado pela UFRGS

CARDOSO, R. (2010). Revitalizando Canela, revitalização urbana do centro. Pesquisa do trabalho final de graduação. Curso de Arquitetura e Urbanismo FEEVALE. Novo Hamburgo.

CARLOS, A. F. (1999) A cidade. São Paulo. Editora Contexto.

\_\_\_\_\_. (1996a): O Lugar no/do Mundo. São Paulo: HUCITEC.

\_\_\_\_\_. (1996b): O turismo e a produção do não- lugar. In: Eduardo Yasigi (org.).Turismo Espaço, paisagem e cultura. São Paulo: HUCITEC.

\_\_\_\_\_.(1994). A (re) produção do espaço urbano. São Paulo. Editora da universidade de são Paulo, 1994.

CARVÃO, S. (2009) Tendências do Turismo Internacional. Exedra, n° Temático Turismo. Disponível em: <http://www.exedrajournal.com/docs/S-tur/02-Sandra-Carvao-32.pdf> acesso em janeiro de 2013

CASTELLS, M. (2000) A questão urbana. Rio de Janeiro: Paz e Terra

CAZES, G. (ANO) Fondements pour une geographie du tourisme et des loisirs. Paris: Bréal, 1992. 189 p.

CORIOLOANO, L. N. M.T. (2006). Reflexões sobre o Turismo Comunitário. <http://www.etur.com.br/conteudocompleto.asp?idconteudo=11164>. Acesso em: 05 ago 2008.

CORIOLOANO, L. N. (2006). *O Turismo nos Discursos, nas Políticas e no Combate à Pobreza*. Annablume, São Paulo.

\_\_\_\_\_,(2003) Turismo e desenvolvimento social sustentável SEMINÁRIO INTERNACIONAL DE TURISMO SUSTENTÁVEL, Fortaleza, CE. Turismo e desenvolvimento social sustentável. Fortaleza: EDUECE, 2003.

CLARINO, E. (2009) Turismo, Produção Do Espaço E Ordenamento Territorial: Um Foco No Município De Canela/Rs. Dissertação de Mestrado. Universidade Federal do Paraná setor de ciências da terra programa de pós-graduação em geografia. Curitiba.

CORRÊA, R.L.(1989) O Espaço Urbano. São Paulo- Ed. Ática

\_\_\_\_\_ - (1997) Trajetórias Geográficas. Rio de Janeiro, BCD União de Editoras S.A.

\_\_\_\_\_ - (2000) Revista Território, Rio de Janeiro

CRUZ, R. C. (2002). *Política de Turismo e Território*. Contexto, São Paulo.

CURTIS, L.F. e HOFFMANN, V.E. (2009) Características determinantes de redes, um estudo dos relacionamentos do setor hoteleiro das destinações turísticas de Gramado e Canela (RS), Revista de Negócios, Blumenau, v.14, n1p.48-62, Janeiro-Março

DEFFONTAINES, Pierre (2004), Como se constituiu no Brasil a rede das Cidades. CIDADES Revista Científica, disponível em: <http://revista.fct.unesp.br/index.php/revistacidades/article/view/469>

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL, Secretaria do Planejamento, Gestão e Participação Cidadã. PERFIL - REGIÃO FUNCIONAL DE PLANEJAMENTO 3. Disponível em: [http://www.participa.rs.gov.br/upload/20110328164752diagramacao\\_ppa\\_regiao\\_3.pdf](http://www.participa.rs.gov.br/upload/20110328164752diagramacao_ppa_regiao_3.pdf)



\_\_\_\_\_ - Estado do Rio Grande do Sul, Secretaria do Planejamento, Gestão e Participação Cidadã. Acesso: [www.participa.rs.gov.br](http://www.participa.rs.gov.br)

FALCÃO, José A. Guedes. O turismo internacional e os mecanismos de circulação e transferência de renda. *In*: YÁZIGI, E.; CARLOS, A. F. A.; CRUZ, R. C. A. Turismo: espaço, paisagem e cultura. 2. ed. São Paulo: Hucitec, 1999. p. 63-77.

FERNANDES, Edésio. Do Código Civil ao Estatuto da Cidade: Algumas notas sobre a trajetória do direito Urbanístico no Brasil. Publicado em Revista Urbana, v7. N.30, Caracas ENE, 2002 disponível em: [www2.scielo.org](http://www2.scielo.org)

FERNANDEZ, M.G. (2003) Las viviendas de segunda residencia. ¿ocio o negocio? Revista electrónica de geografía y ciencias sociales Barcelona. Vol. VII, núm. 146(052), (2003)

GOVERNO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL,  
<http://www.seplag.rs.gov.br/inicial>

GRAMADO, RS. <http://www.gramado.rs.gov.br>, acesso em 2012

\_\_\_\_\_ - [www.gramadosite.com.br](http://www.gramadosite.com.br) acessado em dezembro de 2012

\_\_\_\_\_ - [www.gramado.rs](http://www.gramado.rs) acessado em fevereiro de 2012

\_\_\_\_\_ - sites <http://www.temporadalivre.com>

\_\_\_\_\_ - [www.aluguetemporadagramado.com.br](http://www.aluguetemporadagramado.com.br)

\_\_\_\_\_ - [www.arqcadiaurbanismo.com.br](http://www.arqcadiaurbanismo.com.br)

\_\_\_\_\_ - [www.casagrande.net](http://www.casagrande.net)

\_\_\_\_\_ - [www.alphaville.com.br](http://www.alphaville.com.br)

\_\_\_\_\_ - <http://lagosdegramado.com.br/>

\_\_\_\_\_ - [www.fotosantigasprati.com.br](http://www.fotosantigasprati.com.br)

\_\_\_\_\_ - LEI nº 1003/1991, disponível em <http://www.jusbrasil.com.br>

\_\_\_\_\_ - LEI nº 1003/1994, disponível em <http://www.jusbrasil.com.br>

\_\_\_\_\_ - LEI nº 2497/2006, disponível em <http://www.jusbrasil.com.br>

\_\_\_\_\_ - LEI nº 2707/2008, disponível em <http://www.jusbrasil.com.br>

HARVEY, D. (2012) O enigma do capital e as crises do capitalismo. São Paulo, SP: Boitempo.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE) Disponível em: <http://www.ibge.gov.br/home/>

JUNIOR, C. W. Mendes. (2002) Expansão da Ocupação urbana de Gramado: estudo de caso da aplicação de fotografias aéreas de pequeno formato e SIG.UFRGS disponível: <http://www.lume.ufrgs.br/handle/10183/3091>

KNAFOU, R.(1996) Turismo e Território: para um enfoque científico do turismo. *In*. RODRIGUES, Adyr A.B. Turismo e geografia: reflexões teóricas enfoques regionais. São Paulo: Hucitec.

LEITE, N. K. (2008) Turismo e Território: Um estudo sobre a turistificação de Portimão (Algarve/Portugal) a partir da geografia do turismo.Dissertação de Mestrado. Universidade de Lisboa.

LEFEVBRE, H.(1999) A cidade do capital. Rio de Janeiro: D&PA

LENCIONI, S. (2008) Observações sobre o Conceito de Cidade e Urbano, in: GEOUSP – Espaço e Tempo, São Paulo, nº 24, p. 109-123.

MARICATO, E. (2003). MetrÓpole, Legislação e desigualdade. ESTUDOS AVANÇADOS 17 (48)

MARX, K & ENGELS, F. (2002) A ideologia Alemã. Trad. Castro e Costa, L. C. São Paulo: Martins Fontes

MATOS, R. (2000) Aglomerações Urbanas, Redes de Cidades e Desconcentração Demográfica no Brasil. 2000. Disponível em: <[http://www.abep.nepo.unicamp.br/docs/anais/pdf/2000/Todos/migt4\\_3.pdf](http://www.abep.nepo.unicamp.br/docs/anais/pdf/2000/Todos/migt4_3.pdf)>. Acesso em: abril de 2012

MIYAZAKI, V. K. (2010) Estudo sobre aglomeração urbana no contexto das cidades Médias, ANAIS XVI ENCONTRO NACIONAL DE GEOGRAFOS. Crise, práxis e autonomia: espaços de resistência e de esperanças, Porto Alegre.

ORGANIZAÇÃO MUNDIAL DO TURISMO disponível em: <http://www2.unwto.org/>

RODRIGUES, A. M. (1999) A produção e o consumo do espaço para o Turismo e a Problemática Ambiental. . In: YÁZIGI, E.; CARLOS, A. F. A.; CRUZ, R. C. A. Turismo: espaço, paisagem e cultura. 2. ed. São Paulo: Hucitec, p. 55-62.

SALGUEIRO, T. B. (1994). Novos produtos imobiliários e reestruturação urbana Disponível em: [http://www.ceg.ul.pt/finisterra/numeros/1994-57/57\\_04.pdf](http://www.ceg.ul.pt/finisterra/numeros/1994-57/57_04.pdf)

SANCHEZ F. (2001) *A reinvenção das cidades para um mercado mundial*. São Paulo. Tese (Doutorado em Ciências: Geografia Humana). FFLCH, Departamento de Geografia, Universidade de São Paulo.

SANTOS, M. (1996) A natureza do espaço: técnica e tempo, razão e emoção. São Paulo: Hucitec

SANTOS, M. (2003) Economia espacial. São Paulo: Edusp.

SCHNEIDER, S.(1996) Os Colonos da Indústria Calçadista: Expansão Industrial e as Transformações da Agricultura Familiar no Rio Grande do Sul. REVISTA ENSAIOS FEE, Porto Alegre, v. 17, n. 1, p. 298-323.

SERRA, G. (1936) O espaço natural e a forma urbana. São Paulo: Nobel

SHOENAUER, N. (1984) 6.000 años de hábitat. De lós poblanos primitivos a la vivienda urbana em lãs culturas de oriente y occidente. Colección Arquitectura/Perspectivas. Editora GG. Barcelona.

SEPLAG, <http://www.seplag.ce.gov.br/>

SILVA, A.F.C e A.L.de A. FERREIRA, (2007) Dinâmica Imobiliária e Turismo: novas relações, novos riscos, publicado em: Cadernos Metrópole 18 pp.109-133

SILVEIRA, R.L. de Lima (2003) Cidade, Corporação e Periferia Urbana. Santa Cruz do Sul. Edunisc

SMOLKA, P.V da C.M (1978)Notas Criticas sobre a relação entre rendas fundiárias e uso do solo urbano. São Paulo, Fundap

SOARES, B. R.. *Repensando as cidades médias brasileiras no contexto da globalização*. Presidente Prudente (SP): Pós-Graduação em Geografia – FCTUNESP, n. 6, 1999, p. 55-63.

SOUZA, M. Lopes de. (1996) Urbanização e Desenvolvimento no Brasil Atual. São Paulo-SP Editora  tica

SPOSITO. M. E. B.(2006) Cidade e Campo: relações e contradições entre urbano e rural. 1ed São Paulo: Expressão Popular

ROCHE, Jean. A colonização alemã e o Rio Grande do Sul. Porto Alegre: Globo, vol. I,II, 1969.

ROTA ROMÂNTICA RS. Disponível em: <http://www.rotaromantica.com.br/pt-BR>

VARGAS, H. C. (org.); CASTILHO, A. L. H. (org.); *Intervenções em centros urbanos. Objetivos, estratégias e resultados*. Manole, Barueri ; 1  edic o, 2006.

VOLKMER. A. (2001) Memória Cultural e o Patrim nio intangível. Disponivel em: [www.vitruvius.com.br/arquitextos\\_009.02\\_ano\\_01](http://www.vitruvius.com.br/arquitextos_009.02_ano_01)

WEBER, R. (2006) Mosaico *Identitário*: História, Identidade e Turismo nos Municípios da Rota Romântica-RS. Porto Alegre: UFRGS, 2006 (Tese de Doutorado PPGH)

## ANEXO 1

### CALENDARIO DE EVENTOS DE GRAMADO 2012

jan/12
26º Natal Luz de Gramado :: Eventos
Fenin - Outono/Inverno :: Feiras e Exposições
fev/12
33º Rodeio Crioulo Nacional :: Eventos
22ª Festa da Colônia :: Eventos
mar/12
22ª Festa da Colônia :: Eventos
Páscoa em Gramado - Chocofest :: Eventos
abr/12
Páscoa em Gramado - Chocofest :: Eventos
3º Encontro Nacional de Hayabusa :: Eventos
Eliminatórias Sul Americanas - Copa do Mundo de Futebol de Salão
51ª Convenção do Distrito LD-2
I Conferência Internacional de Saúde Quântica
7º Mês do Móvel Design :: Feiras e Exposições
mai/12
7º Mês do Móvel Design :: Feiras e Exposições
Congresso Integrado das Entidades de Saúde :: Congressos e Seminários
4ª Feira da Floresta :: Feiras e Exposições
1ª FEMMAN - Feira de Máquinas, matérias primas e manufaturas
CONGREGOM - Congresso Sul Brasileiro de Comunicação... :: Congressos e Seminários
19º Congresso Brasileiro de Apicultura :: Congressos e Seminários
Volta ao Lago :: Eventos
SICC XXI - Salão Internacional do Couro e Calçado :: Eventos
12º Encontro Sul-Sudeste Abrasel :: Eventos
XI Congresso Brasileiro de Insuficiência Cardíaca :: Congressos e Seminários
jun/12
12º Encontro Sul-Sudeste Abrasel :: Eventos
XI Congresso Brasileiro de Insuficiência Cardíaca :: Congressos e Seminários
4º Simpósio de Segurança Alimentar :: Eventos
28º Seminário da APSIB - Associação da Prosperidad ... :: Eventos
Festa de São Pedro :: Eventos
Estação Gramado :: Eventos
jul/12
Estação Gramado :: Eventos
3ª Feira Feito em Gramado :: Eventos
ago/12
8º Encontro da ABCP - Associação Brasileira de Ciê ... :: Eventos
40º Festival de Cinema de Gramado :: Eventos
Green Valey - Fernando e Sorocaba :: Eventos
Green Valey - Festa Oficial do Festival de Cinema :: Eventos

6º Congresso Brasileiro de Traumatologia Desportiv ... :: Congressos e Seminários
16ª Feira do Livro :: Feiras e Exposições
set/12
16ª Feira do Livro :: Feiras e Exposições
nov/12
27º Natal Luz :: Eventos
dez/12
27º Natal Luz :: Eventos

Fonte: <http://www.gramado.rs.gov.br/>

#### CALENDARIO DE EVENTOS DE CANELA 2012

jan/12
Rodeio Crioulo Nacional de Canela
Natal em Canela
mar/12
Páscoa em Canela
abr/12
Páscoa em Canela
mai/12
Semana do Bebê
Festa de Nossa Senhora do Caravaggio
Sabores de Canela
jun/12
Sabores de Canela
Temporada de Inverno em Canela
jul/12
Festa Colonial de Canela
Temporada de Inverno em Canela
ago/12
Temporada de Inverno em Canela
set/12
Festival Internacional de Teatro de Bonecos
Semana Farroupilha de Canela
out/12
Festa Nacional da Música
nov/12
Natal em Canela
dez/12
Natal em Canela

Fonte: <http://www.canelaturismo.com.br/>

**ANEXO 2-**  
**Lei 462/78 | Lei nº 462 de 10 de agosto de 1978 de Canela**

**"DISPÕE SOBRE O CÓDIGO URBANO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS". Citado por 8**

GÜNTHER SIEGFRIED SCHLIEPER, Prefeito Municipal de Canela, Estado do Rio Grande do Sul, FAÇO SABER, que a Câmara Municipal de Vereadores aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei:

**Art. 1º** - Fica aprovado o Plano Diretor Urbano de Canela, cujas plantas e relatórios anexos, são partes complementar e integrantes da presente Lei.

§ Único - Obedecerão às determinações do Plano Diretor todos os atos de desenvolvimento da cidade, notadamente as concessões de alvarás, habite-se, de aprovação de projetos, e de licenciamento de construções, a fixação dos alinhamentos, a programação e a execução de obras públicas e as declarações de utilidade pública e as desapropriações.

**Art. 2º** - Toda a obra, de construção, ampliação ou demolição de prédios, de muro ou de cerca de ajardinamento, bem como todo desmembramento de lote ou loteamento de terreno deverá ser previamente autorizado pela Prefeitura nos termos deste Lei.

**Art. 3º** - A área urbana de Canela será constituída de:

I - Um quadrilátero limitado por duas retas da direção Norte-Sul respectivamente a 1.800 metros a Leste e 2.900 metros a Oeste, da porta da Igreja e por duas retas na direção Leste-Oeste, respectivamente a 1.700 metros a Norte e 1.400 metros a Sul do mesmo ponto;

II - A faixa fronteira às cias seguintes: RS 235, até cem metros de profundidade, até o limite do Município de Gramado;

RS 235 até o Parque do Saiqui;

RS 466 até cem metros (100,00m) além do portão de entrada do Parque Estadual do Caracol.

**Art. 4º** - A área urbana de Canela fica dividida na zonas seguintes:

I - Zona A, compreendida entre os seguintes trechos viários: Paul Harris entre Osvaldo Aranha e Augusto Pestana, Augusto Pestana entre Paul Harris e Dona Carlinda, Dona Carlinda entre Augusto Pestana e rua do Arroio, rua do Arroio entre Dona Carlinda e Melvin Jones, Avenida das Nações entre rua Melvin Jones e Getúlio Vargas, Getúlio Vargas entre Avenida das Nações e Osvaldo Aranha entre Getúlio Vargas e Paul Harris, e mais os lotes externos ao mesmo perímetro com frente a ele até uma profundidade de até 60 (sessenta) metros;

II - Zona B, no trecho, composta dos terrenos com frente sobre as vias seguintes: até uma profundidade de 60 (sessenta) metros, Fernando Ferrari entre a rua dos Desportos e a Paul Harris, João Pessoa entre Júlio de Castilhos e a Aquidaban, Felisberto de Moraes entre a João Pessoa e a encruzilhada sita a cerca de 880 metros dela, Inácios de Moraes em toda a sua extensão, São Francisco entre João Pessoa e a Júlio de Castilhos, e a encruzilhada sita a 700 metros dela, Padre



§ Único - As atividades constantes na categoria "4", serão permitidas também nas rodovias RS 235, até divisa do Município de Gramado, e RS 466, até o Parque do Caracol.

**Art. 7º** - O índice de aproveitamento máximo por zona será de dois (02) na zonas A, B e C, e de um (01) nas zonas D e E.

**Art. 8º** - A altura máxima das construções por zona será a seguinte: três pavimentos além do térreo.

#### RECUOS

**Art 9º** - Em todos os terrenos da área urbana as construções deverão respeitar os seguintes recuos: Citado por 1

- a) recuo de frente de 4,00 (quatro) metros;
- b) recuo lateral de 2,00 (dois) metros e outros de 3,00 (três) metros;
- c) recuo de fundo igual a 1/6 (um sexto) da profundidade do terreno;
- d) recuo adicional da frente correspondente a alargamento futuro da via pública nos termos desta Lei.

§ Único - poderá ser tolerado recuo lateral menor nos casos de terrenos iguais ou menores que onze (11,00) metros, desmembrados antes da divulgação desta Lei.

**Art. 10º** - Para toda construção a Prefeitura fixará o alinhamento de frente constante do item a do artigo precedente, com base nas indicações contidas no Plano Diretor.

§ 1º - quando a fixação de recuo para alargamento futuro da via pública originar a impossibilidade de o proprietário construir no seu terreno o total de metros quadrados que corresponderia ao aproveitamento fixado para a zona, deverá a Prefeitura desapropriar o imóvel, salvo solução amigável entre as partes.

§ 2º - Quando cedida pelo proprietário à Prefeitura, a faixa fronteira de um lote para que seja incorporada ao espaço público, poderá, mediante acordo amigável estabelecer-se a título de compensação, que o aproveitamento do terreno restante seja calculado, incluindo em dobro a parte cedida a Prefeitura.

§ 3º - Os estabelecimentos que tenham necessidade de ampliar sua áreas para expansão de suas atividades, antes da implantação da área industrial, ora em desenvolvimento, poderão fazê-la mediante termo de acordo para no prazo de três anos, após a disponibilidade de lotes urbanizados, transferirem a área ampliada para a referida área industrial.

**Art. 11º** - Revogada as disposições em contrário, esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE CANELA, AOS 10 DE AGOSTO DE 1978.

GÜNTER SIEGFRIED SCHLIEPER

PREFEITO



## ANEXO 3- ALUGUÉIS POR TEMPORADA

### Excelente casa para Aluguel de Temporada em Gramado

Descrição
Fotografias
Localização
Disponibilidade
Tarifas
Características
Comentários (1)



Vista frontal da Casa que fica em cond. fechado

por diária (BRL)	1.000 R\$
Quartos	3
Pessoas	8
Banheiros	3
Lavabos	2
<a href="#">1 avaliações</a>	

### Descrição geral da casa em Gramado

#### Casa Luxuosa 3 Qtos sendo um uma suíte, acomoda até 8 pessoas confortavelmente

Você procura o melhor ... casa para aluguel de temporada em Gramado.

Realize seu sonho, venha hospedar-se na charmosa cidade de Gramado em uma casa magnífica e confortavelmente mobiliada. Muito verde, lago, pássaros, vista magnífica, em condomínio fechado no centro de GRAMADO, com toda a segurança. Pertinho de tudo no centro da cidade. Perto dos melhores restaurantes e lojas.

Confira sempre a programação de Inverno e do Natal Luz.

Aproveite...

Em condomínio luxuoso no centro de Gramado - Cond. Vale do Bosque, ao lado do Hotel Saint Andrews , único hotel seis estrelas do Brasil, fique próximo de pessoas famosas.

Fonte <http://www.temporadalivre.com>, acesso em março 2013

## Chatô romântico no centro de Gramado em condomínio fechado- 3 qtos e 3 banheiros

[Descrição](#)
[Fotografias](#)
[Localização](#)
[Disponibilidade](#)
[Tarifas](#)
[Características](#)
[Comentários \(3\)](#)



por diária (BRL)	330 R\$
Quartos	3
Pessoas	7
Banheiros	2
Lavabo	1
3 avaliações	★★★★★

**Entre em contato**

**Maria**

Nome \*

Sobrenome \*

E-mail \*

Código país \*

Nº de Telefone com DDD \*

Data de Chegada

Data de Partida

### Descrição geral da casa em Gramado

#### Chato romantico no centro de gramado- condominio fechado melhor localizacao!

Deguste um bom vinho em um lindo chalé romântico com lareira, vista para um lago e seus patinhos, no meio do verde e de um grande gramado. Pertinho de tudo no centro da cidade. Perto dos melhores restaurantes e lojas. 5 minutos caminhando ate praca do Natal Luz. Em condominio fechado. Aproveite...O chale e ainda mais bonito pessoalmente do que nas fotos!

Agora com 3 quartos, sendo uma Suite, portanto o maximo de pessoas que cabem sao

7---por favor nao insista por mais de 7 pessoas!

Nao aceitamos animais de estimacao.-----Ja esta alugado Natal 2013!! -----Por favor olhar o quadro de disponibilidade abaixo antes de solicitar as datas!!

Fonte <http://www.temporadalivre.com>, acesso em março 2013



## Lindo chalet em Gramado

Casa para alugar em **Gramado (condomínio saint moritz- B.Mato Queimado)** para temporada

Copiar link
Compartilhar por e-mail
Abrir em nova janela

**Fale com o anunciante**



**Neraci**  
(51) 9647-4009 Vivo

**Envie um e-mail agora**

a


Enviar e-mail



Chalé




Aconchegante chalet em condomínio fechado com segurança e portaria 24h, 2 dorm, natureza exuberante com lagos, aves, trilhas p caminhadas; tranquilidade na hospedagem e facilidades a 5 min do centro, próximo dos pontos turísticos, supermercados, fruteira, farmácias. Disponibilizamos roupas de cama e banho, mediante uma taxa de utilização. Aceita-se pequenos animais de estimação, observando-se as regras do condomínio. Período mínimo de estadia: 5 diárias.

Fonte <http://www.temporadalivre.com>, acesso em março 2013




## Casa 3 dormitórios com suite no Quinta da Serra - Canela

Casa para alugar em **Canela (Quinta da Serra)** para temporada

 Copiar link
 Compartilhar por e-mail
 Abrir em nova janela

Ref. Imobiliária CREC

**Fale com o anunciante**



**Armênio Marques**  
 (54) 8110-0100 TIM  
 (54) 8138-8212 Claro  
[Ver outros anúncios deste anunciante](#)

MSN:  
[contato@armeniomarques.com.br](mailto:contato@armeniomarques.com.br)

**Envie um e-mail agora**


Seu nome




Seu e-mail

Telefone

dd/mm/aa  a  dd/mm/aa

Mensagem



 Descrição
 0 avaliações
 Avalie este imóvel

Belíssima Casa com 3 dormitórios recém construída, num dos mais belos condomínios fechados de Canela . Em meio a mata nativa com infra estrutura completa e segurança 24hs. Próximo ao Centro da cidade, 5 min.

Opcionais: Disponibilizamos transfer dos aeroportos de Porto Alegre e Caxias do Sul para Gramado e de Gramado para os aeroportos. Carros para locação - Serviços de governança no imóvel - Passeios na Região e Ingressos em eventos. Consulte!

Se este imóvel não estiver disponível, temos mais de 100 opções em carteira. Consulte-nos

Fonte <http://www.temporadalivre.com>, acesso em março 2013

 **"Casa Toscana" - Gramado/RS. Excelente casa em condomínio fechado**  
 Casa para alugar em **Gramado (Lagos do Bosque)** para temporada

Copiar link    Compartilhar por e-mail    Abrir em nova janela    Ref. Imobiliária Casa Toscana - Ref. TemporadaLivre 2800

**Fale com o anunciante**

**Hotelhome Brazil**  
 (51) 3377-2208  
 (51) 9889-2208 Vivo  
 MSN: mensagens por facebook serão respondidas imediatamente.

**Envie um e-mail agora**

Seu nome

Seu e-mail

Telefone

dd/mm/aa  a dd/mm/aa

Mensagem



**Mapa**



Google Maps  
 Dados do mapa - Termos de Uso  
 Rua Guttenberg, Gramado (Brasil) » Rio Grande do Sul » Gramado » Lagos do Bosque

-  6 acomoda (pessoas)
-  3 quartos (incl. suítes)
-  2 banheiros (incl. suítes)
-  1 suítes
-  2 camas de casal
-  2 camas de solteiro
-  0 beliches

**VALOR DA DIÁRIA A PARTIR DE R\$650,00 - DEPENDENDO DA TEMPORADA - CONSULTE.**

**PARCELAMOS NO CARTÃO EM ATÉ 3X**

Mais de 30 dias, preço especial - Consulte

A cada 10 dias de locação, uma limpeza gratuita

Com ambientes amplos, muito bem decorados e um conforto sem igual.

O imóvel possui ainda um belíssimo solar. Na parte externa seu carro ficará abrigado na vaga coberta e na grande área verde do condomínio você pode assar um legítimo churrasco gaúcho de frente para o lago enquanto as crianças se divertem jogando futebol ou brincando no playground.

O imóvel conta também com TV LCD 42", DVD, Home Theater, Internet, cozinha completa, forno microondas, lavadora de roupas, roupa de cama e banho completa, cobertores e secador de cabelo.

Se você gosta de vinhos, poderá ainda se deliciar com os excelentes exemplares de nossa adega.

Veja esse e outros imóveis em nosso site:

[www.hotelhomebrazil.com](http://www.hotelhomebrazil.com)

[www.facebook.com/HotelhomeBrazil](http://www.facebook.com/HotelhomeBrazil)

Fonte <http://www.temporadalivre.com>, acesso em março 2013



Código: 2003

Título: CASAS RESIDENCIAIS

Valor: 1.250.000,00

Descrição: **CONDOMÍNIO QUINTA DA SERRA**

Residência luxuosa, com detalhes únicos e muito bom gosto. 278m<sup>2</sup>, 2 salas, suite e dois dormitórios com academia, adega, churrasqueira, garagem para 3 carros.

Visão panorâmica! **REF2003**

Cidade: CANELA



2008 © THEODOMIRO Imobiliária

Rua Prefeito João Alfredo, 20  
95680-000 Canela / RS

Fone: (54) 3282 1075

Plantão: (54) 9979 8657 - 9985 9840 - 9945 2758



Código: 2023

Título: APARTAMENTOS

Valor: 345.000,00

Descrição: **QUINTA DA SERRA JARDIM DOS LAGOS** - Condomínio Fechado localizado a 700m da praça central da cidade. **Apartamentos de 2 Dorms.**  
**REF2023**

Cidade: CANELA



2008 © THEODOMIRO Imobiliária

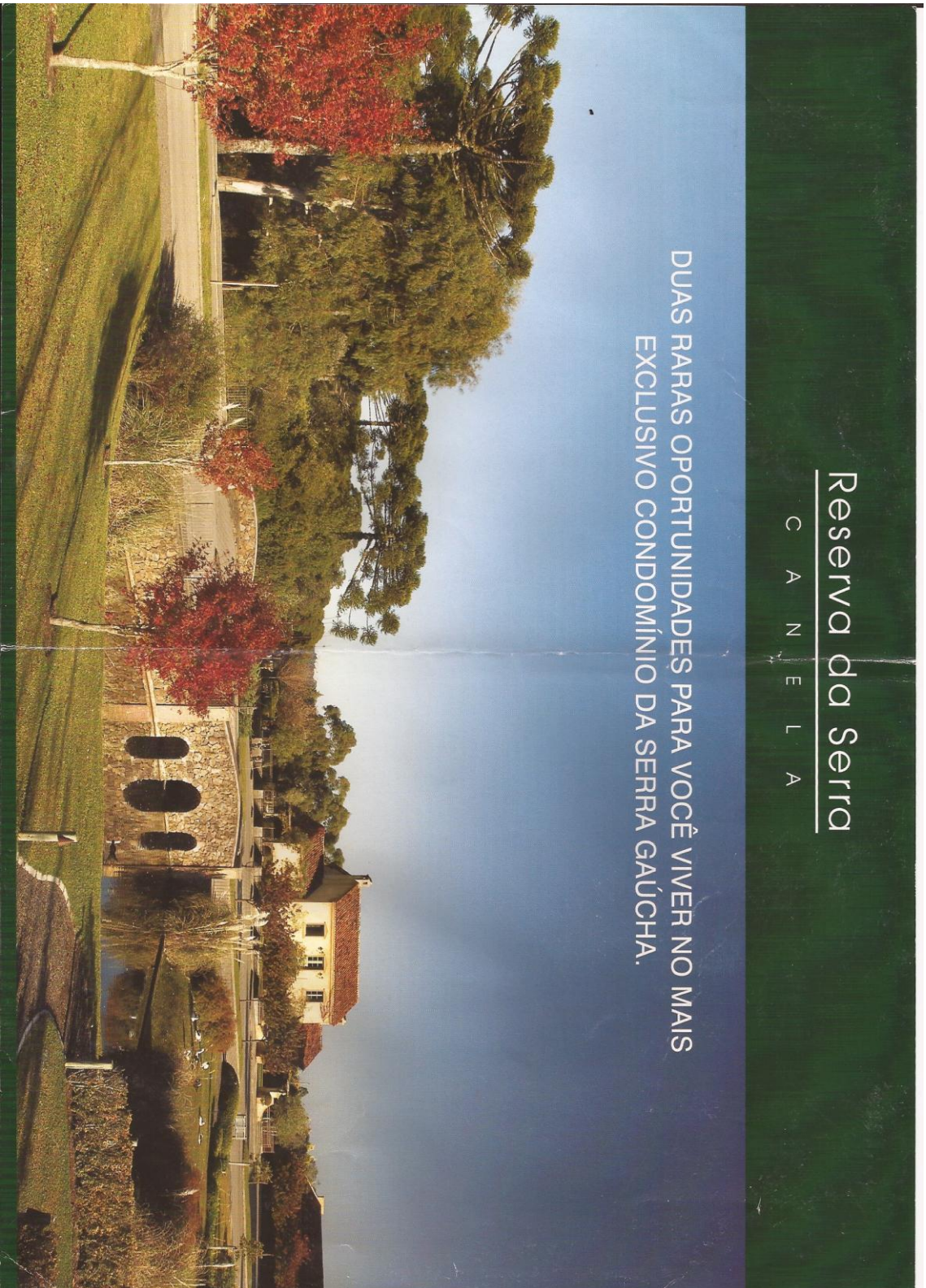
Rua Prefeito João Alfredo, 20  
95680-000 Canela / RS

Fone: (54) 3282 1075

Plantão: (54) 9979 8657 - 9985 9840 - 9945 2758

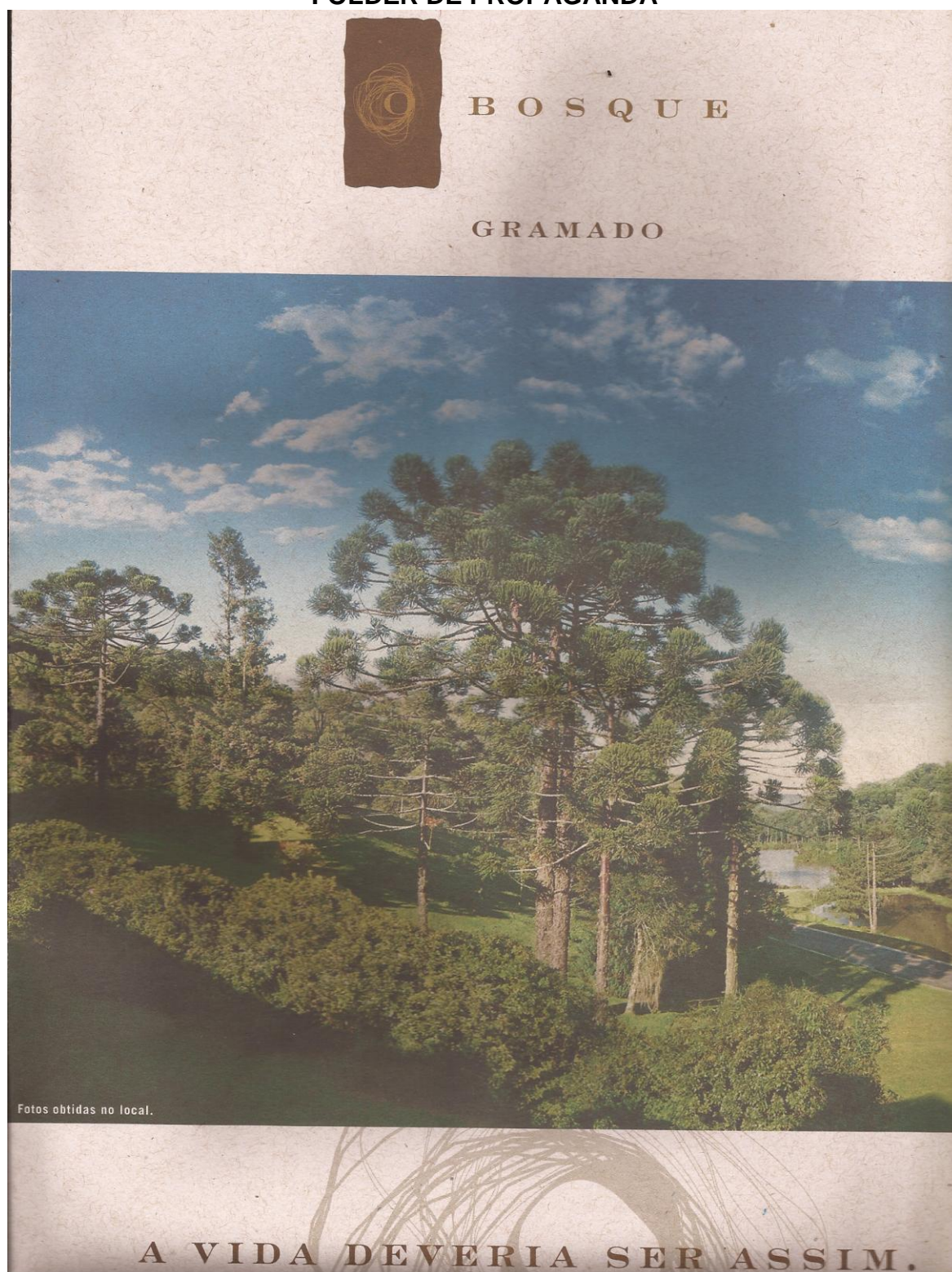
Fonte: <http://www.theodomiromobiliario.com.br/>, acesso em março 2013

**ANEXO 4**  
**FOLDER DE PROPAGANDA**



Fonte: imobiliária Explendor, Gramado.

**ANEXO 5-  
FOLDER DE PROPAGANDA**



Fonte: imobiliária Explendor, Gramado.



CONDOMÍNIO  
DE ALTO  
PADRÃO,  
LOTES  
A PARTIR  
DE 1.000m<sup>2</sup>

O Lugar  
Carol Heckmann

Adega

SPAÇO  
BOSQUE

COMPLETA INFRA-ESTRUTURA  
DE LAZER, ESPORTE E GASTRONOMIA.

Fonte: imobiliária Explendor, Gramado.